

Immobilier : comment obtenir rapidement des avances sur MaPrimeRénov

Avec la hausse du coût de la rénovation énergétique, obtenir des aides comme MaPrimeRénov et les Certificats d'économies d'énergie est financièrement salvateur voire nécessaire. Mais leur versement n'est pas automatique. Il faut parfois attendre plusieurs mois après la fin des travaux pour les recevoir. C'est pourquoi des acteurs proposent des crédits pour préfinancer ces aides. Est-ce intéressant ? Combien ça coûte ? Existe-t-il des alternatives gratuites ?

La pression à la rénovation énergétique se fait plus menaçante. Alors qu'il est déjà exigé des bailleurs qu'ils rénovent leurs passoires thermiques s'ils veulent continuer à les louer en toute légalité, cette obligation pourrait à terme incomber aussi aux propriétaires occupants. Ce 14 mars, le Parlement européen a en effet voté des obligations d'amélioration de la performance énergétique de tous les bâtiments mal isolés avec l'objectif que tous les logements atteignent au moins la classe E en 2030.

Or les travaux pour améliorer l'isolation et le chauffage d'un logement sont onéreux. D'après la start-up Heero qui accompagne les particuliers dans le financement de leurs travaux, le montant moyen des rénovations a atteint 15.711 euros au 1er trimestre 2023, contre 12.967 euros au 4e trimestre 2022. En cas de rénovation dite globale - c'est-à-dire comprenant un bouquet de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la situation antérieure -, la facture peut rapidement s'élever à plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Des aides qui se font attendre

Dans ce contexte, obtenir les aides publiques, MaPrimeRénov, et parapubliques, les Certificats d'économies d'énergie (CEE), peut s'avérer financièrement salvateur voire incontournable pour entreprendre ces lourds travaux. Mais elles ne couvrent pas la totalité des dépenses. Heero estime sur la base des dossiers traités à 85 % le reste à charge. La Fondation Abbé Pierre, dans son rapport sur l'état du mal-logement en France de 2023, avançait un reste à charge de 33 % pour les ménages très modestes.

Mais le versement de ces aides n'est pas automatique. Il intervient après la livraison des travaux, parfois plusieurs semaines voire mois après leur fin, ce qui peut poser des problèmes pour le paiement des artisans en temps et en heure.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), qui octroie MaPrimeRénov pour le compte de l'Etat, indique aux « Echos » que le délai d'instruction moyen s'établit à 5 semaines lorsque le dossier est complet. « En 2022, l'Anah a procédé à un renforcement de la lutte contre

la fraude ayant généré des délais de traitement des dossiers plus longs pour les usagers, et donc une perception de difficulté. Fin d'année 2022, et en raison de la levée de doutes sur un certain nombre de dossiers suspects, l'Anah a procédé au paiement d'un volume important de dossiers MaPrimeRénov », détaille l'Agence nationale de l'habitat.

Ce délai d'attente énoncé par l'Anah est en cohérence avec celui indiqué par ses mandataires. « Le montant des aides est versé 2 à 3 mois après l'achèvement des travaux », souligne Romain Villain, directeur général de Heero. « Entre la demande auprès de l'Anah et l'obtention des aides, c'est un peu près 2 mois », confirme également Audrey Zermati, directrice stratégie chez Effy, plateforme qui accompagne les particuliers dans leurs travaux énergétiques, de l'obtention des aides à la mise en relation avec des artisans.

Remboursement anticipé partiel d'un prêt travaux

« L'enjeu est de trouver un moyen d'avancer les aides. Une fois que les travaux sont livrés,

il faut rapidement de la trésorerie pour payer le solde. Certains ont besoin de cash dès le versement de l'acompte », indique Romain Villain.

Dans ce but, Heero a annoncé le 15 mars le lancement d'un prêt à la consommation en partenariat avec un établissement de crédit spécialisé. Il doit servir au financement du reste à charge mais aussi à celui de l'avance des aides à la rénovation. Remboursable sur 1 à 13 ans, ce prêt d'un montant de 4.000 à 75.000 euros n'est pas réglementé comme peut l'être l'éco-prêt à taux zéro qui permet, d'obtenir sous condition un financement à 0 %. Résultat, le taux varie en fonction des conditions de marché. Actuellement, il oscille entre 4,5 % et 5,9 %, nous indique la communication de la start-up.

Une fois les aides reçues, l'emprunteur peut procéder à un remboursement anticipé partiel de son crédit, sans frais (hors intérêts déjà versés à l'organisme de crédit), dans la limite de 10.000 euros.

Crédit relais

Des banques ayant pignon sur rue proposent aussi de préfinancer les aides avant qu'elles arrivent sur le compte bancaire du bénéficiaire. C'est le cas de la Caisse d'Epargne Ile-de-France. Cette dernière, qui a repris l'activité copropriété au niveau national du Crédit Foncier, propose aux copropriétés un prêt relais pour avancer les subventions publiques.

« Les aides peuvent représenter des sommes considérables de l'ordre de 30 à 40 % du bud-

get travaux votés », expliquait récemment aux « Echos » Christophe Berfini, directeur des activités syndics et administrateurs de biens à la Caisse d'Epargne Ile-de-France. Pratique, cette solution du prêt relais n'est pas indolore pour les propriétaires. Ce type de crédit est contracté à un taux d'intérêt généralement plus élevé qu'un prêt classique.

A destination directement des ménages, le Crédit Mutuel de Bretagne commercialise un prêt « avance subvention ». Il prend là aussi la forme d'un crédit relais sur 24 mois maximum. Pour y accéder, l'emprunteur doit fournir l'attestation de subvention.

« Ce n'est pas forcément la solution la plus adoptée par nos clients, indique Alix Cabanel, responsable marché crédits à la Direction commerciale du Crédit Mutuel de Bretagne. En principe, ils préfèrent emprunter la totalité des travaux et quand ils reçoivent la subvention, faire un remboursement anticipé ». Soit une formule semblable à celle proposée par Heero. « Cela leur coûte moins cher en taux, car il commence à amortir le capital et car le taux est moins élevé que sur un prêt relais, sachant que l'on a vu des délais de perception des subventions aller jusqu'à 18 mois ».

Alternative au prêt bancaire

Il existe une alternative au prêt bancaire pour recevoir sans attendre les aides et sans frais apparents. Cette parade consiste à faire appel à des intermédiaires bien spécifiques :

les mandataires financiers de l'Anah. Il existe en effet deux statuts permettant à des plateformes comme PrimesEnergie, Helligo, mais aussi Heero et Effy de distribuer MaPrimeRenov.

Le premier niveau consiste à être mandataire administratif, comme Heero. Dans ce cas-là, les intermédiaires sont autorisés à monter le dossier de demande de subvention pour le compte des particuliers. En revanche, le flux financier ne transite pas par ces mandataires. La prime est versée par l'Anah directement sur le compte bancaire du ménage.

En revanche, les mandataires financiers disposent de cette seconde brique. Ils reçoivent MaPrimeRénov puis la reversent à leurs clients. Cette faculté peut leur permettre d'avancer le montant de la prime aux ménages. Ces mandataires financiers seront indemnisés a posteriori quand l'agence publique leur versera la subvention.

« On prend à notre charge le financement des aides donc on assume le risque pour les particuliers, indique Audrey Zermati, directrice stratégie chez Effy, mandataire financier de l'Anah. Après, pour le financement du reste à charge, nous nous adossons à un partenaire bancaire. On déduit le montant des aides du prêt affecté qui ne commence à courir qu'une fois le chantier réceptionné », détaille-t-elle. Effy, qui travaille avec Cetelem et Sofinco, communique en ce moment sur un taux variant entre 3,74 et 5,54 % pour son prêt complémentaire.

> Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites... pour retrouver toute l'actualité patri-

moine, abonnez-vous à notre newsletter > S'inscrire ■

par Marie-Eve Frenay

ENCADRÉS DE L'ARTICLE

Lire aussi : Immobilier et rénovation énergétique : pourquoi les propriétaires ne s'en sortent pas tout seuls <https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/immobilier-et-renovation-energetique-pourquoi-les-proprietaires-ne-sen-sortent-pas-tout-seuls-1904963>
Immobilier : le parcours d'obstacles de la rénovation énergétique <https://www.lesechos.fr/idees-debats/editos-analyses/immobilier-le-parcours-dobstacles-de-la-renovation-energetique-1894103>

Lire aussi : Immobilier : deux aides méconnues pour rénover votre copropriété <https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/immobilier-deux-aides-meconnues-pour-renover-votre-copropriete-1912441>
Immobilier : un nouveau crédit à 0 % pour financer vos travaux <https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/immobilier-un-nouveau-credit-a-0-pour-financer-vos-travaux-1397522>

Des banques qui s'adaptent à la rénovation des logements Face à la hausse du coût de la rénovation énergétique, le Crédit Mutuel de Bretagne confie aux « Echos » avoir augmenté en 2022 le plafond de son prêt dédié à la rénovation énergétique. De 25.000 euros remboursables en 10 ans, le montant maximal de son crédit baptisé Rénovéo est passé à 50.000 euros amortissables sur 15 ans. « Un financement de 25.000 euros n'était pas forcément suffisant pour les gros travaux. Une rénovation globale et pas seulement un mono geste, peut se chiffrer autour de 80.000 euros. Quand le plafond de l'éco-PTZ a été rehaussé à 50.000 euros début en début d'année, nous avons décidé d'aligner le plafond notre prêt Rénovéo », explique Alix Cabanel.

Délais d'attente différents pour les CEE S'agissant du versement des bonus basés sur les Certificats d'économies d'énergie <https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/immobilier-la-principale-aide-a-la-renovation-energetique-va-augmenter-1781867>, la procédure d'octroi est un peu différente de celle de MaPrimeRénov. Les primes CEE ne sont pas assumées par l'Etat mais par les énergéticiens qui, suite au Grenelle de l'Environnement de 2007, doivent financièrement contribuer à la transition énergétique. Dans ce schéma, les intermédiaires comme Heero, Effy et consorts deviennent mandataires de Total Energies, Eni ou encore d'Iberdrola pour orienter cet argent en direction des particuliers. Une fois les travaux finis, les mandataires reçoivent du ministère de la transition énergétique des CEE qu'ils vendent aux fournisseurs d'énergies. Ils reversent ensuite cet argent aux ménages. Là encore, soit le mandataire attend le paiement de son obligé, le fournisseur d'énergie, pour verser le bonus CEE, soit il l'avance sur ses propres deniers. Heero propose d'inclure le préfinancement de la prime CEE dans son prêt. Effy nous indique avancer les fonds aux clients. Dans ces deux cas, les services de ces facilitateurs d'obtention des aides ne sont pas gratuits. Ils conservent souvent une partie de la prime. « Le mon-

tant en euros par rapport au volume de gigawattheures reste toujours le même pour Heero et on s'assure de reverser des montants de CEE qui soient vraiment attractifs pour les bénéficiaires des travaux », explique son directeur général Romain Villain. Effy indique dans ses conditions générales de vente l'application de frais de service s'élevant à 20 % TTC du montant de chaque prime due à un client. Ces conditions prévoient que ces frais soient offerts lorsque le client réalise ses travaux avec une entreprise partenaire. « On ne veut pas aller vers ce modèle, confie un mandataire. Etre intermédiaire de financement n'est pas compatible avec la réalisation des travaux ».

