

# RÉNOVATION THERMIQUE

# Augmentez la Valeur de votre logement

C'est désormais une évidence, un logement énergivore se vend dans de moins bonnes conditions qu'un bien économe. Vous avez donc tout intérêt à entreprendre une rénovation énergétique avant d'envisager de vendre !

LAURE LE SCORNET ET VALÉRIE VALIN-STEIN  
ILLUSTRATIONS : EMMANUEL KERNER



**D**epuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le résultat du Diagnostic de performance énergétique (DPE) doit obligatoirement figurer dans les annonces de vente et de location de logement. Ce résultat se présente sous la forme de deux étiquettes à 7 classes : de A (la meilleure performance énergétique) à G (la plus mauvaise). La première étiquette évalue la quantité de gaz à effets de serre émise par le loge-

ment et la seconde sa consommation d'énergie. Les acquéreurs et les locataires se sont progressivement intéressés à ce dernier résultat. Aujourd'hui, une bonne étiquette énergie comprise entre A et C, voire D, est souvent la garantie de vendre rapidement et dans de bonnes conditions financières. Une récente étude menée par l'association Dynamis, créée par les notaires et la Caisse des dépôts et consignations, met en

avant un écart de valeur de 5 % en moyenne par lettre du DPE. Il est possible d'améliorer ce dernier en réalisant des travaux de rénovation énergétique avant la mise en vente (ou en location) d'un logement. Cela peut être particulièrement judicieux sur les marchés immobiliers moroses. D'autant que ces travaux ne sont pas forcément coûteux et que des aides et subventions sont susceptibles d'en alléger le poids financier. ■

# L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE s'invite dans les transactions immobilières

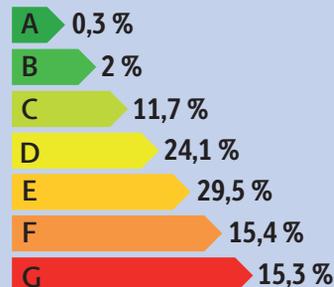
**L'**étiquette énergie d'un logement a une incidence directe sur la transaction. Lorsqu'elle est bonne, c'est un véritable facilitateur d'affaires», souligne Jean-Luc Gaulon, président du pôle Pays de la Loire de l'Union des syndicats immobiliers (Unis). À l'inverse, « un bien énergivore se vendra moins vite et aura une valeur moindre qu'un bien sobre en énergie », ajoute Philippe Pelletier, avocat et responsable du Plan bâtiment durable, qui regroupe des acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour de la mise en œuvre de objectifs de performance énergétique du secteur.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette prise de conscience des acheteurs. Déjà, les prix des énergies (fioul, gaz, électricité) utilisées pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS) ont flambé ces dernières années. Dans son dernier rapport, le Médiateur de l'énergie estimait qu'en 2013 le budget moyen consacré par un ménage français à l'énergie (hors carburants auto) représentait 1 850 €. Soit près de 20 % de plus qu'en 2011 (1 550 €). Par ailleurs, le facteur « rareté » joue aussi, puisque les logements économes restent fortement sous-représentés dans le parc immobilier français. Selon le ministère de l'Écologie et du Développement durable, en 2012, plus de la moitié des résidences principales étaient classées en D et E sur une échelle qui

## Une majorité des logements classés D ou E

**S**elon une étude du Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable, plus de la moitié (53,6 %) des résidences principales de France métropolitaine affichent une étiquette énergie D ou E. Près d'un tiers sont classées en F ou G et seulement 14 % ont une bonne note : A, B ou C. Les maisons individuelles sont plus performantes que les appartements : seulement 28 % d'entre elles sont en catégorie F ou G, contre 35 % des appartements. De même, elles sont 6,3 % en classe A contre seulement 0,3 % des appartements.

### RÉPARTITION DU PARC IMMOBILIER\* EN FRANCE MÉTROPOLITAINE SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE



Logements sans étiquette énergie : 1,7 %  
\*Résidences principales uniquement.  
Source : SOeS, enquête Phébus.

va de A (habitations les plus économes) à G (les plus énergivores). Un tiers d'entre elles affichaient une mauvaise performance thermique (F et G) et seulement 14 % étaient classées dans les catégories A, B et C (voir encadré ci-dessus). Toutefois, la part de ces « bons élèves » devrait progressivement s'accroître avec l'arrivée sur le marché de logements récents et très performants énergétiquement – bâtiments respectant la norme RT 2012, labellisés BBC Effinergie ●●●

## CHIFFRE CLÉ

90 %

C'est la proportion des acquéreurs d'un bien immobilier qui estiment que la performance énergétique est un critère de choix important.

Source : enquête Harris pour Orpi.

... ou à énergie positive, voir le n° 1094 de *Particulier*, p. 38) – qui sont, en général, classés en A ou B.

### Les logements énergivores se vendent moins cher

Désormais, l'étiquette énergie, qui, rappelons-le, doit être visible sur toutes les annonces immobilières de vente et de location (vitrines des agences, sites et portails internet...), est scrutée avec attention par les candidats acquéreurs et locataires. « Si la majorité des clients acceptent de visiter des biens classés en E et F, l'étiquette G est, en revanche, quasiment réhivitoire », témoigne Bernard Cadeau, président du réseau d'agences Orpi.

Il s'ensuit logiquement que l'étiquette énergie a, la plupart du temps, un impact sensible sur le prix des biens. En avril dernier, l'association Dinamic (Développement de l'information notariale et de l'analyse du marché immobilier et de la conjoncture), créée par le Conseil supérieur du notariat et la Chambre des notaires de Paris, a publié, pour la deuxième fois, une estimation de la « valeur verte » des logements vendus dans l'Hexagone, avec, donc, une

mesure de l'impact de la performance énergétique sur le prix des biens immobiliers. Si la première étude, réalisée en 2013, ne portait que sur les maisons individuelles situées en province, la deuxième présente aussi des résultats pour l'Île-de-France et pour les appartements. Un écart de valeur de 5 % (de 2 à 3 % en Île-de-France) est constaté, en moyenne, par lettre du DPE. Ce qui signifie qu'un bien classé D pourra, toutes choses égales par ailleurs (secteur géographique, superficie, prestations...), se négocier 5 % de plus qu'un bien classé E.

### L'impact du DPE est étroitement lié au marché immobilier local

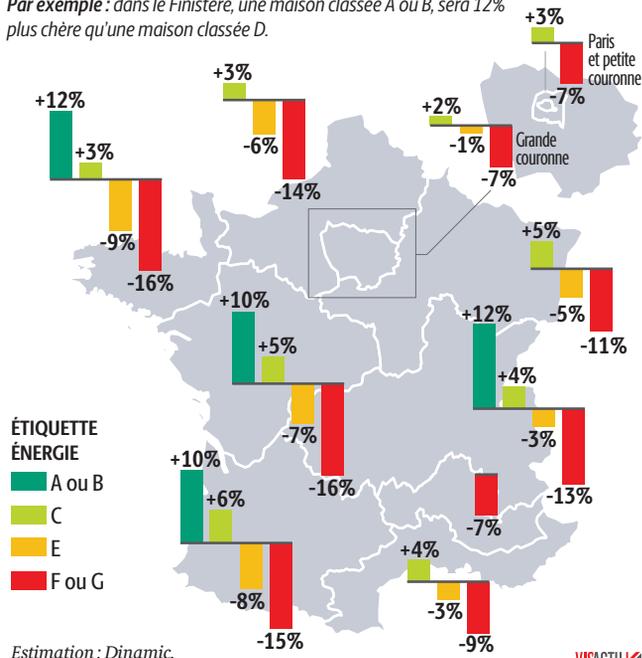
L'impact sur les prix d'une bonne ou mauvaise note à l'issue du DPE est toutefois à tempérer en fonction du secteur géographique du bien et du caractère plus ou moins tendu du marché immobilier (abondance ou rareté des biens mis en vente). À Paris, par exemple, un appartement étiqueté F ou G (la plupart des appartements haussmanniens sont en catégories E ou F) ne se vendra que 2 % moins cher qu'un appartement classé en D. Avec des hypothèses identiques, la décote atteindra 7 % dans le Sud-Est (voir graphique ci-contre). « La "décote verte" est surtout notable sur les marchés peu ou pas dynamiques », explique Benoit Fauchard, président de la région Pays de la Loire de la Fnaim. « À Angers, le prix moyen des appartements se situe entre 2 000 et 2 100 € le m<sup>2</sup> avec des pointes à 2 500 € le m<sup>2</sup>. Mais j'ai en mémoire un appartement qui ne s'est vendu qu'à 900 € le m<sup>2</sup>, en grande partie parce qu'il était étiqueté F », déclare Jean-Luc Gaulon.

Il existe, cependant, des spécificités locales. Ainsi, le pays de Gex, frontalier de la Suisse, a beau être un marché dynamique, acquéreurs et locataires attachent, dans ce secteur, une grande importance à la valeur verte des logements. « Un grand nombre de nos clients sont des scientifiques étrangers qui travaillent pour le Cern (Organisation européenne pour la recherche nucléaire, ndlr) en Suisse. Ils sont souvent originaires de pays où le développement durable est pris en compte depuis très longtemps. J'ai même vu un physicien recalculer lui-même les données chiffrées du DPE de la maison qu'il souhaitait acheter. Comme le résultat qu'il a trouvé était moins bon que celui figu-

### L'IMPACT DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE SUR LES PRIX

Décote ou surcote, selon les zones climatiques, par rapport à une maison classée D.

Par exemple : dans le Finistère, une maison classée A ou B, sera 12% plus chère qu'une maison classée D.



Estimation : Dinamic.

VISACTU



## “ Les dépenses en énergie sont un facteur de négociation ”

**CLAUDE TAFFIN**, directeur scientifique de l'association Dinamic

**C**réée par le notariat et la Caisse des dépôts, l'association Dinamic a pour objectif de promouvoir les bases immobilières des notaires et de développer l'exploitation de leurs données. C'est, par exemple, ce que nous faisons en étudiant l'impact de l'étiquette énergie sur la valeur des biens. La plus représentée est l'étiquette D, sur une échelle qui va de A à G. En moyenne, on estime qu'un écart d'une lettre dans le diagnostic de performance énergétique (DPE, ndlr) peut faire évoluer le prix d'une maison située en province

de 5 % à la hausse ou à la baisse. Ce qui représente 10 000 € pour un bien d'une valeur proche de 200 000 €. Cette marge est plus faible sur les marchés immobiliers dans lesquels la demande est supérieure à l'offre. Ainsi, à Paris et en Île-de-France, elle se situe entre 2 et 3 %. Globalement, on constate une prise de conscience sur les dépenses en énergie d'une habitation. C'est devenu un facteur de négociation qui reste, néanmoins, dépendant de l'état du marché et du rapport de force entre acheteurs et vendeurs. ”

rant sur l'annonce, il a préféré renoncer à son achat », témoigne Jean-Yves Landecy, président de Selfimmo.

### Les locataires très vigilants sur les charges de chauffage

Selon une enquête réalisée par Harris pour le réseau d'agences Orpi, 75 % des locataires estiment que la performance énergétique est un critère déterminant dans le choix du logement. Un peu plus de 60 % d'entre eux seraient prêts à verser un loyer plus important pour un logement doté d'une performance énergétique supérieure; 16 % accepteraient une hausse de loyer excédant 8 %. Les professionnels constatent que des locataires donnent congé s'ils estiment leurs charges de chauffage trop élevées. D'autres (re)négocient le loyer. « Une maison ayant une mauvaise étiquette énergie n'a pu se relouer qu'après une baisse substantielle du loyer initialement demandé par le bailleur », se souvient Jean-Yves Landecy. « J'ai en charge, en Seine-et-Marne, la gestion locative d'un immeuble ancien, bien entretenu mais énergivore, qui appartient à un propriétaire unique. De l'autre côté de la rue, un immeuble neuf a été construit. Les appartements qui y étaient proposés à la location étaient plus petits, plus chers, mais mieux isolés que ceux de l'immeuble ancien.

Tant qu'il y a eu des offres locatives dans le bâtiment neuf, nous avons eu beaucoup de mal à trouver des locataires pour les logements de cet immeuble ancien! Cela a incité le propriétaire à se lancer dans des travaux de rénovation énergétique », témoigne Bernard Cadeau.

### Les vendeurs encore réticents à se lancer dans des travaux

Si les bailleurs entreprennent volontiers des travaux d'économie d'énergie afin de limiter les risques de vacance locative, en revanche, les futurs vendeurs se lancent très rarement. Selon une étude de l'institut Harris Interactive pour Orpi, 70 % des vendeurs sont surpris d'apprendre que leur logement sera moins bien valorisé si la performance énergétique n'est pas satisfaisante. Les acquéreurs sont, eux, mieux informés : ils sont 88 % à accorder une place importante aux dépenses énergétiques. « Tous les propriétaires sont des vendeurs en puissance. Ils prennent progressivement conscience de l'impact d'une rénovation énergétique sur la valeur de leur patrimoine », relève Dimitri Molle, cofondateur du bureau d'études thermiques Senova. En effet, une mauvaise étiquette énergie risque de peser sur le prix du bien mais aussi sur son délai de vente. Ce qui, sur des marchés immobiliers atones, est loin d'être négligeable... »

### À SAVOIR

#### Un DPE plus fiable

Obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006 pour les ventes et le 1<sup>er</sup> juillet 2007 pour les locations, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a souvent été critiqué pour son manque de fiabilité. Il a été remanié le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Depuis cette date, les diagnostiqueurs doivent appliquer une nouvelle méthode de calcul, dite « 3CL-DPE », où 60 données doivent être renseignées, au lieu de 30 auparavant. Plus fiable, le DPE a aussi vu ses tarifs augmenter, et même parfois doubler !

# Les travaux les plus rentables pour

Pour augmenter la « valeur verte » de votre logement, vous devrez réaliser des travaux d'économie d'énergie. Nous avons

Villes	Valeur initiale du bien	Gain pour un passage de F à E		Gain pour un passage de F à D	
		En %	En €	En %	En €
		Lille	243 120 €	6,50 %	15 800€
Marseille	373 200 €	6,40 %	23 885€	11,70%	43 664 €
Nantes	333 960 €	8,70 %	29 055€	17,60%	58 777 €
Clermont-Ferrand	223 920 €	9,90 %	22 168 €	13,60%	30 453 €
Communes d'Île-de-France (grande couronne)	318 545 €	5,80 %	18 476 €	7,40 %	23 572 €



■ Villes où les travaux sont rentables

■ Villes où les travaux ne sont pas rentables

## TRAVAUX POUR PASSER À L'ÉTIQUETTE E

**Isolation des combles perdus**

**Coût : 2 500 €**

**Remplacement des fenêtres**

**Coût : 10 800 € pour 12 fenêtres**

**Remplacement de la chaudière existante\* par une chaudière à condensation**

**Coût : de 4 000 à 6 000 €**

## TRAVAUX POUR PASSER À L'ÉTIQUETTE D

**Isolation des combles**

**+ Installation d'une chaudière à gaz à condensation**

**Coût : de 6 500 à 8 500 €**

**Remplacement des fenêtres**

**+ Installation d'une chaudière à gaz à condensation**

**Coût : de 14 800 à 16 800 €**



FOTOPIA

\* Chaudière à gaz installée avant 1989.

# améliorer votre étiquette énergie

relevé ceux qui peuvent, le plus efficacement, contribuer à l'amélioration de l'étiquette énergie.

## RENTABILITÉ DES TRAVAUX POUR UN APPARTEMENT DE 50 M<sup>2</sup> DANS UN IMMEUBLE DE 1975 ÉTIQUETÉ E



Villes	Valeur initiale du bien	Gain pour un passage de E à D		Gain pour un passage de E à C	
		En %	En €	En %	En €
Lille	126 800 €	Non significatif *		Non significatif *	
Marseille	122 250 €	4,20%	5 135 €	7%	8 558 €
Nantes	131 200 €	Non significatif *		4,20%	5 110 €
Clermont-Ferrand	85 300 €	2,60%	2 218 €	4,70%	4 010 €
Paris	388 500 €	Non significatif *		2%	7 770 €

\* Les travaux n'ont pas d'incidence sur le prix



TENDANCE FLOUJE

### TRAVAUX POUR PASSER À L'ÉTIQUETTE D

**Remplacement des fenêtres**

**Coût : 4 500 € pour 5 fenêtres**

**Remplacement de la chaudière existante\* par une chaudière à condensation**

**Coût : de 2 700 à 3 200 €**

### TRAVAUX POUR PASSER À L'ÉTIQUETTE C

**Remplacement des fenêtres**

**+ Installation d'une chaudière à gaz à condensation**

**Coût : de 7 200 à 7 700 €**

\* Chaudière à gaz installée avant 1989.

Source: Dinamic, Meilleursagents, Le Particulier.

# » QUELS TRAVAUX RÉALISER et dans quel ordre ?

**G**agner une, voire deux lettres sur votre diagnostic de performance énergétique (DPE) vous permettra de majorer la valeur de votre bien (les notaires estiment le gain moyen pour une maison en province à 5 % par lettre, voir p. 40) et de réduire les délais de vente. Certains travaux, comme l'isolation des combles ou le remplacement d'une chaudière, sont relativement peu coûteux. Pourtant, les vendeurs hésitent à franchir le pas. « *Trop souvent, les propriétaires qui envisagent de vendre à court ou à moyen terme pensent, à tort, que le retour sur investissement requiert plusieurs années. Ils laissent alors à l'acquéreur la charge des travaux. Et, paradoxalement, ils sont prêts à accepter une décote sur le prix* », regrette un agent immobilier. Certes, une rénovation énergétique ne s'amortit que sur plusieurs années (de 5 à 10 ans, en moyenne) si l'on ne retient que les économies de chauffage. Par exemple, l'installation d'une chaudière à gaz à condensation dans une maison de 100 m<sup>2</sup>

classée F (soit une dépense de 4 000 € environ) fait économiser près de 540 € de combustible par an (l'investissement est alors amorti en 7 ans). Mais ce nouvel équipement contribuera à améliorer le résultat de votre DPE (voir planche p. 42-43) et vous fera gagner, en moyenne, 5 % sur le prix de vente de votre maison. Soit une plus-value potentielle de 5 000 € si le bien en vaut 100 000 €, et de 10 000 € s'il en vaut 200 000 €. Dans ce cas, le retour sur investissement est immédiat !

## Il faut s'y prendre à l'avance et commencer par l'isolation

Attention, entreprendre une rénovation énergétique ne s'improvise pas. Vous devez la préparer suffisamment en amont. En effet, entre les demandes de devis, la sélection de l'entreprise et la réalisation des travaux, plusieurs mois peuvent s'écouler. En copropriété, vous devrez parfois obtenir l'accord de l'assemblée générale. Ce qui, là aussi, nécessite un minimum de délais.



## “ La rénovation de certains biens pourrait être obligatoire

**PHILIPPE PELLETIER**, avocat et président du Plan bâtiment durable

**L**es logements français consomment, en moyenne, chaque année, 250 kWh par m<sup>2</sup> d'énergie primaire (utilisée, notamment, pour la production de chauffage, d'eau chaude et d'éclairage, ndlr). Les pouvoirs publics souhaitent passer à 150 kWh en 2020 et à 50 kWh en 2050. Ces objectifs pourront être atteints grâce à la rénovation énergétique des logements anciens et à la production de nouveaux logements. On estime, en effet, que 1 % du parc est renouvelé tous les ans. Jusqu'à présent, rien n'était imposé aux

propriétaires. Tout reposait sur des incitations : crédits d'impôt, subventions, etc. On va, peu à peu, s'orienter vers des dispositions plus coercitives. Elles ont été débattues dans le cadre du vote de la loi de transition énergétique. Il y aura, par exemple, d'ici à 2025, une obligation de travaux sur les bâtiments les plus énergivores. Le gouvernement se penche aussi sur une possible modulation des droits d'enregistrement (aussi appelés frais de notaire, ndlr) en fonction de l'état du bien vendu.



De plus, même si la tentation est grande de commencer par remplacer votre chaudière vieillissante par un modèle récent, ce n'est pas forcément une bonne idée. Mieux vaut hiérarchiser les travaux de rénovation énergétique. «*Si tout est à faire, il faut commencer par isoler, en prévoyant, bien sûr, la ventilation adéquate. Puis, après seulement, on change le mode de chauffage en l'adaptant à la (nouvelle) déperdition de la maison*», explique Dimitri Molle, cofondateur de la société d'études thermiques Senova. En effet, changer les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (ECS) après avoir isolé le bâtiment permet d'opter pour des appareils moins puissants, donc moins onéreux. Ce qui peut constituer un argument de vente pour des acheteurs potentiels, rassurés par l'achat d'un logement correctement isolé.

### **L'isolation des combles, efficace et peu coûteuse**

Si votre maison n'est pas du tout isolée, mieux vaut commencer par les combles. Les professionnels estiment que, lorsqu'ils ne sont pas isolés, les combles perdus (ceux dont la hauteur ne permet pas d'aménagement) sont responsables de 25 % des déperditions énergétiques d'un bâtiment. Faire poser un isolant (ouate de cellulose ou laine de verre) sur le sol des combles vous reviendra, en moyenne, de 2 000 à 3 000 € pour une maison d'une centaine de mètres carrés. Ce budget, comme la plupart des dépenses de rénovation énergétique, peut être réduit grâce aux aides mises en place par les pouvoirs publics : crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE), etc. (voir p. 46). Ces travaux peuvent vous faire gagner une lettre sur votre DPE et, dans tous les cas, vous êtes certain de rentrer dans vos frais lors de la revente !

Si vos combles ont une hauteur sous plafond suffisante pour être aménagés, les isoler puis y créer des pièces supplémentaires vous reviendra de 25 000 à 30 000 €. Une dépense importante mais qui valorisera doublement votre bien. D'une part, en améliorant son étiquette énergie et, d'autre part, en augmentant sa surface habitable. Suivant les secteurs, une pièce supplémentaire peut être valorisée jusqu'à 80 000 € !

## **Vous avez doublement intérêt à passer par un artisan labellisé RGE**

**V**ous devez faire appel à un artisan labellisé RGE (Reconnu garant de l'environnement) si vous souhaitez bénéficier des différentes aides des pouvoirs publics pour financer vos travaux (éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt pour la transition énergétique – CITE –, voir p. 46) ou pour valoriser vos certificats d'économie d'énergie (CEE). Cette éco-conditionnalité s'applique depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 pour l'éco-prêt, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour le CITE et depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015 pour les CEE. À noter : elle ne sera obligatoire qu'à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 en Guadeloupe, Guyane, Martinique et à La Réunion. Mais l'éligibilité à des aides financières n'est pas le seul intérêt de passer par un artisan RGE. C'est aussi l'assurance de bénéficier de travaux de qualité réalisés par des professionnels fiables et compétents. En effet, pour être certifiées RGE, les entreprises doivent

respecter un certain nombre de critères (inscription au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés, souscription d'assurances professionnelles...). Par ailleurs, elles ne peuvent pas se contenter d'une simple mise en relation avec le client : elles doivent réaliser elles-mêmes tout ou partie du chantier. En cas de sous-traitance, elles s'engagent à faire appel à des entreprises, elles aussi, RGE. Enfin, elles doivent disposer d'au moins un responsable technique de chantier ayant suivi des formations concernant l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables. Pour vous aider à trouver un artisan qualifié, l'État a créé un annuaire des artisans RGE, accessible sur le site [renovation-info-service.gouv.fr](http://renovation-info-service.gouv.fr). Attention, avant de confier vos travaux à un professionnel RGE, vérifiez systématiquement la validité de sa certification pour le type de travaux concernés.

Une fois vos combles isolés, vous pourrez vous attaquer aux murs. Le plus efficace est d'isoler par l'extérieur. Pour cela, prévoyez, en moyenne, de 200 à 400 € par m<sup>2</sup> de murs. Attention : une isolation par l'extérieur peut nécessiter une autorisation administrative (déclaration préalable, autorisation de l'architecte des Bâtiments de France, etc., voir *Le guide de vos travaux*, supplément à notre n° 1112 de septembre 2015).

### **Fenêtres et chaudière neuves sont des arguments de vente**

Lorsque l'isolation du logement est performante, il est possible d'envisager le remplacement de la chaudière, si celle-ci a plus de 15 ans. Prévoyez alors de 4 000 à 6 000 €, en fonction de la marque choisie et de la puissance nécessaire. Il faudra ajouter de 1 000 à 1 500 € pour la main-d'œuvre et les fournitures (raccords de cuivre, etc.). Mais vous serez certain de rentrer dans vos frais et vous disposerez d'un atout supplémentaire pour vendre dans de bonnes conditions. ●●

... Derniers travaux à envisager : le remplacement de vos fenêtres. Outre l'amélioration de la performance énergétique, ce sera un argument de vente efficace. Comptez 900 € en moyenne (pose incluse) pour des fenêtres à double vitrage de taille standard et autour de 1 200 € pour du triple vitrage.

### En copropriété, pensez aux autorisations

En copropriété, la marge de manœuvre est plus restreinte. Pour des travaux d'envergure portant sur les parties communes (ravalement et isolation par l'extérieur, par exemple), vous êtes dépendant du vote de l'assemblée générale (AG) de copropriété. Certains travaux réalisés dans vos parties privatives peuvent aussi nécessiter une autorisation. Par exemple, si vous remplacez vos fenêtres par un modèle différent de l'existant. Mais ce n'est pas le seul cas dans lequel l'aval de l'AG est nécessaire. « Pour remplacer une chaudière individuelle à gaz traditionnelle par un appareil à condensation, il faut parfois refaire le gainage du conduit de condensation,

ce qui requiert l'accord des copropriétaires », prévient Jean-Yves Landecy, responsable des agences immobilières Landecy & associés.

### La solution la plus efficace : réaliser un bouquet de travaux

Pour parfaire votre logement, mieux vaut combiner les travaux. Ainsi, dans notre exemple (voir p. 42-43), l'isolation couplée au remplacement de la chaudière permet de gagner deux lettres sur le DPE. « Le défaut d'isolation des murs fait perdre 15 % de l'énergie. Isoler par l'extérieur permet d'obtenir un gain compris entre 3 et 15 %. Mais si l'on supprime les ponts thermiques (zones de l'enveloppe d'un bâtiment favorisant les déperditions énergétiques : coffres de volets roulants, huisseries...ndlr) en remplaçant les fenêtres, on réduit de moitié les pertes de chaleur », explique François Guidot, directeur de la maintenance, de la réhabilitation et du renouvellement urbain du bailleur social LogiRep. Bien sûr, un bouquet de travaux nécessite un budget plus important, il faut faire vos comptes pour savoir si le jeu en vaut la chandelle !

## PRÊTS, SUBVENTIONS ET CRÉDIT D'IMPÔT pour réduire la facture

**V**ous envisagez des travaux de rénovation énergétique dans votre logement ? Quel que soit votre projet, il existe des aides et des solutions de financement spécifiques. Revue de détail de tout ce qui peut vous permettre de réduire votre facture !

### Un crédit d'impôt de 30 %

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) permet, sous conditions (voir ci-dessous), de déduire de votre impôt sur le revenu 30 % des dépenses engagées pour la rénovation thermique de votre logement. Le coût de la main-d'œuvre n'est pas pris en compte dans le calcul du crédit d'impôt, excepté pour certains travaux d'isolation. Cet avantage fiscal n'est pas soumis à des conditions de ressources, mais est réservé aux propriétaires occupants et aux locatari-

res. Il est limité, sur 5 ans, à 8 000 € pour un célibataire et à 16 000 € pour un couple (majoré de 400 € par personne à charge). Les dépenses éligibles sont celles prévues à l'article 200 quater du code général des impôts (CGI), réalisées dans un logement achevé depuis plus de 2 ans. À titre d'exemple, le CITE permet de financer l'isolation thermique (planchers, murs, toiture, parois vitrées), la régulation et la programmation du chauffage, le raccordement à un réseau de chaleur ou encore l'acquisition d'une chaudière à condensation. Les équipements et matériaux doivent respecter des critères techniques et de performances minimales fixés par un arrêté du 27 février 2015, et être fournis par l'entreprise installatrice.

Bonne nouvelle, le CITE, qui devait initialement prendre fin le 31 décembre 2015, serait prorogé jusqu'au 31 décembre 2016.

Les conditions seront déterminées dans le cadre de la prochaine loi de finances.

À noter : les dépenses éligibles au CITE bénéficient de la TVA à taux réduit à 5,5 %, dans les mêmes conditions qu'avec le crédit d'impôt développement durable (CIDD), prédécesseur du CITE (voir le n° 1099 du *Particulier*, p. 36).

## Jusqu'à 30 000 € de prêt sans intérêt

Accessible à tous les propriétaires (occupants ou bailleurs), sans condition de ressources, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet, jusqu'au 31 décembre 2015, de bénéficier d'un prêt sans intérêt d'un montant maximal de 30 000 €. La durée de remboursement varie de 10 à 15 ans. Pour en bénéficier, il faut soit réaliser un « bouquet de travaux » (c'est-à-dire la combinaison d'au moins deux catégories de travaux éligibles parmi six catégories référencées à l'article 244 quater U du CGI), soit entreprendre une rénovation permettant au bien d'atteindre une performance énergétique globale minimale calculée par un bureau d'études thermiques. Il peut s'agir de l'isolation de la toiture ou des murs, de l'installation ou du remplacement d'un système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, etc. L'éco-PTZ est distribué par les établissements de crédit ayant conclu une convention avec l'État.

À noter : un éco-prêt « copropriétés » réservé aux syndicats de copropriétaires est aussi disponible.

## Des certificats d'économie d'énergie monnayables

Lorsque vous réalisez des travaux d'économie d'énergie, certaines entreprises peuvent vous aider à les financer. C'est le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE, voir le n° 1111 du *Particulier*, p. 46). L'État oblige les fournisseurs d'énergie (électricité, fioul, gaz...) et de carburants à mettre en place des programmes d'incitation aux économies d'énergie auprès de leurs clients. Elles peuvent prendre la forme d'un chèque remis par un courtier (Certinergy, Primesenergie, par exemple), d'un bon d'achat dans une enseigne (Auchan, Castorama, Leclerc...), d'une ristourne sur un devis ou une facture d'énergie, ou encore d'un prêt à taux bonifié.



À vous de trouver la formule la plus adaptée à votre situation.

Les travaux éligibles peuvent concerner la rénovation du bâti (isolation, remplacement d'ouvrants...) ou l'installation d'équipements (chaudières, pompes à chaleur, etc.). Vous pouvez consulter leur liste sur le site du ministère de l'Écologie et du Développement durable ou sur celui de l'Association technique énergie et environnement (Atee).

À noter : pour bénéficier du CITE, de l'éco-PTZ et des aides dans le cadre des CEE, vous devez faire faire vos travaux par un professionnel RGE (voir p. 45).

## Les coups de pouce des collectivités et organismes sociaux

Il existe d'autres aides, parfois méconnues. Par exemple, certaines collectivités locales (région, département, commune) peuvent allouer des primes à la rénovation énergétique. Vous pouvez aussi frapper à la porte de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), qui délivre des subventions aux propriétaires désireux d'effectuer des travaux. Des prêts spécifiques peuvent également être obtenus, sous conditions, comme le prêt sur le Livret de développement durable (LDD), le Prêt d'accès social (PAS) ou le prêt à l'amélioration de l'habitat des caisses d'allocations familiales. Pour connaître toutes les aides financières disponibles, adressez-vous à un Point rénovation info service (n° Azur : 0 810 140 240). ■

### À SAVOIR

#### Des aides cumulables

Sous certaines conditions (notamment, de ressources, voir notre *Guide de vos travaux* ; supplément de ce numéro), vous pouvez cumuler le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) avec l'éco-PTZ, les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et celles des collectivités territoriales.