



Les 5 étapes pour mener à bien vos travaux

Jamais les pouvoirs publics n'ont été aussi généreux pour vous inciter à améliorer l'efficacité énergétique de votre logement. Nos conseils pour en profiter.



Passer à la vitesse supérieure en matière de rénovation énergétique, c'est l'ambition du gouvernement qui a annoncé en juillet dernier une hausse de 66% du budget alloué à MaPrimeRénov' pour 2024. Ce dispositif permet à ce jour de financer jusqu'à 20 000 euros de travaux de rénovation énergétique dans sa résidence principale, le montant variant en fonction de vos ressources - les nouveaux barèmes de la subvention seront revus à la hausse et connus en fin d'année dans le cadre du projet de la loi de finances pour 2024. Mais, eu égard aux délais, nul besoin d'attendre cette revalorisation pour démarrer son chantier. Certificat d'économie d'énergie, éco-prêt à taux zéro, TVA à 5,5%, prime coup de pouce, chèque énergie... Les aides sont nombreuses pour alléger la facture.

ÉTAPE 1 : FAITES-VOUS ACCOMPAGNER

Vous pouvez dans un premier temps vous orienter vers le service public gratuit unique de la rénovation énergétique, France Rénov', lancé en 2022. Près de 550 espaces sont installés sur tout le territoire français avec un peu plus de 1 000 conseillers. Ces derniers cumulent des compétences techniques sur l'énergie et l'habitat et une formation juridique et sociale leur permettant de vous orienter vers les multiples financements qui existent pour limiter au maximum le reste à charge. Car les aides de l'Etat financent une partie importante des travaux, voire la totalité de la facture dans certains cas. Ainsi, pour un couple avec deux enfants vivant en Ile-de-France et dont les revenus annuels sont inférieurs à 43 472 euros, le dispositif MaPrimeRénov' et les certificats d'économie d'énergie ou CEE (dont le montant dépend des revenus du demandeur et de la nature du chantier) permettent une prise en charge allant jusqu'à 90% du montant des travaux. En ajoutant les aides locales, la prise en charge peut atteindre 100%. Pour des ménages plus aisés, le montant des aides Ma-

PrimeRénov' et des CEE est beaucoup moins élevé, et varie de 20 à 40% du coût total des travaux entrepris, selon les revenus.

■ Un reste à charge de 9843 euros pour la rénovation énergétique d'un appartement à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine)

Travaux	Coût	AIDES CEE*	MaPrimeRénov'	Total des aides	Reste à charge
ISOLATION DES MURS PAR L'INTÉRIEUR	6650 euros	604 euros	315 euros	919 euros	5651 euros
CHANGEMENT DES RADIATEURS	1000 euros	0 euro	0 euro	0 euro	1000 euros
CHANGEMENT DES FENÊTRES	3575 euros	143 euros	240 euros	383 euros	3192 euros
TOTAL	11225 euros	627 euros	555 euros	1382 euros	9843 euros

La rénovation de cet appartement de 75 mètres carrés situé à Issy-les-Moulineaux, d'une valeur de 540 000 euros, vise à faire passer le DPE de catégorie F à D (pour passer en lettre C, il aurait fallu réaliser des travaux nécessitant l'accord de la copropriété car touchant aux parties communes). Les travaux consistent à isoler les murs par l'intérieur et à changer fenêtres et radiateurs. Les propriétaires, un couple avec deux enfants, sont éligibles à MaPrimeRénov' en catégorie violet, correspondant à un revenu fiscal de référence compris entre 56 277 et 79 041 euros. (1) Certificat d'économie d'énergie. Source : Heero

ÉTAPE 2 : OPTEZ POUR UNE RÉNOVATION COMPLÈTE

Les montants octroyés vous permettent d'envisager des travaux importants et non des actes uniques (monogeste), sans grand intérêt sur le plan énergétique. Comme le rappellent aussi bien l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) que

l'Ordre des architectes, en matière de rénovation énergétique, le monogeste est en effet à bannir. Une rénovation «performante» se définit selon l'Ademe comme «un ensemble de six postes de travaux (isolation des murs, du sol, de la toiture, menuiseries extérieures, ventilation et chauffage), qui permet d'atteindre une consommation BBC Rénovation ou équivalente (soit une classe énergétique A ou B), sans mettre en danger la santé des occupants, en préservant le bâti de toute pathologie liée à ces travaux et en assurant le confort thermique et acoustique, été comme hiver». Les rénovations qui portent sur peu de postes ou des travaux réalisés en plus de trois fois sont déconseillés car contre-productifs. Ils génèrent souvent de l'inconfort, des surcoûts pour les habitants, mais aussi de nouveaux désagréments pour le logement (humidité, moisissures...).

ÉTAPE 3 : REMP LISSEZ LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

Seuls les ménages aux revenus modestes bénéficient d'une avance sur les montants octroyés par certains dispositifs comme MaPrimeRénov'. Or, comme le rappelle la sociologue Coralie Robert, «la majorité des aides sont délivrées a posteriori. Mais tous les propriétaires n'ont pas 50 000 euros sous la main pour entreprendre des travaux ambitieux. De plus, monter un dossier d'aides financières pour la rénovation énergétique peut prendre un à deux ans, le

temps de prendre connaissance de l'ensemble des dispositifs, de mettre en place les dossiers, de trouver les artisans RGE (reconnus garants de l'environnement) et d'obtenir les financements bancaires». Par exemple, pour MaPrimeRénov', vous devez d'abord obtenir un devis d'un artisan certifié RGE et le communiquer à l'Anah (Agence nationale de l'habitat) sur le site Maprimerenov.gouv.fr, accompagné de votre avis d'imposition. Ce n'est que lorsque l'Anah vous confirme votre éligibilité au dispositif, ainsi que le montant de l'aide qui vous sera octroyé, que vous pouvez commencer les travaux... La prime sera délivrée, une fois les travaux finis, sous la forme d'un virement bancaire, en principe quinze jours après instruction de votre dossier. Un délai rarement tenu.

Même mode opératoire pour les CEE. Vous devez impérativement commencer votre demande auprès des fournisseurs (Total, Engie...) avant de réaliser les travaux en leur communiquant un devis non signé. Attendez de recevoir la fiche d'attestation sur l'honneur du fournisseur d'énergie, dans laquelle il s'engage à vous apporter une incitation à réaliser des économies d'énergie, avant de démarrer le chantier. L'engagement doit être contractuel et préciser la nature de l'incitation, par exemple sous la forme d'une réduction de prix imputée sur le devis et la facture. Une fois le chantier terminé, vous avez jusqu'à six mois pour envoyer l'attestation sur l'honneur et les divers justificatifs par lettre recommandée avec accusé de

réception au fournisseur d'énergie. L'opérateur procédera au paiement (par chèque, bons d'achat...), généralement sous 90 jours, après la validation du dossier auprès du pôle national des CEE.

■ Un reste à charge de 49 194 euros pour la rénovation énergétique d'une maison située à Tinqueux (Marne)

Travaux	Coût	Aide CEE ¹⁾	MaPrimeRénov'	Total des aides	Reste à charge
ISOLATION DES COMBLES	1 012 euros	422 euros	0 euro	422 euros	590 euros
ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR	21 340 euros	4 000 euros	994 euros	4 994 euros	16 346 euros
POMPE À CHALEUR AIR/EAU + 10 RADIATEURS + EAU CHAUDE SANITAIRE	15 950 euros	2 000 euros	2 500 euros	4 500 euros	11 450 euros
VMC DOUBLE FLUX	3 300 euros	214 euros	1 500 euros	1 714 euros	1 586 euros
FENÊTRES + VOILETS	21 085 euros	443 euros	400 euros	843 euros	20 222 euros
BONUS SORTIE PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE	-	-	1 000 euros	1 000 euros	-1 000 euros
TOTAL	62 667 euros	7 079 euros	6 394 euros	13 473 euros	49 194 euros

La maison de 92 mètres carrés située à Tinqueux (Marne), d'une valeur de 299 200 euros, a un DPE F. Pour améliorer sa performance énergétique et obtenir une étiquette C, le ménage, un couple avec deux enfants, prévoit d'entreprendre des travaux d'isolation et de chauffage (isolation des combles et de l'extérieur, pompes à chaleurs, radiateurs, fenêtres, volets, etc.). Éligibles à MaPrimeRénov' en catégorie violet, correspondant à un revenu fiscal de référence compris entre 56 277 et 79 041 euros, les propriétaires pourront bénéficier des aides de l'Etat, ce qui permettra de réduire la facture de plus de 20%.

ÉTAPE 4 : EN COPROPRIÉTÉ, SOYEZ PATIENTS

En copropriété, les aides sont plus difficiles à obtenir, car il faut l'aval de l'ensemble des propriétaires pour amorcer le chantier. Vous pouvez financer 25% du montant des travaux dans la limite de 25 000 euros par logement grâce à MaPrimeRénov' Copropriétés. Mais, comme le rappelle Karine Olivier, directrice générale du pôle services aux particuliers chez Nexity, «les montants délivrés varient selon la situation financière des propriétaires. Cela demande d'avoir une vision globale sur la situation in-

dividuelle de chaque personne pour obtenir le plus d'aides additionnelles possibles, comme celles des caisses de retraite. En moyenne, dans nos copropriétés, nous sommes sur des montants de travaux de 20 000 euros par lot. Un projet demande près de trois ans pour être mené une fois les copropriétaires informés et l'accord de l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) validé». La première année, l'AMO dimensionne le projet et trouve les financements, puis il faut compter encore un an de maîtrise d'œuvre d'exécution et un an de travaux... Un travail qui ne peut se faire sans le concours d'un syndic engagé.

ÉTAPE 5 : TROUVEZ DES FINANCEMENTS ALTERNATIFS

Enfin, si le cumul des aides n'est toujours pas suffisant pour réaliser les travaux nécessaires, des solutions alternatives existent pour trouver de l'argent, comme la... surélévation dans certains immeubles ! «Dans certaines de nos copropriétés, nous construisons des appartements en dernier étage qui, une fois vendus, financent les travaux à réaliser dans l'immeuble. Il faut néanmoins que la structure du bâtiment le permette», précise Karine Olivier. Autre solution : produire

sa propre énergie et ainsi couvrir une bonne partie de ses factures énergétiques, en installant des panneaux solaires photovoltaïques, par exemple. Rappelons que, outre l'urgence écologique, les travaux de rénovation énergétique permettent à terme de valoriser le patrimoine. «Nous observons déjà une décote de 6% sur le marché pour les biens énergivores classés F et G», conclut Karine Olivier. Une bonne motivation pour se lancer. ■

par Ludovic Clerima

ENCADRÉS DE L'ARTICLE

- “ **Dans nos copropriétés, nous sommes en moyenne à 20 000 euros de travaux par lot.**
Karine Olivier, directrice générale du pôle services aux particuliers de Nexity
- “ *Les rénovations au coup par coup sont déconseillées, car contre-productives*
- “ *Les travaux de rénovation énergétique permettent de valoriser le patrimoine*

