

# Rénovation des logements : contrainte ou opportunité pour le propriétaire immobilier ?

Les deux tiers des bâtiments français ont été construits avant 1975 alors qu'il n'existait aucune réglementation thermique fixant des impératifs d'isolation ou de performance des équipements de chauffage. En conséquence, le secteur du bâtiment consomme plus de la moitié de l'énergie du pays et participe à 23 % des émissions de gaz à effet de serre. Le défi de la transition vers un habitat sobre en énergie est donc énorme.

*Gilles Aymoz, Chef du Service Bâtiment, ADEME*

Les propriétaires immobiliers ont une responsabilité centrale dans cette transition à venir. Et ce d'autant plus, que les bénéfices d'une rénovation énergétique d'un logement sont nombreux. Au-delà des économies sur la facture d'énergie, les travaux améliorent le confort et on retrouve ainsi le plaisir de vivre dans un chez soi qui protège des rigueurs de l'hiver et des chaleurs de l'été. Le Conseil Supérieur du Notariat a également mis en évidence que la qualité énergétique des biens a un impact sur leur valeur patrimoniale, qui s'en trouve donc protégée et renforcée. Par ailleurs, en rénovant « basse consommation d'énergie » maintenant, les propriétaires anticipent les évolutions des exigences réglementaires.

Bonne nouvelle, les propriétaires ne sont pas seuls pour se lancer dans un projet de rénovation de leur bien. Petit tour d'horizon des aides financières à leur disposition...

### De nombreuses aides disponibles

Il existe de nombreuses aides financières pour aider à boucler le budget travaux, sous réserve de respecter des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales. Les plus connues sont le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), accessible aux propriétaires comme aux locataires (dont le gouvernement a annoncé

la transformation en prime en 2019), l'éco-prêt à taux zéro, la TVA à taux réduit et le programme Habiter Mieux de l'ANAH, mais ce ne sont pas les seules.

A côté des aides publiques, certaines aides sont distribuées par des acteurs privés. Les aides des entreprises qui vendent de l'énergie (électricité, gaz ou GPL, chaleur, froid, fioul domestique et carburants pour automobiles) interviennent dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE). Il les oblige à promouvoir des actions efficaces d'économies d'énergie auprès des consommateurs, y compris auprès des ménages en situation de précarité énergétique pour lesquels des dispositions particulières sont prévues. S'ils ne respectent pas leurs obligations, l'État impose aux fournisseurs d'énergie

de fortes pénalités financières. Là encore, ces travaux sont soumis à des critères de performances minimales.

D'autres financeurs potentiels peuvent aider les particuliers. Parmi ceux-ci, certaines régions, départements, intercommunalités ou communes peuvent accorder des aides complémentaires. Pour les personnes retraitées du régime général, la caisse de retraite peut accorder une aide pour effectuer des travaux.

Il est également possible de faire appel à des prêts dédiés à l'amélioration de l'habitat, notamment ceux d'Action Logement ou encore le prêt sur le livret Développement durable.

Besoin de se repérer dans les aides existantes ? Si votre bien est situé en région Grand





© ADEME/Roland Bourguet

Est, Normandie, Occitanie et Centre-Val de Loire, l'ADEME met à votre disposition l'outil Simul'Aidés, un outil simple vous permettant d'identifier une grande partie des dispositifs d'aides financières mobilisables pour réaliser des travaux de rénovation énergétique dans votre logement et connaître les financeurs à solliciter.

## Des aides spécifiques pour les propriétaires bailleurs

Des aides sont accessibles également aux propriétaires bailleurs. Par exemple, l'éco-prêt à taux zéro peut être accordé aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux bailleurs qui s'engagent à louer le logement comme résidence principale (ou s'il est déjà loué comme résidence principale) ou encore aux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique. L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements rénovés, proposée par certaines collectivités territoriales, leur est également accessible.

Enfin, le programme Habiter Mieux de l'ANAH est ouvert aux propriétaires bailleurs privés dans la mesure où ils s'engagent à respecter des plafonds de loyers et de ressources ainsi qu'à privilégier la maîtrise des consommations d'énergie de leurs locataires. Les travaux d'économie d'énergie doivent permettre au logement de gagner au moins 35 % de performance énergétique et d'être classé au minimum en D sur l'étiquette énergie (éditée lors du diagnostic de performance énergétique). Le bailleur doit en contrepartie signer une convention à loyer

maîtrisé avec l'ANAH, ce qui implique le respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires sur une durée de 9 ans.

## Optez pour une rénovation globale et bénéficiez d'aides supplémentaires !

Il est courant de vouloir changer la chaudière qui vient de tomber en panne alors même que les combles ne sont pas isolés ou que les fenêtres ont de nombreux défauts. On pense souvent qu'il convient de traiter l'un après l'autre les points faibles de son logement et que cela est plus facile à gérer budgétairement. Ce n'est pas toujours la bonne option. Si vous souhaitez atteindre un haut niveau de performance énergétique pour votre logement et éventuellement obtenir une certification Bâtiment basse consommation (BBC) Rénovation, il est essentiel d'évaluer l'état énergétique de tous les éléments du bâtiment et de réaliser des travaux coordonnés sur une période concentrée.

Par exemple, en remplaçant des fenêtres vétustes, vous diminuez les infiltrations d'air dans le logement. Si vous ne prévoyez pas d'installer une ventilation mécanique adaptée, vous risquez de dégrader fortement la qualité de l'air du logement. L'humidité ne pouvant plus être suffisamment évacuée, vous risquez même de voir se développer des moisissures sur les murs.

Mener plusieurs travaux de façon simultanée, afin de traiter tous les points faibles du logement en même temps, est souvent plus rentable. L'investissement financier est plus important au départ. Cependant, vous pouvez

bénéficier d'aides financières supplémentaires (notamment auprès de l'ANAH) pour la réalisation de bouquets de travaux, c'est-à-dire un ensemble de travaux cohérents, au minimum deux actions, dont la réalisation simultanée augmente sensiblement l'efficacité énergétique d'un logement. L'attribution de l'éco-prêt à taux zéro dans les maisons individuelles est d'ailleurs conditionnée à la réalisation d'un bouquet de travaux.

## Besoin d'un conseil ? Contactez un Point Rénovation Info Service

Chaque rénovation est un cas particulier. Comment s'assurer d'avoir identifié les travaux de rénovation les plus efficaces à réaliser dans votre habitat ? Les points faibles du logement ne sont pas toujours visibles et il est difficile, en tant que particulier, de connaître toutes les techniques nécessaires pour obtenir un bon confort thermique.

C'est la raison pour laquelle il est utile de se faire accompagner par un Point rénovation info service. Ces conseillers vous aideront à faire le point sur l'état énergétique de votre bien et à définir le projet de rénovation le plus pertinent en fonction des techniques et des aides financières disponibles. Surtout, ils vous aideront à planifier vos travaux dans le bon sens, ce qui vous fera économiser du temps et de l'argent en s'assurant que les travaux entrepris en premier lieu ne nuiront pas aux travaux ultérieurs.

## Pour en savoir plus

La rubrique Rénover du site de l'ADEME :  
<http://www.ademe.fr/particuliers-ecocitoyens/habitation/renover>

Sur les aides financières disponibles en 2018

<http://www.ademe.fr/financer-renovation-habitat>

Consultez l'annuaire des professionnels de la rénovation et trouvez le point rénovation info service le plus proche de chez vous sur le site :

<http://renovation-info-service.gouv.fr>