

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Les aides permettent d'amortir même les chantiers d'ampleur

Qu'il s'agisse de mettre aux normes thermiques une maison ou un appartement, nos conseils sur les travaux prioritaires et les subventions à décrocher.

PAR THOMAS CHEMEL

Complexité des démarches, risque d'arnaques, ressources financières limitées... Pour les particuliers, les freins à la rénovation énergétique ne manquent pas. Et pourtant, le gouvernement a décidé de mettre les moyens, en dotant, le temps du plan de relance, le montant de l'aide MaPrimeRénov', et en élargissant son accès à tous les propriétaires. Même si les ménages aisés (au-delà de 79 041 euros de revenu fiscal pour un couple avec deux enfants en Ile-de-France, et de 60 336 euros en région) ne bénéficieront que d'aides réduites, et limitées à une poignée de travaux, ils pourront les cumuler avec les autres coups de pouce disponibles, tels ceux adossés aux certificats d'économies d'énergie (CEE), les subventions des collectivités locales, ou l'éco-prêt à taux zéro. A cette carotte financière, le gouvernement a comme souvent décidé d'associer le bâton. C'est ainsi que le projet de loi Climat et résilience entend forcer les copropriétés à anticiper leurs rénovations. Dès 2023, elles devraient avoir à prévoir un plan de travaux sur dix ans, et alimenter chaque année un compte dédié, à hauteur d'au moins 5% du budget prévisionnel (ou de 2,5% de ce budget travaux, si le montant est supérieur). Pour ne rien arranger, la nouvelle version du

diagnostic de performance énergétique (DPE), qui entrera en vigueur à l'été, pourrait abaisser la notation de nombreux biens. Pour l'établir, il sera en effet désormais obligatoire de tenir compte des émissions de carbone des logements. Si bien que près de 800 000 d'entre eux, chauffés au fioul ou au gaz, aujourd'hui au moins notés E, pourraient basculer en classe F ou G, celles des passoires thermiques. Leur valeur, à la vente comme à la location, n'en sortira pas gagnante.

ON L'AURA COMPRIS, mieux vaut ne pas tarder à se lancer. Mais par où commencer? Au vu du coût de la rénovation complète d'une maison de 100 mètres carrés, qui varie de 35 000 à 70 000 euros, il peut être tentant de se limiter, dans un premier temps, à un seul type de travaux. Attention alors aux erreurs de débutant, comme celle consistant à tout miser sur une nouvelle chaudière. «Il ne faut jamais commencer par le remplacement du système de chauffage, car on est quasiment sûr de devoir le changer une seconde fois, lors des travaux suivants», avertit Vincent Legrand, le directeur général de Dorémi, une entreprise qui facilite l'accès des ménages aux rénovations globales et performantes. La puissance nécessaire de la chaudière pourrait en effet être divisée par 2 grâce à l'isolation

des seuls combles, et par 10 si l'isolation est totale (murs, fenêtres, sols et toiture). Vous pensiez justement débiter par l'isolation? Gare alors à ne pas négliger la ventilation. La mauvaise circulation de l'air dans un logement calfeutré peut en effet causer une accumulation d'humidité, et favoriser l'apparition de pathologies dans les parois, comme les moisissures. «La ventilation doit être mise en place dès la première étape des travaux, afin de réduire le risque de condensation. Le report de l'installation d'un nouveau système de chauffage permettra de dégager 10 000 euros, de quoi faire entrer dans le budget les autres rénovations», conseille Vincent Legrand.

Mais le plus efficace reste, si possible, d'envisager d'emblée une rénovation complète. Sachez en effet que les aides disponibles pourraient être recentrées sur ce type de chantiers. Le gouvernement entend par exemple mettre fin aux fameuses primes «coup de pouce», qui permettaient, parfois pour 1 euro, de financer l'isolation de ses combles ou de ses planchers, ainsi que le changement d'une chaudière au fioul. La dernière mouture de MaPrimeRénov' intègre d'ailleurs déjà un forfait de 3 000 à 7 000 euros pour les rénovations globales. Côté CEE, des bonus ont aussi été prévus pour les propriétaires s'attellant

1,7
milliard
d'euros
alloués au
financement
de MaPrime-
Rénov'
en 2021



L'aide MaPrimeRénov' a aussi été déclinée en version Copropriété, et peut financer 25% de la facture de mise aux normes.

EN COPROPRIÉTÉ, UNE RÉNOVATION GLOBALE NE REVIENT DÉSORMAIS PAS PLUS CHER

Type de rénovation ⁽¹⁾	Rénovation intérieure d'un appartement	Rénovation d'un appartement, couplée à des travaux d'entretien de la copropriété	Rénovation d'un appartement, couplée à une rénovation globale de la copropriété
Détail des travaux effectués	Installation de double vitrage, remplacement d'une chaudière au gaz, installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs	Ravalement simple de la façade et isolation des pignons, réfection de la toiture, rénovation de la ventilation, remplacement des chauffages individuels et changement des portes de hall.	Isolation complète des façades et pignons, réfection de la toiture, rénovation de la ventilation, remplacement des chauffages individuels et changement des portes de hall
Montant total des travaux pour le copropriétaire	7 520 euros	15 600 euros	21 200 euros
Montant de MaPrimeRénov' pour un ménage aisé (pour un ménage modeste) ⁽²⁾	0 euro (1 120 euros)	0 euro (0 euro)	3 750 euros (4 500 euros)
Montant de certificats d'économie d'énergie pour un ménage aisé (pour un ménage modeste)	1 113 euros (1 863 euros)	1 500 euros (1 500 euros)	2 400 euros (2 400 euros)
Travaux à la charge du propriétaire, aides déduites, pour un ménage aisé (pour un ménage modeste)	6 407 euros (4 537 euros)	14 100 euros (14 100 euros)	15 050 euros (14 300 euros)
Mensualités d'emprunt ⁽³⁾	57 euros par mois	69 euros par mois	74 euros par mois
Economies d'énergie après travaux (Nouvelle notation énergétique)	180 euros par an (Etiquette D)	200 euros par an (Etiquette D)	360 euros par an (Etiquette C)
Effort financier mensuel ⁽⁴⁾	42 euros par mois	52 euros par mois	44 euros par mois
Commentaire	Dans ce scénario, où l'absence de projet de rénovation globale force le copropriétaire à ne s'occuper que de son intérieur, le gain énergétique est minime. Et surtout dû au remplacement de la chaudière et à l'adoption de robinets thermostatiques. Les plus aisés n'auront que peu d'aides pour financer le chantier.	Ces gros travaux d'entretien de la copropriété permettent un petit gain énergétique, grâce aux mesures d'isolation prévues (sur la toiture et les pignons). Mais cette économie reste inférieure au minimum de 35% nécessaire pour décrocher MaPrimeRénov' version Copro.	Globale, la rénovation permet plus de 35% de gain énergétique, et autorise donc le versement de MaPrimeRénov' version Copro. L'immeuble obtient même le niveau BBC rénovation. Associées aux économies de chauffage, les aides rendent l'effort financier inférieur à celui d'une rénovation plus légère.

PHOTOS : MIKHAIL RUDENKO/ISTOCKPHOTO/GETTY IMAGES ; GILLES GUILBERT/SÉNOVA

Sources : Sénova.

(1) Pour un appartement de 75 mètres carrés, au 3^e étage d'une copropriété de 50 lots sur 3 560 mètres carrés, construite en 1972, à Conflans-Sainte-Honorine (78). Chauffage individuel, étiquette D en DPE. (2) MaPrimeRénov' Individuelle ou Copro. (3) Via un prêt personnel sur 10 ans, ou un prêt collectif de la copro sur 20 ans. (4) Economies d'énergie déduites.



UNE MISE AUX NORMES GLOBALE AUGMENTE DE 5 À 10% LA VALEUR D'UN BIEN.

Dimitri Molle, président du bureau d'études et maître d'œuvre Sénova



La facture de chauffage d'une maison peut être réduite de 75%

... à rénover l'ensemble de leur bien. Dans le cas d'une maison, comme le montrent nos tableaux, une telle approche fera grimper la prise en charge des travaux à 40% dans le cas d'un couple aisé, et à 75% pour un couple modeste. Quant aux économies d'énergie, elles seront de 25 à 100% supérieures à celles permises par une rénovation plus légère. «Un ménage qui supportait avant travaux 200 euros de chauffage par mois pourra faire chuter sa facture de 75%, à seulement 40 ou 50 euros par mois», assure Dorémi. De quoi, au global, amortir la facture en trois à six ans, et aussi vite qu'avec une rénovation légère.

BIEN ÉVIDEMMENT, L'ÉQUATION sera différente pour un appartement en copropriété. D'abord, parce que, après les travaux, une partie des économies d'énergie sera à partager

entre tous les résidents. Et ensuite, parce que, en l'absence de décision en assemblée générale, il faut souvent se cantonner à une rénovation des parties privatives, via la pose de doubles vitrages et le changement du système de chauffage, lorsque l'immeuble ne dispose pas d'une chaufferie collective. Dès lors, charge à vous de convaincre le syndicat, lors du vote des travaux d'entretien. «**Tout part généralement d'un simple besoin de ravalement, auquel associer une isolation. Puis s'ajoutent la ventilation, les fenêtres, le chauffage... pour se retrouver avec un bâtiment beaucoup plus performant**», analyse Dimitri Molle, président de Sénova, un maître d'œuvre spécialiste de la rénovation clés en main des copropriétés. Contrairement aux idées reçues, cela ne coûte d'ailleurs pas plus cher. Comme le montre notre tableau, grâce à MaPrimeRénov'

version Copro, qui permet une prise en charge à 25% de la note, l'effort financier à consentir pour une mise aux normes thermiques d'un immeuble est inférieur à celui nécessaire pour des travaux à minima (ravalement de façade avec rénovation de toiture). Et à peine plus élevé que celui à prévoir pour une rénovation de son seul intérieur. Mais, les économies d'énergie étant au final moins élevées que dans une maison (de 15 à 30 euros par mois, dans le cas d'un 75 mètres carrés en Ile-de-France), il faudra plutôt compter sur la revalorisation de l'immeuble pour amortir les dépenses. «**Une rénovation globale peut peser de 5 à 10% du prix d'un bien. Mais elle en accroît la valeur de 5 à 10%**», assure Dimitri Molle. Dans leur enquête relative à la valeur verte des logements, les notaires ont montré que les biens classés D se vendent de 5 à 25% plus cher que ceux d'étiquette F et G. Et que ceux de classe A ou B valent de 4 à 20% de plus que ces mêmes logements D. Chaque saut de classe permettrait donc un gain moyen de valeur de 5%. ■

LA RÉNOVATION COMPLÈTE D'UNE MAISON AMORTIE EN SIX ANS MAXIMUM

Pour un foyer aisé (1)	Rénovation simple d'une maison notée F	Rénovation globale d'une maison notée F	Pour un foyer modeste (2)	Rénovation simple d'une maison notée F	Rénovation globale d'une maison notée F
Détail des travaux	Changement de la chaudière à gaz et pose de six fenêtres double vitrage	Installation d'une chaudière à gaz à très haute performance, isolation de la toiture et des planchers bas, installation d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC)	Détail des travaux	Installation d'une pompe à chaleur air-eau, pose de six fenêtres double vitrage	Installation d'une pompe à chaleur air-eau, isolation de la toiture et des planchers bas, installation d'une ventilation mécanique contrôlée
Montant total des travaux	7 600 euros	19 665 euros	Montant total des travaux	15 600 euros	27 665 euros
Montant de MaPrimeRénov' (de certificats d'économie d'énergie)	500 euros (1 086 euros)	4 000 euros (4 892 euros)	Montant de MaPrimeRénov' (de certificats d'économie d'énergie)	4 980 euros (5 336 euros)	1 500 euros (25 980 euros)
Economies d'énergie après travaux (nouvelle note énergétique)	1 012 euros par an (Etiquette E)	2 020 euros par an (Etiquette D)	Economies d'énergie après travaux (nouvelle note énergétique)	2 117 euros par an (Etiquette E)	2 662 euros par an (Etiquette C)
Délai d'amortissement des travaux	6 ans	6 ans	Délai d'amortissement des travaux	2,5 ans	3 ans
Commentaire	Pour ce couple aisé qui n'entreprend que des travaux légers de rénovation, le reste à charge après subventions est de 79%. Mais les économies d'énergie réalisées lui permettront quand même d'amortir la dépense en seulement 6 ans.	Le cumul d'aides obtenues par ce couple aisé, qui dépasse le plafond d'écarternement de 40% du devis, est ramené à 7 866 euros. Mais les économies d'énergie, doublées par rapport à la rénovation plus légère, permettent aussi d'amortir le chantier en 6 ans.	Commentaire	Pour cette famille aux revenus modestes, le reste à charge après subventions n'est plus que de 34% du devis. Une dépense qu'il sera possible d'amortir en moins de 3 ans, grâce aux économies, conséquentes, réalisées sur la facture annuelle de chauffage.	Malgré un écartement du total d'aides à 75% du devis, les travaux seront amortis en à peine 3 ans. A noter: pour profiter des certificats d'économie d'énergie, la famille a choisi l'aide Coup de pouce rénovation globale, plutôt que Habiter mieux sérénité de l'Anah.

(1) Couple de Chambéry (73) au revenu fiscal de référence de 50 000 euros, dans une maison de 150 mètres carrés datant de 1989. Chaudière à gaz, simple vitrage, notation F.
 (2) Famille de 4 personnes à Vannes (56) au revenu fiscal de référence de 35 000 euros, dans une maison de 150 mètres carrés datant de 1975. Chauffage au fioul, simple vitrage, notation F.

Source: Efly