

PAR COLINE BÉRARD

RÉNOVATION

MIEUX VAUT S'Y ATTELER DÈS MAINTENANT

Pour l'heure, le gouvernement multiplie les aides à la mise aux normes thermiques. Avant de manier le bâton ?

Haro sur les passoires thermiques ! Pour respecter les objectifs du plan climat, visant à atteindre la neutralité carbone dès 2050, Nicolas Hulot a présenté le 26 avril dernier un vaste plan de rénovation énergétique. Objectif : mettre aux normes pas moins de 500 000 bâtiments par an. Au terme, il faudra que ces logements ne consomment plus que de 54 à 120 kilowattheures d'énergie par mètre carré et par an, contre une moyenne actuelle de 210, voire de 322 dans les bâtiments d'avant 1975, soit les deux tiers du parc...

Et si, pour y arriver, le ministre de l'Ecologie a prévu de remettre à plat les différentes aides disponibles, il n'exclut pas d'employer le bâton. En projet : la création d'un bonus-malus, qui verrait par exemple un logement mal noté écoper d'une taxe foncière ou de droits de mutation alourdis. On l'aura compris, si vous détenez ou souhaitez acheter un tel bien, mieux vaut prendre les devants. Le problème, c'est que certains instruments de mesure, comme le diagnostic de performance énergétique (DPE), manquent de fiabilité. Ainsi, pour les immeubles de la première moitié du XX^e siècle, ce document n'est basé que sur les factures d'énergie des trois dernières années. « Il est donc vierge dans le cas de bailleurs n'ayant pas accès aux factures de leurs locataires », explique Olivier

“ FAIRE
LES TRAVAUX
EN PLUSIEURS
FOIS REVIENT
SOUVENT
PLUS CHER ”

Olivier Sidler
Expert en énergétique,
porte-parole de l'association
négaWatt



PHOTO : EDOUARD CHAUVIN POUR CAPITAL

RÉNOVATION MIEUX VAUT S'Y ATTELER DÈS MAINTENANT (SUITE)

► Ducelier, fondateur de Diggloo, une start-up de diagnostic pour les copropriétés. Il faut aussi se débarrasser des mauvais réflexes. Selon Monexpert-renovation-energie.fr, près de 40% des personnes ayant entrepris une rénovation ont privilégié le remplacement des fenêtres, contre 32% l'isolation des combles. Or les ouvrants ne représentent que 10 à 15% des déperditions thermiques, contre 25 à 30% pour les combles. Dans la mesure du possible, il faudra prévoir de faire tous ces travaux d'un coup, plutôt que par étapes. Le chantier, ouvert une fois, n'en sera que moins coûteux. Cela limitera aussi la tendance des artisans à surfacturer les travaux isolés, surtout s'ils bénéficient du crédit d'impôt. «Comment expliquer sinon qu'un remplacement de chaudière soit annoncé à plus de 8 000 euros, quand le prix est d'environ 3 200 euros?», s'étonne Olivier Sidler, porte-parole de l'association négaWatt. L'intervention d'un expert thermicien est aussi conseillée. «Un artisan ne vendra sans doute que ce qu'il sait faire, isolation pour un plaquiste, double vitrage pour un menuisier», regrette Nicolas Mouchnino, chargé de mission énergie et environnement à l'UFC-Que choisir. Et vous

éviter aussi quelques aberrations, comme celle consistant à installer des fenêtres étanches sans prévoir de ventilation mécanique. Idem dans une maison, si vous changez la chaudière avant même de procéder à l'isolation du bâtiment. «Utilisé à seulement 30 ou 50% de sa capacité, un tel appareil consommera beaucoup pour produire peu», explique Olivier Sidler.

La rénovation thermique, bien évidemment, a un coût : comptez en moyenne 257 euros le mètre carré hors taxes en maison et 406 euros en appartement, selon le bureau d'études Enertech. Comme le montre notre tableau, établi en exclusivité par Diggloo, la facture varie même du simple au double, selon que l'immeuble date des années 1990 ou des années 1950 à 1970. Mieux vaudra dès lors solliciter les aides existantes, depuis l'éco-prêt à taux zéro – jusqu'à 30 000 euros d'emprunt, sur dix ou quinze ans, pour un bouquet de travaux – à celles, sous critères de ressources, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) – jusqu'à 10 000 euros, complétés par une prime d'Etat de 2 000 euros maximum. Quant au crédit d'impôt de 30%, en attendant sa transformation en prime d'ici 2019, depuis le

30%

Taux du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), qui devrait se transformer en prime en 2019.

1^{er} juillet, il ne peut plus financer ni double vitrage ni chaudière au fioul. Sachez enfin que la rentabilité immédiate est difficile à obtenir. «Mieux vaut raisonner en termes d'équilibre de trésorerie, entre le coût des travaux et les économies d'énergie générées», résume Olivier Sidler. Même si, les prix du gaz et de l'électricité enflant, de bonnes surprises ne sont pas exclues. Exemple avec cette maison des années 1960, dans la Drôme, entièrement rénovée avec l'aide de Dorémi, structure liée à négaWatt. Les travaux (isolation par l'extérieur de la toiture, ventilation double flux, etc.) auront fait passer la facture annuelle de gaz de 3 166 à 648 euros, auxquels s'ajoutent 120 euros d'économie d'électricité. «Notre budget global, financement des travaux inclus, n'aura augmenté que de 6,50 euros par mois», assure Arnaud Verda, le propriétaire. Surcoût qui, si le prix du gaz augmente de 5% par an, se transformera même en gain d'ici quatre ans. «Et ce, sans tenir compte de l'appréciation de la maison», note Gilles Aymoz, chef du service bâtiment à l'Agence de l'environnement (Ademe). Selon une étude des Notaires de France, une maison classée C se vend en effet de 3 à 6% plus cher qu'une maison notée D. ◉

SELON L'ÂGE DE LA RÉSIDENCE, LE COÛT D'UNE RÉNOVATION THERMIQUE VARIE DU SIMPLE AU DOUBLE

TYPE DE RÉSIDENCE	Note ⁽¹⁾	Type de chauffage le plus courant	Consommation énergétique moyenne, par an	Travaux thermiques les plus fréquents à prévoir	Budget moyen de rénovation ⁽²⁾	Gain de notation énergétique possible	Commentaire
Immeuble avant 1949	D ou E ou vierge ⁽³⁾	Individuel électrique ou gaz ⁽⁴⁾	14 à 17 €/m ²	Système de chauffage, ventilation, fenêtres	350 à 450 €/m ²	D	Ces immeubles consomment 20% de moins que ceux de la génération suivante, grâce à leur forte inertie thermique et à des ponts thermiques moins importants. Mais leur rénovation reste coûteuse.
Immeuble des années 1950 à 1970	E ou F	Collectif gaz	18 à 21 €/m ²	Système de chauffage, ventilation, isolation, fenêtres	400 à 600 €/m ²	D	Dans ces passoires thermiques, le montant des charges collectives devient un frein à la vente. Et la mise aux normes complète d'un 80 mètres carrés pourra coûter jusqu'à 50 000 euros!
Immeuble des années 1980	C ou D	Collectif gaz	9,5 à 10 €/m ²	Isolation, fenêtres	250 à 350 €/m ²	C	Grâce à la fixation, en 1974, des premières normes thermiques, ces immeubles consomment moitié moins que la précédente génération. Pour un coût de rénovation inférieur d'un tiers.
Immeuble des années 1990	C	Individuel électrique	8,5 à 9,5 €/m ²	Isolation complémentaire	200 à 300 €/m ²	B	Consommation plus que raisonnable pour ces immeubles utilisant l'électricité plutôt que les énergies fossiles. Mais le budget nécessaire pour gagner une note énergétique reste élevé.
Immeuble des années 2000	B ou C	Individuel électrique	8,5 €/m ²	Aucuns	Aucun	Aucun	Aucuns travaux de rénovation à prévoir dans ces immeubles, à la notation énergétique proche de celle du neuf actuel. Ces logements ne devraient donc subir ni décade ni éventuel malus.

(1) Note énergétique moyenne, sur une échelle de A à G. (2) Pour un logement de 80 mètres carrés. (3) Données de consommation insuffisantes pour établir une note. (4) A 50-50.