



dossier

PASSOIRES THERMIQUES CES PISTES POUR RÉNOVER À MOINDRE FRAIS

Le propriétaire d'un logement énequivore est tenu d'effectuer des travaux de rénovation s'il souhaite réintroduire son bien sur le marché locatif. Il doit suivre, au préalable, une série d'étapes pour mener ce chantier souvent coûteux.

C'est l'un des motifs d'inquiétude du moment des propriétaires bailleurs. Avec l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 du calendrier d'interdiction progressive de location des biens immobiliers les plus énequivores, nombre d'entre eux hésitent entre rénover ou vendre. Les premiers concernés sont ceux qui possèdent un logement noté « G + » au regard du diagnostic de performance énequivore (DPE) : dès lors que sa consommation énequivore finale excède 450 kilowattheures par mètre carré et par an, la maison ou l'appartement ne peut désormais plus être loué.

À compter de 2034 (*voir le calendrier par ailleurs*), seuls les logements classés de A à D pourront être autorisés à la location. Les autres seront purement et simplement exclus du parc locatif privé. Mais ce

statut de « passerie thermique » n'est pas irrévocable. S'il souhaite louer son bien, le propriétaire doit nécessairement engager des travaux de mise aux nouvelles normes de décence énequivore, que ce soit avant une première location ou entre deux baux.

DRESSER LE BILAN THERMIQUE DU LOGEMENT

Pour mener à bien ces opérations, il doit méthodiquement suivre une série d'étapes. La première consiste à faire réaliser par un professionnel un audit énequivore en amont du chantier. Complémentaire du DPE, ce bilan thermique analyse en détail les consommations énequivores du bâtiment. « Non seulement le diagnostiqueur qualifié cible précisément les points faibles du logement, mais il délivre aussi des recommandations de bouquets de travaux les plus efficaces à entreprendre pour tendre vers



l'étiquette énergétique visée en sortie », décrypte Simon Corteville, responsable rénovation énergétique à l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Du fait de l'évolution permanente des normes réglementaires toujours plus strictes en matière de performance énergétique, l'identification des travaux s'avère néanmoins complexe. Voilà pourquoi, dans un deuxième temps, un travail d'accompagnement des bailleurs s'avère indispensable. Ces derniers peuvent, entre autres, bénéficier du service indépendant d'informations et de recommandations délivré par les conseillers France Renov', joignables du lundi au vendredi de 9 heures à 18 heures au 0 808 800 700 (appel non surtaxé). Il est conseillé de se munir de son dernier avis d'impôt sur le revenu, pour être en mesure de communiquer son revenu fiscal de référence (RFR) à son interlocuteur.

HIÉRARCHISER LES TRAVAUX

Si la marche à suivre constitue pour certains un obstacle suffisant à freiner la mise en œuvre concrète du projet, un autre frein réside dans le coût financier souvent élevé des travaux. Déjà, le bilan énergétique du bien se paie. « Il faut compter en moyenne 800 euros pour l'audit d'une maison individuelle », avance à titre indicatif Jean-Dominique Masseron, le directeur réglementaire et affaires publiques du

conseiller en énergie Tekisial.

« Les travaux pour passer d'une classe G à une classe D coûtent en moyenne 250 euros le mètre carré », indique Martin Menez, président de Bevouac, spécialiste de l'investissement locatif clé en main, à partir d'une étude récemment divulguée par son groupe. « Et il faut compter près de 400 euros le mètre carré pour passer une classe G à une classe B », poursuit-il.

La facture finale dépendra bien évidemment de la surface du logement, ou encore de l'ampleur de l'éco-rénovation engagée. D'où l'intérêt de bien étudier la hiérarchisation des travaux proposée par l'audit, non seulement pour préparer un planning de leur réalisation (en une fois ou par étapes), mais aussi afin d'estimer leur impact théorique sur la facture d'énergie finale. Cela suppose une réflexion poussée de la part du bailleur, qui doit viser un réel surclassement de son bien à l'issue des opérations. Et donc un éloignement, à plus ou moins brève échéance, des notations allant de G à E.

MAPRIMERÉNOV', TÊTE DE PONT DES AIDES NATIONALES

Pour faire baisser le coût des travaux de rénovation énergétique, les propriétaires bailleurs peuvent bé-



3 questions à... Nicolas Moulin, fondateur de PrimesEnergie.fr

Quelles aides distribuez-vous pour rénover un logement énergivore ?

Elles sont de deux ordres : l'aide publique MaPrimeRénov', dont le montant dépend de la nature du chantier, de la localisation du logement et de la catégorie de revenus du bénéficiaire ; et la prime énergie, ouverte à tous - que ce soit pour rénover son logement principal ou sa résidence secondaire - et dont les montants ont été revus à la hausse.

Pour quels travaux ?

La grande majorité des opérations de rénovation CEE sont 'mono-geste', comme le remplacement d'une pompe à chaleur. Dans ce cas précis, vous pouvez prétendre à une prime énergie de 4.000 ou 5.000 euros. En cumulant avec MaPrimeRénov', vous financez votre équipement jusqu'à hauteur de 10.000 euros.

Et pour une rénovation globale ?

Concernant les opérations permettant au moins 55% d'économies d'énergie pour une maison individuelle, les primes distribuées au premier trimestre 2023 atteignaient en moyenne 38.000 euros. Nous prenons en charge l'audit énergétique, réalisé avant mais aussi après les travaux.

nécifier de nombreux coups de pouce financiers. Sous réserve, comme le rappelle judicieusement Simon Corteville, que les travaux soient réalisés par une entreprise artisanale agréée RGE (reconnue garante de l'environnement) et qu'ils répondent aux exigences de la réglementation thermique permettant au bâtiment d'atteindre un niveau minimum de performance énergétique globale.

Le principale aide mise en place par l'État pour encourager les Français à réaliser des travaux de rénovation est MaPrimeRénov'. Sous conditions de ressources, elle permet aux bailleurs de financer des équipements et des chantiers d'isolation, de chauffage, de ventilation, de rénovation globale ou d'audit énergétique dans les logements

construits depuis au moins quinze ans (ou depuis au moins deux ans dans le cas du remplacement d'une chaudière fioul). En plus de la prime de base, qui permet d'obtenir jusqu'à 20.000 euros sur une période de cinq ans, l'Anah propose un bonus « Sortie de passoire » - d'un montant allant de 500 à 1.500 euros, selon les profils - aux ménages qui réalisent des travaux permettant à un logement F ou G, une fois rénové, de quitter le statut de passoire énergétique (à minima la classe E du DPE) ou d'atteindre les classes A ou B.

CEE, AIDES LOCALES, TVA RÉDUITE...

Les propriétaires bailleurs peuvent cumuler MaPrimeRénov' avec le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE, communément appelés « prime énergie ») dont la demande, là aussi, doit être faite avant le début des travaux. Le montant des CEE est également fonction des ressources du bénéficiaire et du type de travaux d'amélioration énergétique engagés. Parmi les autres moyens à leur disposition pour alléger l'addition, figurent les éventuelles aides locales émanant de la région, du département ou de la commune. Il convient de se renseigner auprès des administrations publiques (conseil régional ou départemental, mairie) pour connaître les conditions et montants attribuables. Citons aussi la TVA réduite de 5,5% sur le devis et la facture des travaux entrepris par le professionnel RGE.

Et si le budget rénovation nécessite une rallonge financière, le bailleur peut contracter auprès de certaines banques un éco-prêt à taux zéro. « Grâce à l'éco-PTZ, il bénéficie d'une avance sans intérêt permettant de financer le reste à charge jusqu'à 50.000 euros sur une durée de vingt ans pour des travaux de rénovation globale qui d'améliorer d'au moins 35% la performance énergétique du logement », signale Pierre Chapon, le cofondateur du courtier en ligne Pretto.

... ET COUPS DE POUCES FISCAUX

Les investisseurs peuvent aussi profiter d'avantages fiscaux non négligeables pour rénover une passoire thermique. Avec le dispositif Denormandie, d'abord, ils se voient octroyer une réduction allant jusqu'à 21% du prix du bien incluant les travaux pour une durée de location de douze ans.

Ensuite, pour des chantiers réalisés et payés entre 2023 et 2025, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier, sous certaines conditions, du doublement du plafond du déficit foncier imputable sur leur revenu global. Cette limite annuelle est portée à 21.400 euros, contre 10.700 euros habituellement. ■

Le calendrier de la rénovation énergétique

24 août 2022



Interdiction d'augmenter les loyers des logements classés **F** et **G** (renouvellement et nouveaux baux)

31 décembre 2022



Fin de validité des DPE* réalisés entre 2013 et 2017

1^{er} janvier 2023



Interdiction de louer le logement si la consommation d'énergie est supérieure à 450 kWh/m²/an

1^{er} janvier 2025



- Fin de validité de TOUS les DPE* réalisés AVANT le 1^{er} juillet 2021
- Interdiction de louer les logements classés **G**

1^{er} janvier 2028



Interdiction de louer les logement classés **F**

1^{er} janvier 2034



Interdiction de louer les logements classés **E**

*DPE = diagnostic de performance énergétique