



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ENCORE DU RETARD À L'ALLUMAGE

Le dispositif MaPrimeRénov'2024 vise à accélérer les travaux d'ampleur pour atteindre l'objectif zéro carbone en 2050. De nouvelles règles qui inquiètent les professionnels du bâtiment



Pose de panneaux solaires intégrés à la toiture à Eyguières.

L'horloge tourne pour les propriétaires bailleurs. Dès le 1^{er} janvier 2025, les biens classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE) seront interdits à la location. Une mesure qui pourrait concerner près de 90 000 logements selon les estimations du gouvernement. Plus difficiles à vendre, ces passoires thermiques perdent de leur valeur : « Aujourd'hui, ce sont surtout les investisseurs aguerris qui se tournent vers ces propriétés. Les autres n'y vont pas, effrayés par les travaux. Cela engendre des décotes de l'ordre de 25 % sur le prix de vente », constate Brice Cardi, président de L'Adresse.

Pour inciter les propriétaires à engager les rénovations énergétiques nécessaires, le gouvernement met les bouchées doubles. Depuis le 1^{er} janvier 2024, les particuliers ont accès à une nouvelle mouture du dispositif MaPrimeRénov'. Sub-

ventions revues à la hausse ; obligation de réaliser deux gestes d'isolation (en plus du traitement de la ventilation) et de gagner au moins deux classes énergétiques ; mise en place du service Mon Accompagnateur Rénov', professionnel agréé par l'Etat chargé d'assister les propriétaires dans leur projet... Toutes les conditions sont réunies pour encourager les rénovations les plus efficaces. Et obtenir l'aide deviendra plus facile grâce à une simplification des démarches administratives. « Avec cette nouvelle version, même les ménages avec de bons revenus qui décident de faire une rénovation d'ampleur en réalisant au moins deux gestes de travaux peuvent espérer obtenir plusieurs milliers, voire plusieurs dizaines de milliers d'euros de financement », constate Baudouin de La Varende, cofondateur d'Ithaque, bureau d'études spécialisé dans la rénovation énergétique. En effet, pour un ménage aux revenus intermédiaires (MaPrimeRénov'Violet), propriétaire d'un logement classé G et devant réaliser pour 53 200 € de travaux de rénovation afin d'avoir un bien classé D, le total des aides versées en 2024 sera de

30 256 €, contre 21 085 € en 2023.

Les points de friction du parcours

Reste que, du côté des professionnels, cette énième modification de MaPrime-Rénov'est mal reçue : « Personne n'y comprend plus rien », s'insurge Edouard Durier, vice-président chargé des affaires économiques à la Fédération française du bâtiment (FFB) Grand Paris Ile-de-France. « La part des travaux d'entretien et de rénovation en région francilienne ne progresse que de 0,9 % et, dans les autres régions, on oscille entre 2 et 4,8 %. Les entreprises n'arrivent pas à travailler, car les aides sont revues en permanence. » Un constat partagé par Baudouin de La Varende : « C'est très inconfortable pour le marché, ces changements constants. Non seulement nous devons reformer toutes nos équipes, mais cela érode la confiance des particuliers et ralentit le mouvement pour la rénovation énergétique. » En effet, si selon les données de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), 71 613 rénovations d'ampleur ont été effectuées en 2023, contre 66 000 en 2022, cela reste au-

dessous des objectifs fixés par le gouvernement qui étaient de 90 000. De plus, les gestes uniques comme le changement de la chaudière ou des fenêtres (appelés « mono-gestes ») restent prépondérants sur l'ensemble des 569 000 logements « rénovés ». Or, non seulement ils ne permettent pas de sortir les biens de la catégorie des passoires énergétiques, mais ils peuvent s'avérer contre-productifs et générer, à terme, de l'humidité ou une mauvaise qualité de l'air intérieur. Dès le 1^{er} juillet 2024, les logements classés F et G au DPE ne pourront plus bénéficier de MaPrimeRénov'pour ces mono-gestes, afin de pousser les particuliers à réaliser des rénovations d'ampleur.

Autre frein : le nombre insuffisant de professionnels reconnus garants de l'environnement (RGE). Sans eux, impossible pour les particuliers d'obtenir les subventions nécessaires pour financer leurs travaux : « *Vous avez des territoires comme la Bretagne ou le sud de la France où il est très compliqué de trouver un artisan. Quant à l'idée de recourir systématiquement à des accompagnateurs Rénov, elle est bonne, mais il n'y en a que 2 000 en France pour un objectif de 200 000 rénovations d'ampleur en 2024. C'est peu probable qu'on y arrive !* » pronostique Romain Villain, directeur général de Heero, spécia-

lisé dans le financement des travaux de rénovation énergétique.

Enfin, les petites surfaces posent des problèmes techniques. Si la majorité des murs du logement donnent sur l'extérieur, avec une faible hauteur sous plafond, et que la copropriété dans laquelle il se situe n'est pas engagée dans un programme global de rénovation énergétique, l'unique solution en matière d'isolation sera de procéder par l'intérieur. Ce qui fait perdre de précieux mètres carrés. Selon les simulations de l'agence immobilière en ligne Flatlooker, pour des 25-m² classés G, un propriétaire perd 2,5 m² avec une isolation par l'intérieur, soit 10 % de superficie. Sans compter que, dans l'évaluation du DPE, les professionnels estiment, depuis plusieurs années, qu'il existe un biais de calcul sur les biens de moins de 40 m² lié à la prise en compte de la part de l'eau chaude sanitaire. Cette dernière ferait injustement tomber le DPE d'un logement dans la catégorie F ou G.



Des correctifs nécessaires

Fort de cette information, Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires de France, a annoncé qu'une correction au DPE déjà réalisé serait rendue possible dès le 1^{er} juillet 2024. Un simulateur en ligne sur le site de l'Ademe (observatoire-dpeau-dit.ademe.fr) permet de savoir si son bien sera ou non reclassé. L'objectif est ainsi de sauver près de 140 000 logements classés F ou G au DPE à tort, d'après les pouvoirs publics. De son côté, le ministre du Logement, Guillaume Kasbarian, va déposer deux amendements qui clarifient et assouplissent à la fois les règles sur les passoires thermiques. Le premier stipule que le propriétaire bailleur qui continuerait de louer un logement classé G après le 1^{er} janvier n'est pas responsable si le bail est reconduit de manière tacite. Le second permettra de suspendre l'interdiction de louer un logement classé G au DPE pendant deux ans si la copropriété vote en assemblée générale un programme de travaux de rénovation de ses parties communes. Des aménagements essentiels pour ne pas, dès 2025, aggraver la crise du logement en réduisant un peu plus l'offre locative. |■

Par LUDOVIC CLERIMA

Coup de rabot surprise

Dans le cadre de son plan d'économies de 10 milliards d'euros, Bercy a annoncé le 18 février dernier une baisse de 1 milliard d'euros du dispositif MaPrimeRénov'. « *Sur l'enveloppe supplémentaire de 1,6 milliard prévue pour 2023-2024 [...] il y aura toujours une augmentation de 600 millions d'euros, mais nous récupérons 1 milliard* », détaille Bruno Le Maire, ministre de l'Economie et des Finances. Pour rappel, près de 569 243 logements ont été rénovés en 2023, contre 669 890 en 2022. Selon la Capeb (confédération des PME du bâtiment), « *les décaissements ont baissé de près de 12 % par rapport à 2022* », avec 3,1 milliards d'euros d'aides consommées en 2022, contre 2,74 milliards d'euros en 2023. Le montant moyen du coup de pouce est estimé à 3 800 € par logement rénové pour les aides ponctuelles et à 16 200 € pour les rénovations d'ampleur, selon les données de l'Agence nationale de l'habitat.

