

Les Echos PATRIMOINE

IMMOBILIER // Les particuliers disposent d'un éventail de dispositifs pour financer des travaux de rénovation de leur habitat. Mais en bénéficiaire n'est pas si simple. Etat des lieux.

Rénovation énergétique : obligations et incitations

Anne-Sophie Vion
 @AnnesophieVION

Les travaux de rénovation énergétique préoccupent les pouvoirs publics. « Plus de la moitié des résidences principales ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974, qui n'était pas très exigeante, explique Matthieu Paillot, directeur général de Teksial, et 68 % avant celle de 1981, qui a renforcé – un peu – les impératifs dans ce domaine. En outre, seul un tiers des logements sont rénovés par an. »

De leur côté, les ménages méconnaissent globalement la performance énergétique de leur habitat et leurs obligations d'entretien et de rénovation. Pourtant, relève un récent sondage de Monexpert-renovation-energie.fr/OpinionWay, 60 % des Français se plaignent d'« avoir froid dans leur logement en hiver malgré l'utilisation du chauffage ». Les locataires sont le plus sévères sur l'état « d'installation thermique » de leur bien, jugée vétuste tant pour l'isolation, la ventilation que le chauffage, les trois postes clefs des économies d'énergie. 65 % d'entre eux estiment que leur bailleur n'entretient pas suffisamment au moins un de ces éléments. Propriétaires, locataires, qui fait quoi ? Peut-on se faire aider ? Ce qu'il faut savoir.

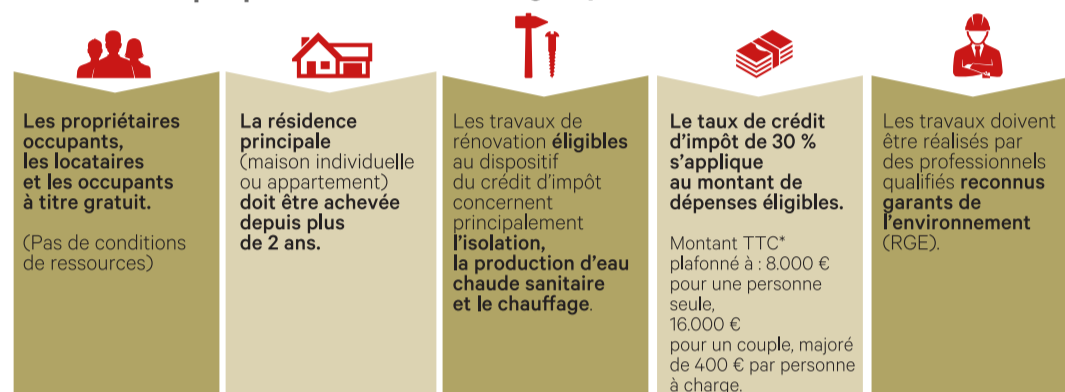
QU'IMPOSE LA LOI ?

– Si vous êtes propriétaire, vous êtes tenu de délivrer un logement décent, sans risque pour la santé ni la sécurité des occupants. Le bien doit être en bon état d'usage et ses équipements, en matière de chauffage (radiateurs, chaudière...), de ventilation (système d'aération, VMC...) et d'isolation, notamment, en bon état de fonctionner. En cas de dégradations par vétusté, vous êtes concerné par les grosses réparations et devez assurer leur remplacement si nécessaire. Par ailleurs, il vous incombe d'améliorer la performance énergétique du bâtiment (façade, toiture).

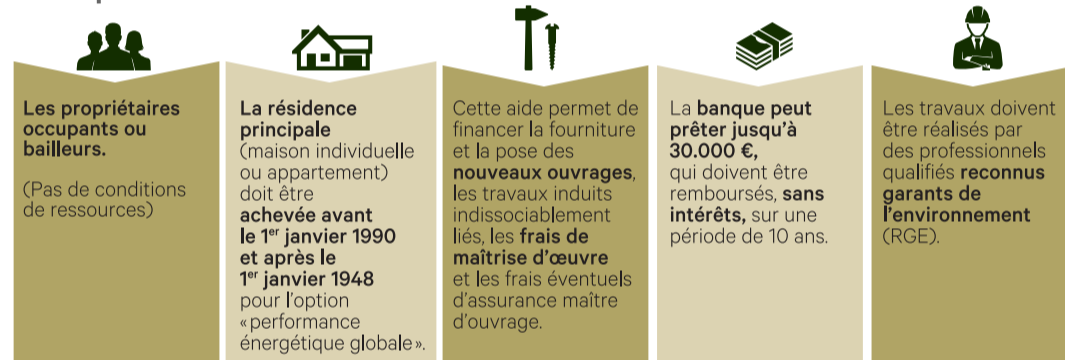
– Si vous êtes aussi copropriétaire : depuis le 1^{er} janvier 2017, les

Comment financer ses travaux de rénovation énergétique

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)



L'éco-prêt à taux zéro



travaux d'isolation thermique deviennent obligatoires lors de travaux de réhabilitation importants (ravalement de façade, réfection de toiture...). La copropriété de plus de 9 lots doit provisionner un fonds de réserve pour les travaux, afin d'assurer un étalement des charges de copropriété dans le temps.

En outre, vous devez vous prononcer sur la volonté de réaliser un diagnostic technique global (DTG) pour s'assurer de la situation générale de l'immeuble. Ce DTG comprend, entre autres, une évaluation de la liste et du coût des travaux nécessaires sur les dix prochaines années. Il devient obligatoire pour les immeubles de plus de dix ans, nouvellement mis en copropriété.

Enfin, d'ici au 31 mars, les frais de

chauffage doivent être individualisés dans les immeubles collectifs dont les occupants peuvent régler individuellement leur niveau de chaleur sur la base d'un chauffage commun économe (consommation supérieure à 150 kWh/m²). Ce qui conduirait à une économie de facture estimée à 15 % des consommations. Pour l'achat de ces appareils, vous êtes éligible aux aides individuelles (voir ci-dessous).

– Si vous êtes locataire : vous devez entretenir les équipements du logement, prendre en charge les petites dégradations, la défectuosité d'une petite pièce par exemple. Autrement dit, vous êtes responsable des menues réparations d'entretien et devez supporter les inconvénients causés par les travaux.

QUELLES SONT LES AIDES ?

Les dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique abondent. Parmi les principaux, le crédit d'impôt pour la transition énergétique, ou CITE, est accessible au propriétaire occupant comme au locataire, pour sa résidence principale achevée depuis plus de deux ans. En tant que bailleur, vous n'y êtes pas éligible pour le logement que vous louez.

Avec le CITE, vous profitez, pour les travaux et matériaux listés par la loi, d'un crédit d'impôt égal à 30 % des dépenses éligibles retenues dans un plafond pluriannuel de 8.000 euros pour une personne seule (16.000 euros pour un couple, majorés de 400 euros par personne à charge). Le professionnel qui

effectue vos travaux doit être certifié RGE (reconnu garant de l'environnement). Autre aide phare, l'éco-prêt à taux zéro est un prêt sans intérêt d'un montant maximal de 30.000 euros, en fonction des travaux entrepris dans un logement construit avant 1990. Pour y avoir droit, occupant ou bailleur, vous devez faire appel à un artisan RGE et réaliser au moins un bouquet de travaux (fixés par la loi) ou atteindre une performance énergétique globale minimale. Depuis le 1^{er} juillet 2016, vous pouvez demander, sous conditions et dans cette enveloppe de 30.000 euros, un second éco-prêt pour le même logement.

Un éco-prêt copropriétés, réservé aux syndicats de copropriétaires, est aussi disponible, d'un montant maximal de 10.000 euros par logement (jusqu'à 30.000 euros si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser 3 actions de travaux). Le CITE est cumulable avec l'éco-PTZ et d'autres aides, nationales ou locales, comme les certificats d'économies d'énergie (CEE) ou « primes énergie ».

QUI PEUT VOUS ASSISTER ?

Pour y voir plus clair dans ce maquis d'aides, épinglé par la Cour des comptes en novembre 2016, vous pouvez faire appel à des acteurs spécialisés. Par exemple, la plate-forme Monexpert-renovation-energie.fr accompagne gratuitement les propriétaires sur tout le projet, ou encore Primesenergie.fr, qui vise à vous faire profiter au mieux des CEE, très peu connus. Vous pouvez aussi vous informer au 08 08 800 700 (national), sur le site Renovation-info-service.gouv.fr ou joindre, pour Paris, un conseiller éco-rénovation (01 70 38 35 10).



À NOTER

Moins de 1 % du parc de logements français est dans la classe énergétique A (BBC neuf) et moins de 3 % dans la classe B, proche du niveau que tous devraient atteindre en 2050.



LA CHRONIQUE DU FISCALISTE

— ISABELLE FLEURET
 Avocat Counsel, CMS
 Bureau Francis Lefebvre

Un nouveau contrat entre époux : le divorce par consentement mutuel

Depuis le 1^{er} janvier 2017, si les époux souhaitent régler amiablement toutes les conséquences de leur divorce (liquidation de leurs intérêts patrimoniaux, garde des enfants, pension alimentaire au profit des enfants mineurs ou étudiants, prestation compensatoire au profit de l'un des époux, conservation ou non par l'épouse du patronyme de son conjoint), le juge ne peut plus intervenir, sauf si un enfant mineur demande à être entendu par un juge.

Les époux doivent obligatoirement mandater chacun un avocat. Ils seront ensemble les seuls maîtres de cette procédure très réglementée.

L'intervention d'un notaire sera néanmoins obligatoire si un bien immobilier est concerné. Après un délai de réflexion de quinze jours incompressible, la convention contenant l'intégralité des termes de l'accord est signée par les époux et leurs avocats, puis enregistrée auprès d'un notaire pour y être conservée. A compter de cet enregistrement par le notaire, le divorce est acté.

Les textes fiscaux ont inclus cette nouvelle forme de divorce sans modifier le fond.

Rappelons que les incidences sont :

– imposition au taux de 2,5 % en cas de partage d'une communauté conjugale ou de biens indivis ;

– intégration à l'impôt sur le revenu de la prestation compensatoire si le paiement intervient sur une durée de plus douze mois ;

– droits de mutation à titre onéreux et impôt sur la plus-value en cas de paiement en nature de la prestation compensatoire, notamment à l'aide d'un bien immobilier personnel. ■

LA MAISON DE LA SEMAINE

Maison loft du XIX^e siècle à Aubervilliers

Située à quelques minutes du métro, cette maison sur deux niveaux est née d'une réhabilitation d'une ancienne verrerie datant de 1870. Elle offre une superficie de 161 m² avec 4 chambres et 3 salles de bains.

Une grande terrasse

Le deuxième étage du bien, très lumineux, donne accès à une terrasse privative plein ciel de 20 m² avec verdure.

► Prix
 820.000 euros.

Retrouvez la maison de la semaine sur lesechos.fr/patrimoine



Espaces Atypiques

Le chiffre de la semaine

74 %

DES DÉTENTEURS D'ASSURANCE-VIE

ont des craintes quant à l'évolution de la fiscalité de leur contrat. Un chiffre en hausse de 5 points par rapport à 2016, révèle le baromètre Faider/OpinionWay. Parmi eux, 44 % ont entendu parler de la loi Sapin II (qui a ouvert la possibilité de bloquer temporairement la liquidité de l'assurance-vie). Une mesure sur laquelle ils sont globalement défavorables (67 %). Par ailleurs, ils désapprouvent le fait que les pouvoirs publics incitent les assureurs à baisser fortement les taux de rémunération (86 %).

À RETENIR

● La procédure simplifiée de ce nouveau divorce ne facilite pas autant qu'elle le paraît les divorces amiables, qui nécessitent le plus souvent une analyse poussée de la situation patrimoniale et fiscale.