



LA VAGUE VERTE

Après le principe de précaution érigé en obligation constitutionnelle, nous voici entrés dans l'ère de l'efficacité énergétique. La déferlante verte repose sur une évidence : économiser l'énergie est bon à la fois pour la planète et pour le pouvoir d'achat. Mais de l'affirmation engagée à la pratique quotidienne, il y a un - grand - pas, car avant de réduire la facture de chauffage, il faut investir pour isoler, moderniser les installations ou même changer de mode de chauffage...

LA COPROPRIÉTÉ À L'HEURE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le Grenelle Environnement est maintenant entré dans sa phase de mise en œuvre. La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 définit, secteur par secteur, des objectifs dont la mise en œuvre sera précisée d'ici l'été 2010 par la loi Grenelle 2 actuellement en débat au Parlement. Le plan de rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants et de réduction des consommations énergétiques des constructions neuves s'accompagne d'un nouveau « verdissement » de la fiscalité et des aides financières.

La valorisation de l'immobilier ancien

Actuellement, aucune obligation de travaux ni de délais n'est fixée pour les logements existants, mais des exigences de performance énergétique sont imposées par la réglementation thermique, depuis le 1^{er} novembre 2007, pour les travaux d'amélioration. En revanche, tous les logements construits à partir de 2013 devront respecter la norme basse consommation de 50 kWh/m²/an.

Cependant, la copropriété doit intégrer la dimension énergétique dès maintenant car la sanction risque de venir du marché, lorsque les candidats acquéreurs ou locataires auront le choix entre des habitations neuves très économes en énergie et des logements anciens non rénovés.

De l'incitation à l'obligation...

Nous assistons aujourd'hui à une multiplication des annonces « d'actions concrètes » devant favoriser la prise en compte du développement durable dans les copropriétés. Il est par exemple question d'instaurer un « droit à la prise » afin de favoriser le développement des véhicules électriques ou hybrides. Le statut de la copropriété évoluerait pour faciliter la présentation de devis d'équipement de recharge à l'assemblée des copropriétaires.

Moins anecdotique, le projet de loi Grenelle 2 prévoit notamment l'introduction de la notion de « travaux d'intérêt commun réalisés sur les parties privatives ». Des travaux d'économie d'énergie sur certains éléments privatifs tels que les fenêtres, aux frais du copropriétaire du lot

concerné, pourraient être décidés en assemblée générale, à la majorité de l'article 25 (majorité de tous les copropriétaires). Les copropriétés équipées d'un chauffage collectif devraient, dans les 5 ans de la publication de la nouvelle loi, réaliser un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. Elles auraient également l'obligation d'étudier « un plan de travaux d'économies d'énergie ou un contrat de performance énergétique » élaboré à partir de ce diagnostic.

Agir avec bon sens et sérénité

Chaque immeuble est un cas particulier. Construit avant 1914 avec des matériaux traditionnels, il se situera probablement dans la catégorie D (ou pire) de l'étiquette énergie, comme les bâtiments qui respectent la Réglementation



Thermique de 2005 ; construit entre 1914 et 1974, il sera nettement plus énergivore si son isolation n'a pas été améliorée. Seul le bilan énergétique de votre immeuble permettra d'apprécier sa situation réelle avant de décider d'éventuels travaux à réaliser et à planifier, en évitant les dépenses inutiles.

Conscient du rôle de ses gestionnaires face aux nouveaux enjeux de la copropriété, le Groupe Oralia va renforcer leur formation avec l'aide de spécialistes, thermiciens notamment, afin de leur apporter des informations techniques sur les caractéristiques des logements en matière énergétique, les méthodes d'isolation et leurs coûts et le retour sur investissement des travaux engagés.

Le conseil Oralia

Toutes les dispositions fiscales et aides financières sont soumises à de multiples conditions qu'il est impossible de détailler ici. N'hésitez pas à interroger votre gestionnaire Oralia afin de choisir une solution adaptée à votre situation.

Votre investissement locatif, plus vert aussi

A partir du 1^{er} janvier 2011, les annonces en vue de la location d'un bien immobilier devront mentionner son classement au niveau de la performance énergétique.

- **Une incitation à accélérer les travaux d'économies d'énergie**
Une contribution financière peut désormais être demandée au locataire, en sus du loyer et des charges, lorsque le propriétaire a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie. Les travaux doivent avoir fait l'objet d'une concertation préalable entre le bailleur et son locataire et doivent bénéficier directement au locataire. La contribution sera limitée à quinze ans et son montant, fixe et non révisable, ne pourra être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.
- **Choisir entre déduction des dépenses ou crédit d'impôt**
La loi de finances pour 2009 a étendu aux propriétaires bailleurs le bénéfice du crédit d'impôt développement durable pour les travaux réalisés dans un logement en location achevé depuis plus de 2 ans, loué de manière continue pendant 5 ans, non meublé, à un locataire qui en fait sa résidence principale. Les dépenses retenues pour le calcul du crédit d'impôt, dans la limite de 8 000 € par logement pour la période 2009-2012 et pour trois logements par an au maximum, ne sont pas déductibles des revenus fonciers. Le choix entre crédit d'impôt et déduction des travaux dépendra donc de votre situation patrimoniale et fiscale. A noter : ce crédit d'impôt est inclus dans le plafonnement global des niches fiscales.
- **Investir dans des logements neufs économes en énergie**
Le dispositif Scellier, instauré en 2009, vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 25 % étalée sur 9 ans lorsque vous investissez dans un logement destiné à la location, neuf ou ancien en cours de réhabilitation, et respectant la réglementation thermique en vigueur. Le bien doit notamment être situé dans une zone connaissant une réelle demande de logements adaptés à la population (zones A, B1 et B2) et vous devez respecter les plafonds de loyers fixés pour chaque zone. A partir de 2011, la réduction d'impôt Scellier diminuera progressivement avant de disparaître en 2013, et privilégiera les logements répondant au label BBC, « Bâtiment Basse Consommation ».

Une palette d'aides financières

Vous pouvez bénéficier de ces divers coups de pouce financiers pour des travaux d'économie d'énergie ou de rénovation, à la fois dans votre logement et dans les parties communes.

Le crédit d'impôt développement durable
Pour les travaux réalisés jusqu'en 2012 dans l'habitation principale, par le propriétaire occupant, le propriétaire bailleur ou le locataire.

Le montant des dépenses éligibles (sous conditions) est plafonné à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et 400 € supplémentaires par personne à charge. Pour les bailleurs, le plafond est de 8 000 € par logement, dans la limite de 3 logements par an.

Le crédit d'impôt concernant les intérêts
versés au titre d'un emprunt souscrit dans le cadre de l'acquisition d'un logement est « verdi ». Il est réduit, progressivement, pour les logements non BBC.

L'éco-prêt à taux zéro

Un prêt sans conditions de ressources accordé aux propriétaires occupants ou bailleurs. Les plafonds diffèrent selon l'importance des travaux. Les travaux sont réalisés par des professionnels dans les 2 ans suivant l'obtention du prêt ; ils concernent l'habitation principale, construite avant le 1^{er} janvier 1990 et les matériaux et équipements doivent répondre aux exigences minimales.

En 2010, vous pouvez cumuler l'éco-prêt avec le crédit d'impôt développement durable si votre revenu fiscal de 2008 n'excède pas 45 000 €.

La TVA à taux réduit

5,5 % au lieu de 19,6 % sur certains travaux réalisés dans un logement achevé depuis plus de 2 ans et facturés par une entreprise.

Les aides de l'Anah

L'Agence nationale de l'habitat peut aider les propriétaires occupants ou bailleurs, sous conditions, pour financer les travaux de rénovation réalisés à titre individuel ou dans les parties communes de leur immeuble.

Les aides de l'Anah s'adressent également aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

Des aides pour la copropriété

- de l'Anah pour certaines opérations de rénovation de l'habitat dégradé ;
- de l'Ademe pour financer un bilan thermique ou installer un chauffe-eau solaire collectif.

