

Aider les particuliers à rénover : panorama des financements

La rénovation énergétique de l'habitat dépend d'abord de la capacité d'investissement des propriétaires et donc des aides directes ou indirectes.

La majeure partie de la rénovation énergétique du parc dépend des particuliers et donc de leur capacité d'investissement. Que ce soient des subventions, du crédit d'impôts, un éco-prêt à taux zéro, un prêt conventionné, des aides multiples vont permettre au propriétaire d'alléger sa facture selon des types de travaux engagés ! Ces aides sont conditionnées à l'atteinte de résultat d'économies d'énergie, de respect de l'environnement ou de facilité d'accès aux handicapés.

1 LE CRÉDIT D'IMPÔT DÉVELOPPEMENT DURABLE

Très attractif, le crédit d'impôt développement durable est une disposition fiscale qui aide le particulier à améliorer son logement (neuf ou ancien) du point de vue énergétique et environnemental et permet de déduire de l'impôt sur le revenu une partie des dépenses concernant certains travaux d'amélioration énergétique réalisés dans la résidence principale. Pour en bénéficier, il faut être locataire, propriétaire occupant ou occupant à titre gratuit, propriétaire bailleur d'un logement ancien, à condition de s'engager à louer pendant une durée minimale de cinq ans.

AVIS D'EXPERT Par Bruno DHONT, directeur de l'ARC, Association des Responsables de Copropriété

« Rendre les fonds de travaux obligatoires »



DR

« Les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont presque toujours impossibles à voter en copropriété s'ils ne font pas partie intégrante d'un projet global de rénovation !

La diversité des copropriétaires et le manque de compétence de la maîtrise d'ouvrage dans ce domaine en sont les principales causes. Pour cela, il devient impératif de légiférer

sur un fond de travaux, obligatoire et sécurisé, afin de rassurer la population des copropriétaires ! En cela, l'ARC est en décalage, pour l'instant, avec le Plan Grenelle Bâtiment et les Pouvoirs publics.

Dans cette logique, l'ARC développe des outils pour ses adhérents : le BIC, Bilan initial de copropriété, permet une remise à niveau de chaque bien géré, préambule à des travaux, ainsi que l'Audit Global Partagé avec chaque professionnel partenaire d'un projet. »

Dans tous les cas il faut être fiscalement domicilié en France. Le logement, résidence principale, peut être une maison individuelle ou un appartement ancien, neuf (si achevé il y a moins de deux ans à la date du dépôt de la demande). Sont concernés les travaux d'isolation, les chaudières (condensation, micro-génération), les équipements de régulation et la réalisation d'un DPE, l'installation d'équipements utilisant les énergies renouvelables (bois, solaire, éolien, hydraulique), les pompes à chaleur et les équipements de raccordement à un réseau de chaleur. Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est plafonné à 8000 € pour une personne seule et 16000 € pour un couple soumis à imposition commune. La somme peut être majorée de 400 € par personne à charge. Si le logement est en location, le plafond est de 8000 € par logement, sur la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, avec un maximum de 3 logements éligibles pour une année donnée. Le crédit d'impôt est calculé sur le montant des fournitures, sauf

pour les travaux d'isolation des parois opaques (montant fourniture et pose qui est pris en compte). Dans tous les cas, les travaux doivent être réalisés par l'entreprise qui fournit les matériaux.

Il ne s'applique pas de façon identique à tous les types de travaux et d'équipements, et les taux varient de 13 à 45 % selon les équipements.

Les factures détaillées (indiquant notamment les caractéristiques, performances des matériaux, puissance en kW-crête, surfaces...) des entreprises ayant fourni et posé les matériaux pour obtenir le crédit d'impôt doivent être fournies pour remplir sa déclaration d'impôt ! Cette mesure est pérenne jusqu'au 31 décembre 2012.

2 L'ÉCO-PTZ À TAUX ZÉRO POUR LA RÉNOVATION

Grâce au Grenelle Environnement, a été créé un prêt dit « Éco-Prêt à Taux Zéro », accordé sans condition de ressources à tous les

propriétaires occupant leur logement ou désirant le mettre en location et achevé avant le 1^{er} janvier 1990.

Ainsi, la fourniture et la pose, par un professionnel, des matériaux et équipements nécessaires à l'amélioration énergétique du logement peuvent être financées. Un seul Éco-PTZ est accordé par ménage et par logement, plafonné à 20000 € pour un bouquet de 2 travaux et 30000 € maximum pour un bouquet de 3 travaux et plus. Ce prêt est cumulable avec les autres aides (ANAH, collectivités locales...). La durée de remboursement varie de 10 ans pour 2 travaux, à 15 ans pour 3 travaux, avec un engagement de gain de performance énergétique.

Pour que les travaux soient éligibles, ils doivent être inscrits dans une liste établie par les Pouvoirs publics, par exemple, isolation de toiture ou isolation des murs par l'extérieur, remplacement des menuiseries, remplacement d'un chauffage ou d'un système de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.