

Immobilier : quelles aides pour les travaux d'économie d'énergie

La hausse des prix du gaz et du fioul ainsi que la chasse aux passoires thermiques amènent les particuliers à s'intéresser à l'isolation et au système de chauffage de leur logement. Des subventions facilitent le financement de ces travaux. Mais des professionnels et associations s'inquiètent de l'augmentation du reste à charge qui pourrait décourager les propriétaires. Par Marie-Eve Frénay

Quand améliorer l'isolation de son logement devient un acte de résistance face à Vladimir Poutine : cette rhétorique a été défendue dès début mars par le ministre de l'Economie, Bruno Le Maire, invitant les Français à « faire un effort » pour réduire la dépendance énergétique vis-à-vis de la Russie.

Cette frugalité est aussi vertueuse pour le budget des ménages. Depuis le début de l'invasion russe, le prix du baril de pétrole (WTI) et du gaz naturel ont progressé de respectivement 10 % et 17 %. « A condition que cette hausse soit durable, elle permet de rentabiliser plus rapidement le coût des rénovations », souligne Manuel Domergue, directeur des études à la Fondation abbé Pierre.

La mécanique de la rénovation des logements

« Déjà, à la fin de l'année dernière, suite à la première poussée inflationniste, nous avons constaté une augmentation des demandes. Mais depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine, cet intérêt pour la rénovation énergétique se manifeste plus fortement, tiré notamment par le changement du système de chauffage et l'autoconsommation solaire », assure Audrey Zermati, directrice stratégie d'Effy.

Faisant l'hypothèse d'un doublement du prix du fioul, cette société qui accompagne les particuliers dans la réalisation des travaux estime qu'une famille de 4 personnes chauffant ainsi une maison de 100 m très mal isolée va déboursier 4.000 euros en 2022, contre 2.000 euros en 2021. « Peu mobilisateur jusqu'à présent, l'argument de la préservation du patrimoine immobilier commence également à devenir un levier d'action plus prégnant », avance Audrey Zermati. A l'origine de ce sursaut se trouvent plusieurs dispositions réglementaires ciblant les investisseurs locatifs, découlant des Accords de Paris sur le climat.

Entre 2023 et 2034, il est en effet attendu des bailleurs qu'ils hissent leur bien au moins au niveau D du nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE). « Cela ne veut pas dire que les passoires vont nécessairement sortir du marché, nuance Manuel Domergue. Si le propriétaire n'agit pas de lui-même, les locataires devront faire un recours pour obtenir la réalisation des travaux ou une baisse de loyer. »

MaPrimeRénov sous condition de ressources

En reprenant l'exemple précédent, Effy estime à 13.540 euros le coût de l'isolation des combles et le remplacement d'une chaudière fioul par une pompe à chaleur (PAC). Cette somme rondelette peut être financée en partie par des aides. Pour un ménage modeste (revenus annuels inférieurs à 52.925 euros en Ile-de-France et 40.201 euros en dehors), elles sont évaluées à 7.450 euros par cet accompagnateur.

Mais elles sont amenées à diminuer, s'inquiètent les professionnels et associations questionnées. « Les primes énergie sont en forte baisse par l'effet du repli des cours des certificats d'économie d'énergie », explique aux « Echos », Nicolas Moulin, fondateur de PrimesEnergie.fr qui, comme Effy, accompagne les particuliers dans leur projet de rénovation.



Dans le détail, il existe deux grandes aides, aux côtés des éventuelles subventions locales. La plus médiatique, MaPrimeRénov (MPR), est totalement pilotée par l'Etat et financée sur son budget pour un montant cible de 2 milliards d'euros en 2022. Sur le papier accessible à tous, son montant dépend dans les faits du niveau de ressources des particuliers et du type de travaux entrepris.

Ainsi, l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) est subventionnée à hauteur de 4.000 euros pour un ménage très modeste (revenus inférieurs à 15.262 euros par an pour un célibataire hors Ile-de-France), mais ne donne accès à aucune prime pour un ménage aux ressources dépassant 29.148 euros. Ces derniers peuvent prétendre essentiellement à MPR pour des travaux d'isolation. A partir du 15 avril, les particuliers éligibles à une aide auront droit pour le remplacement de chaudières à énergies fossiles par une PAC à un bonus rehaussé de 1.000 euros, a indiqué le 16 mars Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique.

Le casse-tête des primes énergie

Mais en termes de montants en, MPR est supplantée par un dispositif moins connu : les certificats d'économie d'énergie (CEE), à l'origine de quelque 4 milliards d'euros de financement par an. C'est justement pour eux que la baisse est redoutée.

Les CEE sont la contribution des fournisseurs d'énergie (EDF, Engie, TotalEnergies, Antargaz...), à l'effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Concrètement, l'Etat leur fixe un objectif d'économies d'énergie pour 4 années, qu'ils peuvent satisfaire en finançant directement la rénovation ou en déléguant cette mission à une tierce entité (Effy, PrimesEnergie.fr...). Ces actions leur permettent d'obtenir des CEE et, à la fin de la période, si le quota n'est pas satisfait, ils s'acquittent d'une pénalité.

Pour la 5 e période commencée en 2022, la cible a été rehaussée de 17 % par rapport à 2018. « Mais elle ne tient pas compte de l'avance prise en 4 e période par les énergéticiens qui équivaut à environ 7 mois d'achats de CEE », alerte Nicolas Moulin. « Si le fournisseur sait qu'il peut répondre facilement à son obligation, la demande de CEE va baisser et son cours aussi », complète Audrey Zermati.

En effet, le prix du CEE n'est pas fixe. Il fluctue au gré de l'offre et de la demande. D'après le registre national tenu par Emmy, il a déjà baissé de 24 % entre janvier 2021 et février 2022. La consommation de carburant, attendue en repli avec la hausse des prix induite par la guerre en Ukraine, risque également de faire pression à la baisse sur le cours du CEE.

Au moins 39 % de reste à charge

Or, c'est en fonction de ce que les Effy et autres PrimesEnergie récupèrent en vendant des CEE aux énergéticiens que le montant des aides reversées aux particuliers (par virement ou déduit directement de la facture) est fixé. D'après Nicolas Moulin, les primes issues des CEE ont notamment baissé de 20 % pour l'installation d'une PAC (voir infographie), augmentant donc toute chose égale par ailleurs le reste à charge des particuliers.

« Le reste à charge est la problématique, souligne **Edouard Barthes**, président de **Symbiote**, syndicat qui fédère des acteurs de la rénovation énergétique. Sur le terrain, nous constatons qu'il décourage les ménages à passer à l'acte. »

La Fondation abbé Pierre partage cet avis. En 2021, en tenant compte de l'ensemble des aides, « France Stratégie montre qu'il y a un reste à charge de 39 % pour les ménages très modestes [il s'élève à 56 % pour les foyers modestes et grimpe à 84 % pour les ménages supérieurs, NDLR]. La politique actuelle permet de financer des gestes simples mais pas de financer des bouquets de travaux plus ambitieux », déplore Manuel Domergue.

Nouveau prêt aidé pour le financement du reste à charge

Sans épargne suffisante et disponible pour financer le reste à charge, les particuliers doivent en passer par l'endettement. A côté du classique crédit à la consommation, il existe des prêts réglementés comme l'éco-PTZ peu mis en avant par les banques. Ce dernier vient de faire l'objet d'un décret visant à encadrer son articulation avec les aides à la rénovation

Mais ce n'est pas seulement sur ce crédit à 0 % que le gouvernement compte. Il a lancé une nouvelle offre : le « prêt avance rénovation » garanti à 75 % par l'Etat, dont le taux est fixé par la banque.

Ce nouveau prêt consiste à emprunter aujourd'hui pour rénover son logement et à rembourser l'emprunt au moment de la vente du logement, lors de la succession au décès du propriétaire ou en anticipé si la banque le permet. A ce jour, La Banque Postale, le Crédit Mutuel et le CIC le proposent à 2 %.

« Ce prêt cible les 793.000 maisons individuelles passoires thermiques qui appartiennent à des ménages modestes. Parmi eux, il y a beaucoup de retraités », explique aux Echos le Crédit Mutuel. « Nous tablons sur des projets financés en moyenne à deux tiers par une subvention, et un tiers par le prêt », explique le groupe mutualiste.

« La façon la plus indolore de financer la rénovation est d'assumer son coût au moment de la succession, estime Manuel Domergue. Le prêt avance rénovation est donc un bon outil. Mais encore faut-il que les banques jouent vraiment le jeu et le distribuent à des publics qui sont aujourd'hui peu solvables », s'interroge le directeur des études de la Fondation abbé Pierre.

Marie-Eve Frenay