

Toutes les aides pour rénover votre copropriété

Devant une facture de chauffage qui s'alourdit, nombre de copropriétaires envisagent une **rénovation énergétique de leur immeuble**. Voici toutes les pistes pour faire baisser le coût global de ces travaux.

Depuis plusieurs années déjà, les copropriétés doivent faire face à l'envolée de leurs charges de chauffage. Ce poste peut, parfois, représenter 50 % du budget de fonctionnement (voir le n° 1079 du *Particulier*, p. 49). Et la facture devrait encore s'alourdir cette année : printemps maussade oblige, nombre de chauffages collectifs fonctionnaient encore fin mai ! Ce surcoût tombe au plus mauvais moment pour des copropriétaires souvent confrontés à des difficultés économiques et encore empêtrés dans les travaux de mise en sécurité des ascenseurs. Du coup, les économies d'énergie deviennent une priorité. Abaisser la température de chauffage est la solution la plus immédiate et la plus facile à mettre en œuvre – un degré de moins permettrait, selon l'Ademe, de diminuer de 7 % la facture de chauffage –, mais il est possible d'économiser davantage en améliorant la performance énergétique de l'immeuble. Depuis la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010, les travaux d'économie d'énergie sont plus faciles à décider en assemblée générale (AG), puisque la majorité des copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) suffit à les faire adopter (la majorité de l'article 26, plus contraignante, était requise auparavant). Par ailleurs, il est possible d'obtenir un grand nombre d'aides – crédit d'impôt, éco-prêt à taux zéro, subventions

de l'Anah ou des collectivités territoriales... –, pouvant même aller jusqu'au préfinancement de la totalité des dépenses. Ces coups de pouce pourraient évoluer en cours d'année. En effet, Cécile Duflot, ministre du Logement, a annoncé, le 21 mars 2013, un plan de lutte contre la précarité énergétique. Celui-ci prévoit notamment d'accorder une prime de 1 350 € aux ménages aux revenus les plus modestes pour financer ce type de travaux et de créer un « guichet unique » pour s'informer sur les aides et financements disponibles, ainsi que sur les solutions techniques les plus adaptées.

Il est possible d'obtenir un préfinancement de la totalité de vos travaux d'économie d'énergie

Faites réaliser un bilan énergétique avant 2017

Cet intérêt des copropriétaires pour les économies d'énergie tombe à point nommé. La loi « Grenelle II » oblige les immeubles équipés d'un chauffage collectif et construits avant 2001 à faire réaliser à un bilan énergétique d'ici le 31 décembre 2016. « *Les propriétaires n'ont pas une réelle connaissance de leur consommation. Ce bilan leur permettra d'être informés et, éventuellement, d'envisager des travaux pour la réduire* », confie Dalila Mokrani, de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Les copropriétés de moins de 50 lots – par « lot » le législateur entend les appartements mais aussi les caves et les garages – doivent faire faire un diagnostic de

Prêt collectif

Subventions
de l'Anah

Éco PTZ

Valorisation
du C2E

Contrat
de performance
énergétique

Crédit d'impôt

performance énergétique (DPE) spécifique, dit « DPE collectif ». Au-delà de 50 lots, elles doivent se rapprocher d'un bureau d'études thermiques pour qu'il réalise un audit énergétique. **« En pratique, une grande partie des copropriétés de plus de 20 appartements sera concernée par l'audit », souligne Dimitri Molle, cofondateur du bureau d'études thermiques Sénova.** Suivant la taille du bâtiment et sa configuration, cette prestation est facturée de 5 000 à 20 000 €. Un coût qui n'empêche pas certaines copropriétés de devancer l'appel dès à présent. **« C'est notamment le cas, si elles doivent remplacer une chaudière vieillissante »,** constate Cédric Ancelet, directeur du département technique de l'administrateur de biens Dauchez. En

effet, l'audit, outre la consommation actuelle du bâtiment, informe sur les travaux à réaliser et les équipements à installer pour réaliser le maximum d'économies. **« S'il est bien fait, c'est un véritable outil de gestion de patrimoine »,** souligne Jean-Luc Gaulon, syndic à Angers (49) et président de la commission copropriété de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis).

Ciblez les travaux les plus performants

En fonction des spécificités de l'immeuble (date de construction, travaux déjà réalisés, exposition, etc.), les travaux les plus efficaces ne seront pas forcément les mêmes. Il est plus cohérent d'isoler le bâtiment avant de changer la chaudière, cela

permet, ensuite, d'installer un équipement moins puissant, et donc moins onéreux. Cependant, en pratique, les copropriétés commencent souvent par remplacer la chaudière.

« Sur le court terme, c'est plus rentable que d'isoler le bâtiment. Surtout si l'on remplace un vieux équipement dont le rendement serait de 70 % par un appareil à condensation au rendement supérieur à 100 % », confirme Dimitri Molle.

Ainsi, les habitants d'une petite copropriété francilienne construite en 1965 se sont aperçus, à la lecture de l'audit commandé à un thermicien, que remplacer la totalité des baies vitrées de leur immeuble par un double vitrage leur reviendrait à 100 000 €, mais ne leur ferait économiser annuellement que 1 900 € de chauffage. Alors que changer leur chaudière – d'époque – pour un modèle plus performant ne leur coûterait que 15 000 € et rapporterait, dès la première année, près de 10 000 € d'économies !

Toutefois, certains travaux nécessaires – le ravalement d'une façade très dégradée, par exemple – peuvent être l'occasion d'intégrer la rénovation thermique dans le cahier des charges. « Il faut examiner ce que j'appellerai le "surinvestissement". Par exemple, la pose d'un isolant représente un surcoût assez faible lorsque l'on entreprend un ravalement qui impose, entre autre, l'installation – coûteuse – d'un échafaudage », souligne Dimitri Molle.

Chaque copropriétaire peut demander un éco-prêt à taux zéro

Parmi les coups de pouce dont vous pouvez bénéficier pour financer une rénovation thermique de copropriété figure l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). D'un montant de 20 000 à 30 000 €, ce prêt de 10 à 15 ans est octroyé sans conditions de ressources. Les travaux éligibles à l'éco-PTZ sont, en revanche, très encadrés (art. 244 quater U du code général des impôts et art. R. 319-1 à 319-22 du code de la construction et de l'habitation). Vous devez mettre en œuvre au moins 2 catégories de travaux parmi une liste de 6 (dans laquelle figurent notamment l'isolation de la toiture ou des murs, le remplacement de la chaudière ou de l'équipement de production d'eau chaude sanitaire ou encore la mise en place d'une installation de chauffage utilisant une énergie renouvelable), ou bien vous

Mieux vaut commencer par isoler le bâti, même si cela semble peu rentable à court terme

devez entreprendre la rénovation thermique de votre logement afin d'atteindre une « performance énergétique globale minimale ». À noter, certaines collectivités locales accordent aussi leur propre éco-PTZ, avec des conditions d'accès souvent plus souples. « La région Centre octroie, par exemple, un éco-prêt à taux zéro dès la réalisation d'une seule catégorie de travaux d'économie

d'énergie », précise Romuald Caumont, chargé de mission à l'Espace info énergie (EIE) du Loiret.

Si votre projet n'est pas éligible à l'éco-PTZ, il est toujours possible de financer vos travaux avec un crédit à la consommation. Mais cela reste onéreux (les taux atteignent de 6 à 8 %, suivant les banques). Il vaut mieux souscrire un prêt affecté (en l'occurrence aux travaux), plus avantageux. Par exemple, le Crédit foncier propose actuellement, avec « Foncier objectif travaux », un taux de 4,70 à 7,10 %.

Il est aussi possible de souscrire un emprunt collectif

À côté de ces prêts individuels, on trouve des emprunts collectifs qui peuvent être souscrits par le syndicat des copropriétaires, personne morale. S'ils existent déjà depuis longtemps – tel « Copro 100 » distribué par le Crédit foncier –, leurs modalités de mise en œuvre viennent d'être précisées par la loi Warsmann n° 2012-387 du 22 mars 2012 (art. 103) complétée par le décret n° 2013-205 du 11 mars 2013. D'après ces textes, le syndicat peut, notamment, emprunter pour réaliser des travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives de la copropriété ou des travaux dans les parties communes. Par ailleurs, un certain formalisme doit être respecté. Ainsi, le syndic doit, dans la convocation à l'AG, notifier l'offre de prêt ainsi que la proposition d'engagement d'un organisme de caution. La décision de faire souscrire ce prêt au syndicat doit ensuite être votée à la même majorité que les travaux qu'il sert à financer. Les copropriétaires qui souhaitent profiter de ce financement ont 2 mois, après l'AG, pour notifier au syndic leur décision en précisant le montant qu'ils souhaitent emprunter dans la limite de leur quote-part (art. 26-4 de la loi du 10.7.65). S'ils vendent leur lot, la charge du crédit sera transmise au nouvel acquéreur. Ceux qui préfèrent

Deux exemples de financement de rénovation thermique



DANIEL BRÛLÉ,
président du conseil syndical
de la résidence La Mouchetière

« Les économies d'énergie devraient osciller entre 17 et 44 %, suivant la configuration des appartements et leur localisation dans l'immeuble »



Anah

Résidence La Mouchetière, Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)

Date de construction : 1964-1965
Nombre de logements : 80, répartis sur 3 bâtiments
Type de chauffage : individuel au gaz
Date de la rénovation thermique : 2011

Travaux réalisés

Isolation des murs et de la toiture-terrasse pour un coût de **703 000 €** environ.

Coût à la charge des copropriétaires

de **5 000 à 12 000 €** par propriétaire avant les aides et subventions. Pour certains occupants éligibles aux subventions de l'Anah, les aides ont pu prendre en charge 100 % des dépenses.

Financement

- Crédit d'impôt développement durable au taux de 22 %.
- Éco-prêt à taux zéro + prêt à taux zéro Isolaris distribué par la région Centre.
- Subventions de l'Anah pour les copropriétaires éligibles.
- Valorisation des certificats d'économies d'énergie (15 000 € environ).



DAMIEN LUTZ,
syndic de la copropriété
de Lattre de Tassigny

« La copropriété ayant dépassé l'objectif de 15 % d'économies en 2012, GDF Suez nous a reversé 17 415 € »



Résidence de Lattre de Tassigny, Angers (49)

Date de construction : 1972
Nombre de logements : 220, répartis sur 8 bâtiments
Type de chauffage initial : collectif gaz
Date de la rénovation thermique : 2011

Travaux réalisés

Remise à neuf de la chaufferie (notamment remplacement des chaudières et du système de production d'eau chaude, installation de répartiteurs de chaleur) pour un coût de **270 000 €** environ.

Coût à la charge des copropriétaires : 0 €
cofinancé par les économies d'énergie et les C2E.

Financement

La copropriété a signé un **contrat de performance énergétique** (offre Winpacte) avec GDF Suez Énergies France. Les travaux sont financés par les **économies d'énergies** réalisées pendant 8 ans (estimées à 17 775 €/mois, l'objectif étant de 15 % d'économies d'énergies) et le **rachat des C2E** (70 000 € environ). Si les économies d'énergie dépassent l'objectif fixé, le supplément revient à la copropriété.

Anah, collectivités : pensez à frapper à toutes les portes

Parmi les aides que vous pouvez obtenir à titre individuel, ne négligez pas celles délivrées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Depuis le 1^{er} juin 2013, les plafonds de ressources à respecter pour y avoir droit ont été revus à la hausse. Par exemple, le revenu fiscal de référence (année n - 2) d'un célibataire francilien aux ressources modestes est plafonné à 23 881 €, contre 17 000 € précédemment. « Environ 45 % des propriétaires occupants

sont désormais éligibles aux aides de l'Anah, alors que seulement 22 % l'étaient auparavant », se félicite Isabelle Rougier, directrice générale de l'Anah. Vous devez, par ailleurs, réaliser des travaux permettant un gain énergétique minimal de 25 %. Si vous respectez ces conditions, vous pouvez recevoir une subvention de 35 à 50 % de vos dépenses dans la limite d'un plafond de 20 000 € (50 000 € pour un logement très vétuste). Attention, vous devez vous rappro-

cher de votre délégation Anah (il y en a une par département), très en amont, dès lors que les travaux sont envisagés dans votre copropriété... À ces subventions, peuvent s'ajouter une aide de l'État (de 3 000 à 3 500 €) et d'autres plus spécifiques (celles de la Caisse d'allocation familiale, des caisses de retraite ou encore des collectivités locales). « On peut bénéficier de beaucoup d'aides locales pour une rénovation thermique », souligne Isabelle Rougier.

payer les travaux comptant ne sont pas solidaires des éventuels copropriétaires défaillants. « Le prêt est garanti par une caution. Si un copropriétaire ne paie pas, le syndic doit prévenir l'établissement prêteur qui se retournera uniquement contre lui », explique Alain Roure de Domofinance, une filiale de BNP Paribas et EDF spécialisée dans les crédits travaux. Sa société vient de lancer un prêt collectif à des taux presque nuls (de 0 à 0,40 % environ). Un « cadeau » qui n'en est pas vraiment un puisque ce taux n'est accordé que si la copropriété cède ses certificats d'économies d'énergie (C2E - primes et avantages obtenus auprès des fournisseurs d'énergie en contrepartie des factures de travaux, voir p. 57) à Domofinance. Sans quoi, le taux avoisine celui des prêts immobiliers classiques : environ 3 %.

Enfin, l'offre de prêt collectif devrait prochainement s'enrichir d'un éco-PTZ consacré aux copropriétés. Annoncé il y a déjà plusieurs mois, il pourrait voir le jour d'ici à la fin de l'année, après parution des décrets d'application...

Vous pouvez faire financer vos travaux par votre fournisseur d'énergie

Également initié par la loi Grenelle II, le Contrat de performance énergétique (CPE) repose sur un principe simple. « Il s'agit de faire financer par un fournisseur ou un distributeur d'énergie, l'ensemble des travaux visant à améliorer la performance énergétique de votre immeuble (isolation du bâti, pose de doubles vitrages, remplacement de la chaudière...) au moyen des économies réalisées », explique Damien Lutz, syndic à Angers

(49). Ainsi, vous ne débourserez pas un centime pour les travaux. Mais, vos charges de chauffage restent inchangées pendant un certain temps (de 4 à 8 ans, en général), puisque votre prestataire récupère les sommes investies dans vos travaux et valorise vos certificats d'économies d'énergie (voir p. 57). La période pendant laquelle vous continuez à payer vos charges de chauffage au prix fort et le plancher d'économies à réaliser sont fixés par le prestataire. « Nous prenons en charge la totalité du projet, du remplacement de la chaufferie à d'éventuels travaux d'isolation ou à l'installation de répartiteurs de chaleur. La copropriété reste entièrement libre du choix du matériel et de l'entreprise chargée d'assurer les travaux et de la maintenance », insiste Michel Vanhaesbroucke, directeur Entreprises et Collectivités chez GDF Suez Énergies France. À noter : si les économies réalisées sont supérieures au plancher fixé par le prestataire, la différence vous sera versée. Depuis une opération emblématique lancée à Angers avec GDF Suez dans une copropriété de plus de 200 logements (voir p. 55), les CPE se développent peu à peu. Toujours à Angers, une copropriété de 120 logements vient ainsi de faire financer sa rénovation par le spécialiste des services énergétiques, Dalkia. « Les économies d'énergie réalisées grâce au rachat des C2E et au gel du niveau des charges pendant 4 ans vont permettre de financer l'intégralité des travaux. Pourtant, le coût était élevé puisque la copropriété a profité du remplacement de sa chaudière pour changer d'énergie, passant du fioul au gaz. Ce qui implique un surcoût : calorifugeage de la chaufferie, installation de portes coupe-feu, sup-

pression de la cuve à mazout », détaille Jean-Luc Gaulon, syndic, à l'origine de ce partenariat avec Dalkia. Si le mécanisme permet aux copropriétaires de bénéficier d'une rénovation énergétique sans bourse délier, quelques voix discordantes se font entendre. Notamment celle de l'Association des responsables de copropriété (ARC), qui déplore l'opacité dans le calcul des économies réalisables avec les CPE existants. « Les copropriétaires doivent être vigilants sur les clauses des contrats. Il faut, pour cela, se faire accompagner par un assistant à maîtrise d'ouvrage – un thermicien, ndlr –, mais aussi par des associations ou son Espace info énergie », conseille Julien Allix, chargé de mission énergie à l'ARC.

Le taux du crédit d'impôt est majoré si vous réalisez un bouquet de travaux

Négociez bien vos certificats d'économies d'énergie pour réduire la facture

Pour réduire le coût de ses travaux, la copropriété peut – via le syndic ou le syndicat des copropriétaires – valoriser vos certificats d'économies d'énergie (C2E). En effet, la réalisation de certains travaux (isolation, pose de doubles vitrages, remplacement d'une chaudière, installation de robinets thermostatiques...) destinés à améliorer la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment ouvre droit à des certificats négociables auprès d'un distributeur d'énergie ou de carburant (Primagaz, CPCU, Total...) ou de l'artisan chargé d'effectuer les travaux. Ainsi, des professionnels affiliés à Bleu Ciel ou Dolce Vita peuvent récupérer les certificats, respectivement pour EDF et GDF Suez Énergies France. Il est aussi possible de se rapprocher d'une société telle que PrimesEnergies qui rachète les C2E des particuliers et des copropriétés. En fonction de l'interlocuteur avec qui elle fera affaire, la copropriété percevra une somme d'argent, une ristourne sur le devis de ses travaux ou sur sa prochaine facture d'énergie. « Bien négocié, un C2E peut représenter de 10 à 12 % du montant total des travaux », assure Nicolas Moulin, fondateur de PrimesEnergies. Raison de plus pour les monnayer au mieux ; ce qui n'est malheureusement pas toujours le cas. « Ce dispositif n'est pas encore bien connu. Du coup, certains intervenants en profitent pour détourner à leur profit les C2E », regrette Julien Allix.

Enfin, sachez que certains travaux ouvrent droit au crédit d'impôt développement durable dont le taux est de 10 à 32 % du montant de vos dépenses. Son obtention est toutefois soumise au respect de conditions précisées à l'article 18 bis, annexe IV du code général des impôts (CGI). Le coût d'acquisition d'une chaudière à condensation, de matériaux d'isolation thermique ou d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (pompes à chaleur, par exemple), notamment, est éligible. De plus, ces équipements doivent répondre à des normes et des critères techniques de performance. Le crédit d'impôt peut être majoré lorsque vous réalisez plusieurs travaux simultanément (un bouquet de travaux) ; par exemple, l'isolation des murs et de la terrasse d'un immeuble. « Dans ce cas, son taux passe de 15 à 23 % de la dépense », explique Romuald Caumont, chargé de mission à l'Espace Info Énergie du Loiret. Toutefois, le montant des dépenses éligibles ne peut pas dépasser un plafond pluriannuel de 8000 € pour une personne seule et de 16000 € pour un couple marié (plafonds majorés de 400 € par personne à charge : enfants ou ascendants). Enfin, notez que si votre revenu fiscal de référence de l'année $n - 2$ excède 30000 €, vous ne pourrez pas cumuler le crédit d'impôt et l'éco-PTZ (BOI-IR-RICI-280-10-10, n° 110).

Pour être certain de n'oublier aucune subvention, vous pouvez vous rapprocher de l'Espace info énergie de votre département, d'une délégation départementale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou encore d'une Agence départementale d'information sur le logement (Adil). Des interlocuteurs précieux auprès desquels vous trouverez des conseils fiables et gratuits, tant sur les aides que sur les travaux. En attendant la création des guichets uniques promis par Cécile Dufлот. ●

VALÉRIE VALIN-STEIN

Pour plus d'informations

Agence nationale de l'habitat (Anah) : anah.fr

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) : anil.org

Espaces info énergies : liste disponible sur le site de l'Ademe (Ademe.fr)

