

//// ARCHI LE POINT SUR...

Par Pierre Lesieur



« So'Bois » est une offre unique de maisons BBC préfabriquées dont le suivi de chantier est assuré par un architecte. Ces maisons permettent de prétendre à de nombreuses subventions.

RÊVER MOINS CHER

De nombreuses aides existent pour financer vos projets de construction ou de rénovation. Encore faut-il savoir comment en profiter, d'autant qu'elles ne seront pas éternelles. Pour ne pas rater une occasion de faire du bien à votre maison, à votre porte-monnaie et à la planète, nous avons fait le point.

Subventions, crédits d'impôt, aides régionales, prêts à taux réduit, de nombreux dispositifs permettent d'alléger la facture de tous les travaux de maîtrise énergétique du bâtiment. Une aubaine pour les sceptiques, mais il s'agit de s'y retrouver pour saisir les offres les plus intéressantes. Stéphane Béranger est architecte, il conçoit des maisons individuelles en bois avec le cabinet BM Architectes mais aussi à travers l'offre So'Bois, un catalogue unique de maisons de constructeur, dont la conception comme la réalisation sont suivies par un architecte dédié. Dans son travail, il côtoie quotidiennement des particuliers pouvant prétendre à des aides financières.



AUX ANAH

Parmi les aides les plus intéressantes figurent d'abord les subventions et les primes versées par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ou les collectivités territoriales. « Obéissant à un barème régional, ces subventions à montant fixe ou proportionnel varient en fonction des travaux réalisés. Ils doivent concerner une amélioration notable de l'habitation, notamment en matière d'économies d'énergies », explique Stéphane Béranger. L'ANAH attribue également des primes aux particuliers, lors de l'acquisition d'équipements aussi divers que les fenêtres indivi-

duelles (80 €) ou les planchers solaires directs (1 800 €). En mai dernier, l'ANAH a lancé la campagne « éco-subvention », une mesure qui permettra à cinquante mille propriétaires modestes de financer une partie des travaux d'économie d'énergie immédiatement rentables, comme l'isolation des combles ou le remplacement des anciennes chaudières. Très concrètement, l'État verse sous conditions de ressources une aide de 20 à 35 % du montant des travaux de rénovation thermique dans la limite de 13 000 € du coût total.



Le cabinet « BM Architectes » conçoit des maisons en bois dont le profil permet de prétendre à différents subventionnements. Du choix des matériaux à la maîtrise des énergies, chaque aspect de la future maison peut ouvrir le droit à des aides.

Obéissant à un barème régional, ces subventions à montant fixe ou proportionnel varient en fonction des travaux réalisés. Ils doivent concerner une amélioration notable de l'habitation, notamment en matière d'économies d'énergies.



L'acquisition et l'installation d'un système de chauffage utilisant des énergies renouvelables figure parmi les travaux en partie remboursés par un crédit d'impôt.



Un particulier souhaitant acquérir un logement neuf BBC (bâtiment basse consommation) pourra donc bénéficier d'un PTZ + dont le montant sera plus élevé que s'il avait choisi un logement neuf non BBC.

TAUX ZÉRO

La DDE verse une prime à l'amélioration de l'habitat pour les travaux sur les logements anciens. La caisse de retraite alloue une subvention aux travaux de rénovation et de nombreux prêts préférentiels sont proposés (par l'OCIL, la CAF et même les banques privées) parmi lesquels le médiatique « éco PTZ + » venu enrichir depuis le 1^{er} janvier 2011 la liste des emprunts offrant une large place aux logements verts. Ce prêt à taux zéro prend en compte la performance énergétique du logement dans le calcul de son montant empruntable.

Un particulier souhaitant acquérir un logement neuf BBC (bâtiment basse consommation) pourra donc bénéficier d'un PTZ + dont le montant sera plus élevé que s'il avait choisi un logement neuf non BBC. « Ce prêt n'est plus soumis à des conditions de ressources mais est seulement réservé aux primo-accédants, on compte beaucoup sur lui pour faire exploser l'accès au BBC », précise Stéphane Béranger.

L'ADEME S'EN MÊLE

Enfin Stéphane Béranger souligne que « l'Agence de l'environnement de la maîtrise de l'énergie (ADEME) propose depuis le 1^{er} janvier 2006 des aides pour les technologies propres et économes sous la forme de crédit d'impôt ». Attention, ce crédit d'impôt vise désormais les dispositifs les plus performants (25 % pour les chaudières à condensation, les matériaux d'isolation thermique, les appareils de régulation de chauffage) et soutient fortement les chauffe-eau solaires (40 %) et autres équipements utilisant les énergies renouvelables.



La rénovation d'une habitation existante est également soumise à subventionnement. Ces aides visent à encourager l'amélioration des performances de l'habitat existant par des travaux d'isolation, de chauffage ou d'utilisation des énergies.

LE RABOT REBUTE

Néanmoins, cette palette d'aides et de subventions, aussi variée soit-elle, va en diminuant. Stéphane Béranger déplore : « Il y a eu un très gros coup de rabot sur les aides fiscales ces derniers mois. L'exemple le plus parlant est la baisse des abattements fiscaux sur certains équipements, comme le photovoltaïque (passés de 50 à 25 %) ou les poêles à bûches (passés de 40 à 25 %). » Mais le plus surprenant, c'est quand l'architecte constate que nombre de ses clients n'utilisent même pas ces aides. « Avec BM Architectes, nous réalisons des gammes de maisons assez chères dont les clients se sentent plus concernés par l'environnement et la recherche de performance que par les facilités de financement. Il y a aussi des gens que les simples démarches administratives vont rebuter. » Selon lui, le recours à ces aides financières serait inversement proportionnel au budget de ses clients : « Avec l'offre So'Bois, on est dans des tranches de revenus pour qui l'aspect fiscal reste important. L'argent des subventions récupérées pour la première maison dont nous venons de lancer le chantier a permis à l'acquéreur de se suréquiper. Le client a choisi un poêle à pellets et un ballon d'eau chaude thermodynamique qui n'auraient pu figurer au budget sans ces aides. »

Avec BM Architectes, nous réalisons des gammes de maisons assez chères dont les clients se sentent plus concernés par l'environnement et la recherche de performance que par les facilités de financement. Il y a aussi des gens que les simples démarches administratives vont rebuter.



La première maison « So'Bois » dont le chantier vient d'être lancé, a permis aux acquéreurs de bénéficier de subventions dont le montant aura financé un ballon d'eau chaude thermodynamique et un poêle à pellets.

PROFITEZ !

Ces subventions permettent donc concrètement aux personnes ayant un budget modeste d'améliorer les performances de leur logement. Encore faut-il que le constructeur ou l'architecte prenne le temps d'informer ses clients que de telles économies sont réalisables. C'est le cas de Stéphane Béranger : « On essaye de délivrer toutes les informations qui peuvent être capitales dans un processus de décision. Selon les

régions et les politiques locales, certaines dispositions sont plus ou moins motivantes. » En fonction de la nature et de l'emplacement de vos travaux, vous pouvez bénéficier de ces aides. Il est donc primordial de vous renseigner dès la budgétisation de votre projet pour entamer les démarches au plus tôt. Pour une fois qu'on vous aide pour vivre votre rêve, ce serait dommage de ne pas en profiter. ■