

## Les aides fiscales réalité ou miroir aux alouettes ?

Conscient que le chauffage des bâtiments est le premier chantier mondial pour lutter contre les émissions de CO<sub>2</sub>, Jean Louis Borloo avait pris début 2009 des accords visant à octroyer un prêt à taux zéro aux particuliers désirant réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement afin de réduire leur consommation et la facture d'énergie. Une dizaine d'établissements bancaires et d'organisations professionnelles s'étaient dits prêts à relever le défi en assurant la formation des artisans aux métiers de la rénovation thermique. *L'éco-prêt* ou *prêt à taux zéro (PTZ)* devait être effectif à partir du 1er avril 2009. Il devait financer des travaux de rénovation thermique à hauteur d'un important montant de 30.000 euros par famille et pour une durée de remboursement de 10 ans dans le cadre d'un «bouquet de travaux». Le ministre de l'Ecologie de l'époque tablait sur une vitesse de croisière d'au moins 400.000 éco-PTZ par an et avait même déclaré pour le rendre plus incitatif, qu'il serait cumulable avec les aides éventuelles des collectivités territoriales et le crédit d'impôt. Alors que l'on en est à 150 000 Eco prêts fin 2011 force est de constater que l'on est loin du résultat espéré. Les présidents respectifs d'organismes importants avaient pourtant annoncé au ministre et aux partenaires présents: «Nos entreprises sont prêtes». Trois ans ont passés, le prêt PTZ est-il véritablement en application et a-t-il créé autant d'emploi que prévu? Force est de constater qu'il n'en est rien. Le responsable du MEDAD était peut être très détendu à l'époque sur l'aspect budgétaire, mais Balandard "citoyen lambda" qui a contacté sa banque pour une demande de PTZ et qui n'a pas reçu de réponse malgré quelques relances est plutôt contracté. Pourtant l'octroi du prêt devait se faire «Sans condition de ressource, d'âge, de religion ». Comment ce PTZ aurait-il pu d'ailleurs entrer en application dès lors que selon Batiactu, ces organismes avaient admis à l'époque que 50.000 professionnels seraient formés d'ici fin 2010 aux nouveaux métiers de l'amélioration énergétique afin de «faire le bon diagnostic, engager les travaux, puis vérifier que ce sont bien les travaux adéquats». Tout cela en admettant dans le même temps qu'elles n'étaient pas encore vraiment prêtes ne serait-ce que par le fait qu'elles envisageaient d'engager les travaux avant même de vérifier s'ils sont bien adéquats !

### ***Le crédit d'impôt***

Perçu sous forme d'une déduction d'impôt effective longtemps après que les fournisseurs aient été payés par le syndicat des copropriétaires jouant le rôle le Maître d'ouvrage, ce dernier ne comptait guère sur lui jusqu'à présent pour faire son calcul de retour sur investissement. Les montants des crédits d'impôts qui ont baissés régulièrement ces dernières années viennent d'être augmentés et simplifiés. Les taux qui étaient de 15 ou de 25% selon la nature de la prestation seront unifiés pour 2014 à 30% ce qui semble prouver la volonté de l'état d'aider fiscalement aux travaux d'économie d'énergie. Reste à préciser clairement et dans le détail comment cette aide sera perçue par le contribuable dans le cadre d'une copropriété et qu'elles seront les limitations

### Les anciens taux de 2013

Investissements bénéficiant du crédit d'impôt	Taux sans bouquet	Taux majoré avec bouquet	Limitations
DPE	32%		Sur prix TTC
Isolation ITE des parois opaques	15%	23%	Matériel et MO Plafond : 150€ en ITE Plafond : 100€ en ITI
Isolation des parois vitrées	0% en individuel, 10% en collectif	10% en individuel	
Portes d'entrées et volets isolants externes	0% en individuel 10% en collectif		
Calorifugeage tuyaux eau chaude	15%		Sur matériel seulement
Chaudière à condensation	10%	10%	
Chaudière à micro cogénération	17%	20%	
Appareils de régulation chauffage	15%		
Production d'énergie thermique à partir du soleil	32%	40%	Sur matériel seulement Plafond 1000€ TTC/m <sup>2</sup>
Production d'électricité à partir du soleil (photovoltaïque)	11%		Sur matériel seulement Plafond 3200€ TTC/kW crête
Production d'énergie électrique par éolienne ou hydrolienne	32%	40%	Sur matériel seulement
Chaudière à bois	15%	23%	
PAC air eau	15%	23%	
PAC géothermique pour le chauffage et l'ECS (sauf air-air)	26%	34%	Sur le matériel et la pose de l'échangeur thermique à la source froide

Les montants ne sont pas négligeable mais il semble préférable de faire les tableaux d'amortissement sans tenir compte de ce petit avantage fiscal, décision qui peut par la suite influencer légèrement la décision de se lancer dans l'investissement lors du vote en assemblée générale. A l'origine égal à de 50% du montant des matériels (hors main d'œuvre) comme les pompe à chaleur, les chaudière à gaz, les fenêtres et les isolants, il est passé à 40% puis 25% de ce montant. Ceci à l'exception de la PAC *eau eau* où il serait toujours à 40% en 2013 compte tenu de son bon rendement. Le tableau ci-dessous indique quel est le montant de l'aide financière encore accordée par l'état au contribuable au titre du crédit d'impôt pour l'étude et les travaux en relation avec la rénovation énergétique de son habitation principale. Cet abattement appelé CEE est en voie d'extinction prendrait fin en 2013\*. Il est encore consenti à posteriori par l'état lors du règlement de l'impôt. Les dépenses effectuées entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre sont à déclarer sur la déclaration faite au printemps 2013. Ce crédit d'impôt est sensiblement majoré dans le cadre d'un bouquet de travaux associant au moins deux des 6 catégories de travaux suivants:

1. Isolation par l'extérieur des murs (50% de la surface minimum)
  2. Isolation des toitures et des terrasses (100% de la surface)  
Isolation des parois vitrées (50% de la surface minimum)
  3. Chauffage ou production ECS au bois
  4. Chauffe-eau solaire ou thermodynamique
  5. Chaudière à condensation, éolienne ou hydrolienne, pompe à chaleur
- L'état, pour inciter le propriétaire de sa maison individuelle à regrouper au moins deux de ces postes afin de l'inciter à économiser plus l'énergie n'accorde plus d'aide lorsque l'isolation des parois vitrées est effectuée indépendamment.

*La fourniture des doubles vitrages est en symbiose avec l'adage suivant: «La concurrence est un alcaloïde ; à dose modérée c'est un excitant, à dose massive un poison. L'absence de concurrence est une plaie pour celui qui attend et une niche pour celui qui entreprend » Il est en effet peu de produit qui soient l'objet d'une concurrence aussi vive que les doubles vitrages. Les noms évocateurs tels que K par K, terre de fenêtres, Fenêtres d'hier et d'aujourd'hui, huis clos, Clair de baie....qui fleurissent n'ont d'égal que le nombre d'agent immobilier. Et pourtant cette concurrence à dose massive qui devrait conduire à réduire les prix semble bien être un poison en France puisque les prix pratiqués chez nous sont environ deux fois plus élevés qu'en Allemagne. Pour calculer le ROI d'un double vitrage 4/16/4 en rénovation à 500 €/m<sup>2</sup> en PVC, il suffit de calculer les économies réalisées annuellement sur le combustible en raisonnant pour un m<sup>2</sup> de vitrage. Un double vitrage a une déperdition de 1,5 watt/m<sup>2</sup> et °C au lieu de 4,5 watt/m<sup>2</sup> et °C pour un simple vitrage soit 3 watt/m<sup>2</sup> et °C de déperdition en moins. Pendant une saison de chauffe de 220 jours avec un DJU de 2200 valeur moyenne à Paris, c'est 30 watt/m<sup>2</sup> de déperdition en moins, soit pendant environ 5000h quelques 150 kWh de perdus en moins. Avec le prix du kWh à 0,1 €, l'économie annuelle réalisée sur l'achat du combustible n'est que de 15 € et l'on arrive à un ROI catastrophique supérieur à 30 ans. Comme on le voit ce produit même en Allemagne avec un ROI de 15 ans et un prix deux fois reste très élevé. Ce qu'il est important de comprendre est que ce produit est LE produit charnière de la rénovation énergétique des bâtiments. C'est en effet parmi les différents postes celui permet le plus de limiter les déperditions. (Voir isolation page 432) C'est un produit charnière pour la raison qu'en abaissant les températures requises dans les radiateurs pour assurer le confort, il place la copropriété dans une position nettement plus favorable au prélèvement de l'énergie renouvelable à la source froide du fait de l'amélioration du COP de la PAC. C'est un produit charnière par le fait que l'association de l'isolation et d'une génération par pompe à chaleur permet de diminuer le ROI d'une façon significative. C'est un produit charnière par le fait que la copropriété en associant l'isolation et la génération dans le cadre de la rénovation énergétique de son immeuble devient éligible à une aide fiscale plus importante. Quelques constructeurs de radiateurs commercialisant des radiateurs dits « basse température » un peu en avance sur leur temps ont compris tout l'intérêt financier qu'ils pouvaient retirer de cette situation. Pour plus d'informations sur les règles de cumul du crédit d'impôt avec les autres aides fiscales, les aides que le propriétaire peut demander au locataire, les possibilités d'exonération de la taxe foncière liée à ces travaux le lecteur peut se reporter à la revue 60 Millions de consommateurs. Hors-Série 0° 163 d'octobre/novembre 2012*

## ***Le certificat d'économie d'énergie CEE***

En améliorant le retour sur investissement avec les CEE, l'état aide les propriétaires à appliquer sa politique. Tout permet de penser que le CEE sera financée par les "obligés" au titre d'un dispositif bonus-malus lié au principe du "*pollueur payeur*". Ce transfert financier lié à la taxe carbone est difficile à comprendre pour le Maître d'œuvre. L'idée a été semble-t-il dans un premier temps d'octroyer au pollueur un "droit à polluer" et de lui vendre ce certificat qui lui reviendrait moins cher que de payer une amende pour polluer sans avoir l'autorisation de le faire. Faut-il accroître encore la fiscalité sur les combustibles fossiles sous la forme d'une "*contribution énergie*". Comment améliorer la redistribution de ces prélèvements financiers imaginés il y a plusieurs années par les anglais ? Ne pourrait-on imaginer une méthode d'estimation de la CEE simple basée les économies d'énergie réalisées pendant la durée de vie de la nouvelle génération thermique par rapport à l'ancienne. Ceci en fixant un taux d'aide fiscale qui reste stable dans le temps. Disons 1 cts\* d'€ par kWh économisée avec la combustion cette valeur étant naturellement doublée voire triplée pour les chaufferies générant des EnR compte tenu du coût de réduction élevé du CO<sub>2</sub> (80 € la tonne). \* Un taux de 4 cts par kWh avait été envisagé un moment pour les maisons individuelles probablement pour tenir compte des plus grandes surfaces de déperdition.

Comment organiser les transferts monétaires de telle sorte que la copropriété, qui pour finir finance la majeure partie de l'investissement, soit payée au moins en partie directement par le trésor public permettant au Maître d'ouvrage de mieux pré évaluer son ROI.

Ne pourrait-on pas mieux définir sur quelles période le Maître d'œuvre peut calculer le montant de la CEE, durée qui ne serait que de 15 ans pour les particuliers contre une vingtaine d'années pour les copropriétés. Il ressort que le montant de la CEE est en pratique négligeable par rapport aux économies que fait faire la non émission de GES si l'on considère un coût de réduction du carbone voisin de 60 € la tonne. Difficile, pour ne pas dire obscure à calculer par le Maître d'ouvrage le montant de la CEE on vient de le voir ne rentre que pour une petite partie de l'aide fiscale. Cumulable avec les CEE et le crédit d'impôt, un éco prêt versé au moment de la dépense même plafonné à 30 000 € par logement et à 300 €/m<sup>2</sup> habitable serait une aide précieuse pour le Maître d'œuvre particulièrement s'il est consenti sans conditions de ressource ou de limite d'âge et versé aux propriétaires occupant le logement et aux bailleurs.

Bien que son obtention dans le cadre d'une copropriété soit maintenant décidé par le Grenelle ses modalités de calculs ne semblent pas encore clairement établies.

Va-t-on prendre la surface totale habitable par exemple 5000m<sup>2</sup> à 300 /m<sup>2</sup> ce qui conduit à un prêt de **1,5 M€** ?, ou au contraire va-t-on baser le calcul sur le NB de logement soit 70 x 30 000 avec un prêt de 2,1 M? L'acquisition d'un tel prêt est indispensable si la copropriété se fixe comme objectif thermique l'ambitieux label "*BBC rénovation 2009* " et probablement inutile si elle se limite à l'isolation minima (voir page 363). Dans ce cas le montant de ce dernier prêt doit porter sur une durée très importante proche de 10 de 15 ans de telle sorte que le remboursement annuel moyen par appartement ne soit que peu supérieur aux économisées sur le combustible primaire pendant la même période le surplus étant mis sur le compte de la vétusté. Un prêt sur 76 à 8 ans devrait être suffisant dans le cas de l'isolation ROI à minima

Le remboursement pour chaque appartement pourrait être calculé en fonction des tantièmes de copropriété. Dans le cas d'une production d'EnR type PAC, les économies annuelles sur les achats de combustible, déduction faite des frais d'entretien supplémentaire chaufferie, remboursant on vient de le voir rembourse en bonne partie cet emprunt.

## ***Le PTZ, la banque, et la copropriété***

Lorsque l'on sait que c'est approximativement 8 millions de logements construits avant 1990 qui ont besoin de réaliser des travaux d'isolation et de modernisation de la chaufferie à elle seule responsable de 65% des émissions de gaz à effet de serre, on mesure l'importance de ce prêt. La législation relative à l'octroi du PTZ dans le cas de copropriété se met petit à petit en place. Le gouvernement a par exemple déchargé les banques de la responsabilité de vérifier que les travaux sont bien effectués ainsi que de s'assurer de leurs performances énergétiques? Les modalités de vérification ne sont toutefois pas encore définies selon la revue "Le particulier". Il a été décidé avec les banques que les copropriétaires ayant des problèmes lourds de santé ou un ratio d'endettement trop lourd n'auront pas accès au PTZ. On peut penser que la banque bénéficiera d'une garantie de l'état qui la couvre en cas de décès de l'un des emprunteurs copropriétaires pendant la période de remboursement ce qui sous-entend que le remboursement de l'emprunt à la banque serait assuré par prélèvement sur l'héritage. La lourdeur du processus du fait de l'interférence entre les aspects collectifs et privatifs commence lentement à se résoudre ainsi que la révision de textes anciens et obsolètes. Les fenêtres ainsi que les portes fenêtres lorsque l'immeuble comprend des terrasses privatives ne devraient plus être considérées comme privatives que pour l'entretien. Lorsque le chauffage des appartements d'un immeuble ancien géré en copropriété est collectif comment en effet la rénovation des fenêtres du simple vers le double vitrage indispensable pour assurer une isolation minimum pourrait-elle être privative? Les parties vitrées font en effet partie de l'enveloppe thermique de l'immeuble et il était logique à ce titre qu'elles soient considérées comme un bien collectif au même titre que la toiture et les murs opaques. (Le ravalement est bien partie commune). Les copropriétaires qui auront déjà financé cet investissement à titre privatif seront exonérés de charge lors de la rénovation générale s'ils ont mis en place leur double vitrage en conformité avec les règlements intérieurs de la copropriété. Les prêts PTZ pourraient donc commencer à rentrer en application dans les immeubles gérés en copropriété lorsque le chauffage est collectif. Pour que le système se débloque effectivement on peut espérer que ce sera la banque qui assurera le PTZ global au syndic de l'immeuble et non un principe de prêts multiples consentis aux copropriétaires. Le syndic, sorte d'intermédiaire comptable serait naturellement rémunéré pour ce travail. En effet, on imagine mal un consensus obtenu avec des prêts multiples consentis individuellement à chaque copropriétaire. Comme on le voit, beaucoup de questions se posent et continuent à se poser pour résoudre le problème des mécanismes financiers. Le succès des objectifs du Grenelle est fonction de la mise en pratique de l'éco-PTZ. L'amélioration de notre environnement est donc liée à la façon dont ces obstacles seront surmontés. Malgré tous ces écueils législatifs; il ressort des décisions du Grenelle que le prêt à taux zéro (PTZ) semble acquis pour la copropriété. [Toutes les banques n'ont pas adhéré au principe du PTZ.](#)

1. Chaque copropriétaire peut emprunter entre 20 000 et 30 000 € par logement.  
(300 € maxi par m<sup>2</sup>)
2. Ce prêt est consenti sans limitation de ressource ou limite d'âge.
3. Qu'ils soient occupants ou bailleurs les copropriétaires peuvent bénéficier du prêt PTZ
4. La durée du prêt est généralement comprise entre 10 et 15 ans selon les besoins de l'emprunteur.

5. Les copropriétaires plus aisés préférant financer les travaux sur leur fonds propres peuvent le faire.
6. Son montant ne suffit pas à financer complètement l'investissement global dans le cas d'une chaufferie moderne à énergie positive le CEE devant pouvoir assurer le complément

### ***Le programme d'intérêt général :***

C'est un complément d'aide qu'une copropriété peut essayer d'obtenir dans le cas d'un projet particulièrement novateur. Compte tenu du coût très élevé d'une l'isolation de qualité dans un immeuble ancien, un projet tel que celui d'une chaufferie mixte GAZ-PAC aquathermique dans l'ancien (rénovation) mériterait d'être classé en programme d'intérêt général (PIG) en raison de ses avantages environnementaux indéniables. Mise à part l'installation des Mureaux, aucune PAC sur nappe libre collective n'a semble-t-il encore installée en proche région parisienne. Une exigence de transparence oblige maintenant à [divulguer les aides fiscales octroyés au titre de programmes d'intérêts généraux](#)

*Selon nos ministres de l'écologie l'horloge tourne. "Tous les signaux nous alertent : multiplication des événements climatiques extrêmes, records d'émissions mondiales de gaz à effet de serre, élévation des prévisions d'élévation de la température mondiale et du niveau des mers, etc..."*

# La copropriété va-elle devoir gérer des prêts à taux zéro individuel pour un chauffage collectif ?

*Article passé sur le site du MEDAD:*

Un Maître d'œuvre soucieux du financement de son investissement est en passe de convaincre un Maître d'ouvrage qu'il est possible de chauffer un immeuble en région urbaine avec une chaufferie collective mixte associant le gaz et l'électricité en générant plus de 50% d'énergie renouvelable prélevé localement dans l'environnement. C'est à dire en définitive de transformer un immeuble de 1968 difficile à isoler en un bâtiment à énergie positive en avance sur son temps. Savez vous pourquoi ce projet risque de mourir comme un poussin dans son œuf alors qu'il pourrait servir de modèle et prouver qu'il est possible d'augmenter notre part d'énergie renouvelable (ENR) de 50% d'ici 2020 en améliorant notre pouvoir d'achat? Je vais tenter d'y répondre.

Lorsqu'un particulier équipé d'une vieille chaudière au fioul domestique dans sa maison individuel doit prendre la décision de savoir s'il remplace sa vieille chaudière au fioul par une pompe à chaleur le choix est simple, c'est oui ou c'est non. Les avancées technologiques et l'amélioration du pouvoir d'achat qui en résulte pour lui permettent de penser que c'est rapidement 50% d'individus qui répondront oui à cette question d'autant que l'octroi du PTZ avec le « bouquet de travaux » est clair dans le cas d'une maison individuel.

Lorsque les copropriétaires d'un immeuble commencent à réaliser l'intérêt d'une telle solution pour leur chauffage collectif avec 50% de oui et 50% de non en assemblée générale, ce qui est déjà une belle performance compte tenu de la frilosité du français moyen qui, on le comprend hésite à servir de cobaye, comment le projet pourrait-il s'orienter vers ces solutions modernes de chauffage, plus coûteuses en terme d'investissement de départ, si le législateur n'ayant pas finalisé son travail, la mise en œuvre réelle du prêt à taux zéro (PTZ) ne peut se faire.

Alors que l'on réalise enfin que l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas et que les fenêtres privatives doivent être considérés comme un bien collectif dès lors qu'elles concernent l'intérêt de la collectivité, ce n'est certainement pas l'obtention de multiples prêts PTZ accordés individuellement à chaque copropriétaires qui va permettre d'obtenir le consensus si difficile pour ne pas dire presque qu'impossible à obtenir lors d'un vote en AG.

Il y a certainement des mécanismes financiers, même s'ils sont peut-être parfois complexes qui permettent d'octroyer un prêt PTZ collectif dans le cas d'un chauffage collectif. Il faudra bien que la super fiscalité sur les produits pétrolier imposée aux particuliers au titre de la taxe carbone soient redistribuée à ceux la même qui font l'effort de changer leur comportement.

Les responsables du MEDAD sont peut être *"très détendus sur l'aspect budgétaire"*, et son principal représentant *"convaincu que le consensus est la condition de l'efficacité"*. Il n'empêche que *Balendard* qui a envoyé une demande de PTZ à sa banque avec une relance il y a un quelques mois et qui n'a pas reçu de réponse est plutôt contracté.

*Il y a heureusement quelques banques qui adhèrent aux conventions éco-prêts à taux zéro et qui peuvent se prévaloir du logo WWF:*

*. BNP Paribas*

- *Crédit Agricole*
- *Société Générale*
- *Caisse d'Épargne*
- *Banque Populaire*
- *Crédit Mutuel (via la FBF)*
- *La Banque Postale*
- *Crédit Foncier*
- *Crédit Immobilier de France*
- *Solféa*
- *Domofinance*