



DOSSIER IMMOBILIER



ENTRETIEN avec Loïc Debray, thermicien
auprès du réseau associatif Soliha dans le Jura

« Seul un accompagnement personnalisé permet de définir les travaux adaptés »

Combien coûte une amélioration du diagnostic de performance énergétique (DPE) et comment la financer ? Une question aujourd'hui incontournable et à laquelle répondent les intervenants du réseau associatif Soliha. Agréé par l'État, celui-ci propose un accompagnement pour obtenir les aides publiques qui financeront les projets de rénovation.

Conseils des notaires : Qu'est-ce que le réseau Soliha ?

Loïc Debray : Soliha, Solidaires pour l'habitat, est un réseau national d'associations présentes sur tout le territoire y compris en outre-mer. Elles mettent en œuvre localement les programmes d'aides à l'amélioration de l'habitat définis par l'Anah et le gouvernement. Nous œuvrons pour la salubrité des logements, leur adaptation au vieillissement et aux situations de handicap, et à l'amélioration de leur performance énergétique, surtout depuis ces dix dernières années. Toute personne souhaitant améliorer la qualité énergétique de son logement ou de sa copropriété peut nous contacter. Certains arrivent avec des projets bien avancés, d'autres à peine amorcés ou simplement en quête d'un renseignement.

Comment intervenez-vous ?

L. D. : Personnellement, je monte les dossiers de demandes de subventions. Je gère essentiellement l'aspect financier de la rénovation énergétique, en lien avec le volet technique du bâtiment. Lorsque nous sommes sollicités, souvent grâce aux sites Internet officiels (*anah.fr, faire.gouv.fr, etc.*), nous commençons par nous renseigner sur le logement, la situation du ménage et les travaux envisagés. Ces informations permettent de vérifier qu'ils remplissent les critères d'éligibilité aux aides nationales. Ensuite, une équipe est envoyée sur place pour évaluer les lieux. Nous effectuons un audit énergétique et recherchons des solutions pour l'optimiser. Nous suivons les démarches délivrées par les opérateurs comme l'Agence de la transition énergétique (Ademe) ou le scénario négawatts qui partent du principe que l'énergie la moins polluante est celle que l'on ne consomme pas. Nous simulons des programmes

de travaux pour établir les devis les plus pertinents en matière de gains énergétiques nécessaires à l'obtention des subventions de l'Anah, mais aussi de la région et/ou de la commune, parfois des caisses de retraite, etc.

Quelles sont les étapes d'une rénovation énergétique ?

L. D. : Il y a trois étapes successives. On s'intéresse d'abord à l'enveloppe (le toit car la chaleur monte et c'est par lui qu'il y a le plus de déperdition d'énergie, les murs, puis les ouvertures, dans l'ordre « des fuites »). Vient ensuite la ventilation qui permet de renouveler l'air et les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude. La qualité de l'enveloppe constitue la base d'une bonne isolation. Si elle est mal isolée, les habitants consommeront davantage de chauffage. Il faut s'assurer qu'elle réponde aux besoins humains comme une température de 20° C en hiver.

Faut-il privilégier une énergie ?

L. D. : Mieux vaut éviter le chauffage électrique simple dont le coût est difficilement maîtrisable car il dépend de son cours sur le marché ainsi que le fioul tout simplement parce que les chaudières ainsi alimentées seront interdites à partir du 1^{er} janvier 2022. Il n'existe pas de solution universelle. Le propriétaire a le choix entre installer une chaudière à gaz ou au bois, une pompe à chaleur ou un système solaire avec un dispositif d'appoint mais en réalité, cela dépend de nombreux facteurs, notamment de la source locale d'approvisionnement. En ville, le gaz de réseau apparaît comme la solution la moins onéreuse. Au contraire, dans le Jura, entouré de forêt, les habitants ont intérêt à s'équiper d'une chaudière au bois, une énergie dont ils disposent toute l'année, à un prix abordable.



En savoir plus

Rendez-vous sur eco-renov.soliha.fr
Le site est composé de trois simulateurs pour auto-diagnostiquer son logement, estimer le coût des travaux et calculer les aides nationales.
Pour les autres missions Soliha : www.soliha.fr



Quel budget faut-il prévoir pour améliorer son étiquette ?

L. D : La performance A n'existe que très peu en France. Elle est représentée par les maisons passives développées en Allemagne qui produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment. Dans l'Hexagone, les logements les plus performants affichent une étiquette B ou C. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) B correspond à la norme « Bâtiment basse consommation » (BBC). Une maison neuve est au diagnostic B. Pour se hisser à ce niveau, une rénovation énergétique totale s'impose avec un investissement compris entre 40 et 50 000 €. Pour la moitié de ce budget, les « passoires thermiques », notées F ou G, peuvent atteindre un DPE D.

Les aides peuvent-elles tout couvrir ?

L. D : Elles financent souvent jusqu'à 80 % des travaux, notamment lorsque les intéressés disposent de ressources modestes. Pour reprendre les montants ci-dessus, une rénovation totale comprise entre 40 et 50 000 € peut être subventionnée à hauteur de 30 000 €. De même, pour des travaux chiffrés à 25 000 €, la globalité des aides atteindra, dans certains cas, un montant de 15 à 20 000 €. Le reste à charge peut être financé par un éco-prêt à taux zéro qui sera remboursé par les économies effectuées sur la facture d'énergie : entre 700 et 1 000 € par an pour une rénovation de 25 000 € et autour de 1 700 € par an pour une rénovation comprise entre 40 et 50 000 €.

Quand les aides sont-elles versées et quelle est la durée des travaux ?

L. D : Les organismes prennent leur décision sur la base des devis présentés dans les dossiers de de-

mande de subvention. Ils notifient leur accord aux intéressés et débloquent les fonds une fois les travaux facturés. Il faut compter entre six mois à un an, le temps d'effectuer les démarches administratives, consulter les entreprises, étudier les prêts, reprendre les devis, de faire les « calages » financiers... Il existe des mécanismes financiers qui permettent de ne pas avancer le montant des aides, notamment le préfinancement porté par certains Soliha, ou l'avance sur subvention pratiquée par l'Anah.

Faut-il en profiter pour installer un système de climatisation ?

L. D : Clairement non, il faut traiter le logement pour qu'il soit aussi confortable en été qu'en hiver. La climatisation est un pansement sur une jambe de bois qui a l'inconvénient de rajouter une ligne à sa facture d'énergie.

Votre prestation est-elle payante ?

L. D : Oui, mais le montant restant à charge pour le ménage accompagné dépendra surtout du territoire dans lequel il se trouve. Certaines communes ont des programmes de réhabilitation et prennent entièrement en charge cette prestation. En dehors de ces situations, une aide complémentaire est versée par les organismes pour en financer une partie. C'est l'un des enjeux majeurs des futures politiques de rénovation énergétique : seul un accompagnement neutre et personnalisé, à chaque étape du projet, permet de définir les travaux adaptés aux enjeux de performance énergétique et aux besoins des ménages. Un financement à 100 % de cet accompagnement par les pouvoirs publics permettrait aux personnes précaires un accès sécurisé, simple et inclusif à la rénovation énergétique.

PROPOS RECUEILLIS PAR ARIANE BOONE

Les aides financent jusqu'à 80 % du prix des travaux lorsque les personnes aidées ont des revenus modestes.