

QUE**CHOISIR**

EXPERT • INDÉPENDANT • SANS PUBLICITÉ

HORS-SÉRIE

Argent

IMMOBILIERComment réagir
face à la crise**CARTE EMRYS**Attention,
danger !

Logement

PASSEZ AU VERT !



**Augmentez
la valeur
de votre bien
en protégeant
la planète**

**Un bâti
plus économe
en énergie**
> Diagnostic
> Financement
> Travaux

PLACEMENT**Investissement socialement
responsable : faut-il y aller ?**

Qui sommes-nous ?

UN SUPPORT D'INFORMATION AU SERVICE DES CONSOMMATEURS

Que Choisir et son hors-série *Argent* sont les seuls magazines consommateurs indépendants, édités par l'Union fédérale des consommateurs-Que Choisir. Notre association est au service des consommateurs pour les informer, les conseiller et les défendre. L'action de l'UFC-Que Choisir se traduit par :



Des dossiers d'investigation

La rédaction de *Que Choisir* investit l'univers de la consommation et décrypte ses rouages pour vous aider à mieux vivre au quotidien.



Des enquêtes de terrain

Journalistes spécialisés et bénévoles de l'UFC-Que Choisir recueillent, sur l'ensemble du territoire, des informations sur les prix et les pratiques des professionnels pour vous éclairer.



Des tests professionnels

Nos ingénieurs établissent les protocoles des essais à partir de vos besoins, analysent les résultats et vous guident dans vos choix.



Des combats judiciaires

Notre service juridique mène des actions en justice pour sanctionner des pratiques irrégulières ou faire évoluer la jurisprudence.



Des analyses économiques

Dérèpages des prix, ententes commerciales, pratiques abusives... des économistes analysent les marchés et dénoncent tout comportement préjudiciable aux consommateurs.



Des actions de lobbying

L'UFC-Que Choisir intervient auprès des parlementaires nationaux et européens ou des instances de régulation pour faire avancer vos droits de consommateurs.



Un réseau de proximité

Pour vous accompagner, vous assister, vous conseiller et résoudre vos litiges de consommation, plus de 150 associations locales de l'UFC-Que Choisir vous représentent près de chez vous.

Nos comparateurs en ligne sur

www.quechoisir.org



BANQUES, ASSURANCES, ÉNERGIE...

Des essais comparatifs de produits sont régulièrement mis à jour, des résultats que vous pouvez trier, selon vos propres besoins, par marques, prix, fonctions...

PLUS DE 600 PRODUITS TESTÉS EN CONTINU

Dès qu'un produit apparaît sur le marché, l'UFC-Que Choisir l'achète et le teste. Les résultats du banc d'essai sont immédiatement mis en ligne sur son site Internet.

DES GUIDES D'ACHAT COMPLETS

Toutes les familles de produits testés sont accompagnées d'un guide d'achat détaillant les bonnes questions à se poser avant acquisition, les critères à prendre réellement en considération et ceux sans grand intérêt.

TOUS LES PRODUITS DANGEREUX RAPPELÉS

Dès qu'un produit est rappelé par un professionnel car dangereux pour la santé ou la sécurité des consommateurs, l'information est portée à la connaissance de tous. Notre base de données compte actuellement plus de 1600 rappels de produits dangereux.

DES VIDÉOS AU PLUS PRÈS DES PRODUITS

Sans attendre les résultats du test technique d'un nouveau produit, des vidéos viennent apporter une appréciation sur la pertinence de la nouveauté, ses points forts et ses faiblesses dans son utilisation.

DES FORUMS PERMANENTS

Des avis sur une enquête, un test, un produit... La parole vous est donnée à travers nos forums. Venez apporter votre témoignage et participer au débat avec d'autres consommateurs.

DE NOMBREUSES LETTRES TYPES POUR TOUTES VOS DÉMARCHES

Régulièrement mises à jour en fonction de l'évolution du droit, elles vous guideront pour régler au mieux les principaux litiges de la consommation.



Union fédérale
des consommateurs-
Que Choisir, association
à but non lucratif
233, bd Voltaire, 75011 Paris
Tél.: 01 43 48 55 48
Télécopie: 01 43 48 44 35
Service abonnements:
01 55 56 71 09

TARIFS D'ABONNEMENT:

1 an, 11 numéros: 44 €
1 an + 4 numéros: 62 €
1 an + 4 hors-séries
+ 4 numéros spéciaux: 90 €

IMPRESSION: Roto France,
25, rue de la Maison Rouge
77185 Lognes
Distribué par les MLP
Dépôt légal n° 144
Commission paritaire
n° 0722G 82318
ISSN 1267-2033

INSPECTION DES VENTES
ET RÉASSORTS DIFFUSEURS:
Sip/Gérard Ribaux

Tous droits de reproduction
et d'adaptation réservés.
Ce numéro comporte un encart
abonnement de quatre pages,
sur une partie du tirage,
entre les p. 34 et 35.

Imprimé sur papier Holmen XLNT
(Norrköping - Suède).
Taux de fibres recyclées: 0 %.
Certification FSC PEFC.
Eutrophisation: 1580 kg/CO₂/t
de papier.



6

DOSSIER

RÉNOVATION

Comment mettre sa maison au vert



MIKAËL MOUNE

32

NOS CONSEILS AVANT D'AGIR

INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR)

Les coulisses d'un placement tendance

38

TRADUIT EN CLAIR

ACHAT IMMOBILIER

Enchères judiciaires, un bon plan ?

46

PANORAMA

COMMERCE

Le (faux) monde enchanté d'Emrys

52

ON N'A PAS FINI D'EN PARLER

IMMOBILIER

Comment réagir face à la crise sanitaire ?



MAÎTRISER « L'INMAÎTRISABLE »

Durant ce printemps, la Grèce a connu peu de cas de Covid-19 mais une canicule précoce, comme dans une bonne partie du sud de l'Europe. On y a ainsi enregistré 40 degrés en plein mois de mai ! Rarissime ? Hélas, de moins en moins. Économie oblige, les Grecs semblent toutefois se réjouir, car leur pays fait partie des quelques territoires « miraculeusement épargnés » par le nouveau coronavirus ; ils peuvent donc espérer une fréquentation raisonnable de leurs gîtes et hôtels cet été. Au-delà de l'aspect touristique **cependant**, qu'il s'agisse d'une **pandémie venue** d'Asie ou des dérèglements climatiques observés ces dernières années, ces phénomènes bouleversants nous disent la même chose : notre incapacité à tout **maîtriser**. En 2015, les **signataires des accords de Paris** s'étaient engagés à « **décarboner les économies** » de 40 % à l'horizon 2030. Objectif ambitieux s'il en est. Impossible, diront même certains. Pour Esther Dufo, prix Nobel d'économie 2019, « *ce qui nous a empêchés d'agir jusqu'à présent sur le front écologique, c'est que l'on a du mal à se représenter le désastre que l'on nous prédit* ». Une telle absence de visualisation peut s'appliquer à la crise sanitaire que nous subissons aujourd'hui de plein fouet. Et elle concerne autant les politiques que nous-mêmes, les citoyens. Repenser nos modes de consommation est donc, à présent, une étape plus qu'indispensable. Nécessaire.



Union fédérale des consommateurs-Que Choisir, 233, bd Voltaire, 75011 Paris – Tél. : 01 43 48 55 48 – Fax : 01 43 48 44 35

Président-Directeur des publications : Alain Bazot • **Assistante/relation presse :** Marie-Christine Brument, Corentin Coppens
• **Directeur général délégué :** Jérôme Franck • **Rédactrice en chef :** Pascale Barlet • **Assistante de la rédaction :** Catherine Salignon
• **Direction artistique :** Ludovic Wyart • **Secrétaire général de la rédaction :** Laurent Suchowiecki • **Secrétaire de rédaction :** Gaëlle Desportes • **Rédacteurs-graphistes :** Henri Houssay, Capucine Ragot • **Iconographie :** Catherine Métayer • **Illustrateurs :** Yasmine Gateau, Jiho, Mikael Moune • **Ont collaboré à ce numéro :** Nathalie Coulaud, Aurélie Fardeau, David Garidja, Pauline Janicot, Rosine Maiolo, Marie Pellefigue • **Crédits de couverture :** S.Nivens / Adobe stock.

• **Web – Infographie/maquette :** Carla Félix-Dejeufosse, Laurent Lammens, Inès Blanlard – **Secrétaire de rédaction :** Leslie Schmitt • **Documentation :** Audrey Berbach, Véronique Le Verge, Stéphanie Renaudin, Frédérique Vidal • **Observatoire de la consommation :** Grégory Caret (directeur), Isabelle Bourcier, Sandrine Girollet, Marine Perier-Dulhoste, Ingrid Stierner • **Juridique :** Raphaël Bartlome (responsable), Gwenaëlle Le Jeune, Laurie Liddell, Véronique Louis-Arcène • **Diffusion/marketing :** Thierry Duquerois (directeur), Delphine Blanc-Rouchosse, Jean-Louis Bourghol, Marie-Noëlle Decaulne, Laurence Kramer, Jean-Philippe Machanovitch, Francine Manguelle, Raphaëlle Vincent.

AMF

LES BONS CONSEILS*

INVESTIR EN ACTIONS

Adoptez les bons réflexes !

Dans une étude parue en avril 2020, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a constaté une forte activité des épargnants en Bourse au mois de mars, dans le contexte agité lié à la crise du Covid-19. Plus de 150 000 nouveaux investisseurs particuliers, au profil plus jeune, ont fait leur entrée sur le marché d'actions. Toutefois, avant d'investir, il est essentiel de respecter quelques règles d'or, surtout si vous êtes novice. Les actions sont un placement de long terme, n'utilisez donc que de l'argent dont vous n'avez pas besoin à court terme. Lissez vos investissements sur la durée : même si vous avez une grosse somme à placer, investissez de plus petits montants, tous les mois par exemple. Pensez aussi à bien diversifier avec des actions de sociétés différentes, sur des secteurs et des zones géographiques variés. Enfin, informez-vous régulièrement pour ajuster votre portefeuille si nécessaire.

* L'AMF a pour missions de veiller à la protection et à l'information des investisseurs, ainsi qu'au bon fonctionnement des marchés financiers.

ASSURANCES AUTO/MOTO

Covid-19 : à quand une baisse généralisée des primes ?

Les assureurs auto et moto ont clairement gagné avec la crise. En effet, alors que les deux tiers des cotisations qu'ils perçoivent sont habituellement affectés à l'indemnisation des sinistres, leurs économies ont atteint, pendant le confinement, plus de 2 milliards d'euros, selon les calculs de l'UFC-Que Choisir. Cette somme devrait, dès lors, être rétrocédée aux assurés, soit environ 50 € par contrat automobile et 29 € pour une moto.

Faire pression sur la profession

Si certains acteurs ont spontanément offert une diminution de prime à leurs clients, notre association de défense des consommateurs a appelé l'ensemble du secteur à faire de même, d'autant que l'assurance auto représente un budget de 500 € par an et que beaucoup de Français sont confrontés, avec la crise sanitaire, à des difficultés financières. Un modèle de courrier pour solliciter son assureur – et, au passage, faire pression sur la profession – a été mis à disposition de chacun par l'UFC-Que Choisir. Avec près d'un million de téléchargements, vous avez été nombreux à vous saisir de la question. La GMF et la Macif sont rentrées dans le rang, parfois sous conditions (de bonus notamment). La Fédération française de l'assurance a, quant à elle, déclaré qu'il fallait attendre fin 2020 et une visibilité



F. MARVAUX/REA

annuelle sur la sinistralité pour envisager une baisse des cotisations en 2021. Elle entendait initialement affecter les économies de l'assurance auto/moto à l'indemnisation des sinistres des professionnels. C'est une première victoire pour les consommateurs, mais un succès encore hypothétique... Nous maintenons donc l'appel à la mobilisation! ♦

➔ Retrouvez la lettre type sur [Ufcqc.link/prime159](https://ufcqc.link/prime159)



F. CRUSIAUX/REA

BONUS AUTOMOBILE

Le chef de l'État met le cap sur les véhicules propres

En visite dans une usine de l'équipementier Valeo, à Étaples (Pas-de-Calais), Emmanuel Macron a annoncé, mardi 26 mai, son plan de soutien au secteur automobile. Parmi les mesures envisagées : une augmentation du bonus auto, porté à 7 000 € pour l'achat d'un véhicule propre par un particulier, et à 5 000 € si l'acheteur est une entreprise. Ce plan prévoit par ailleurs un renforcement de la prime à la casse des voitures polluantes, ainsi qu'un bonus de 2 000 € pour l'acquisition d'un modèle hybride.

ERRATUM Les flèches pointant Fouesnant et Plonévez-Porzay dans l'article « Aménagement du littoral » du numéro 158 ont été inversées.

Comment mettre



Rénovation

sa maison au vert



11 BESOINS EN ÉNERGIE

Commencer par faire le point

14

FINANCEMENT

Trouver les aides

18

CONSOMMER MOINS

Les grandes actions à mener

26

PRATIQUE

Les gestes verts au quotidien



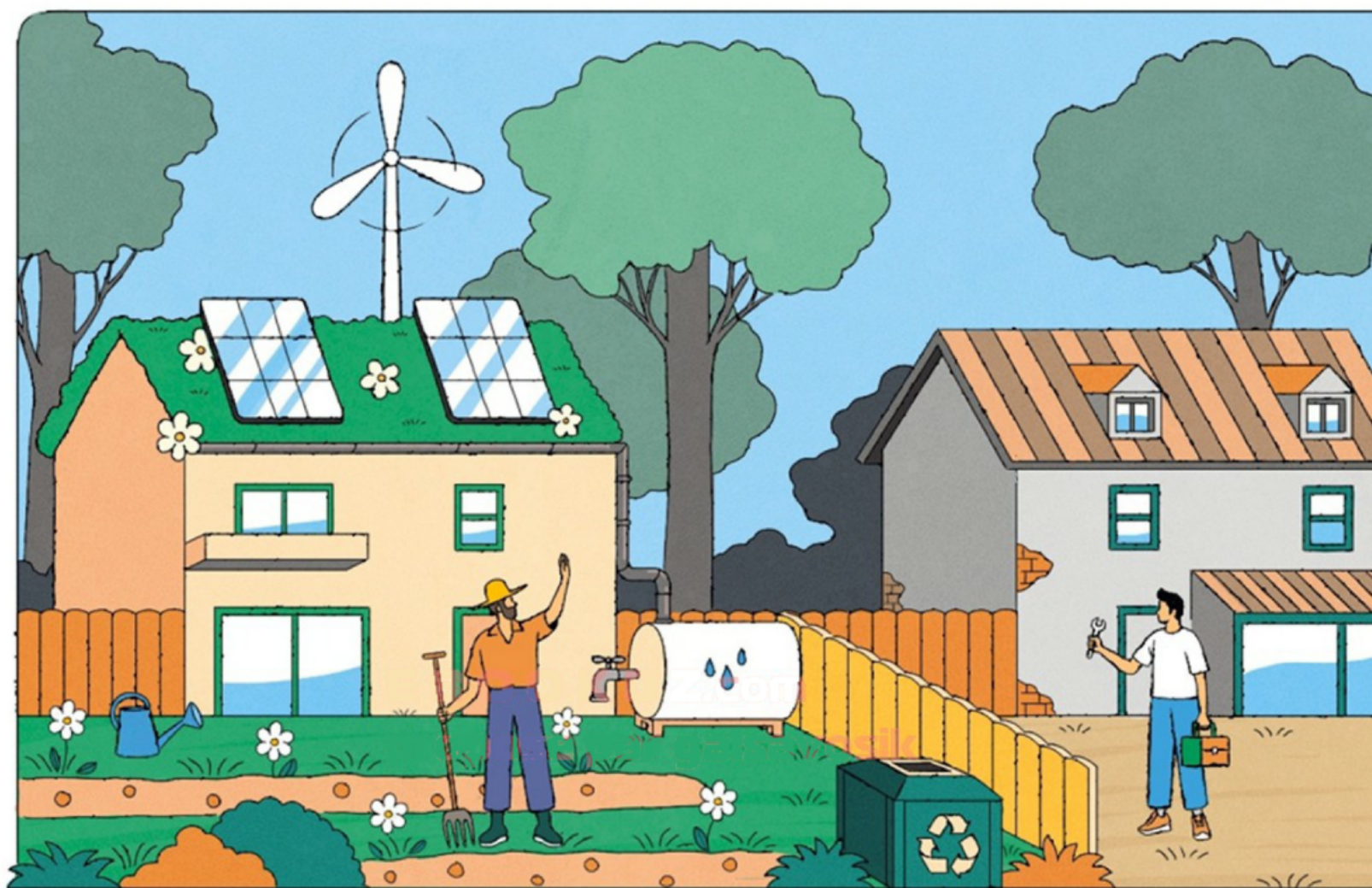
ŒUVRER, CHACUN À SON ÉCHELLE, POUR LIMITER LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET PROTÉGER LA NATURE TOUT EN FAISANT DES ÉCONOMIES, C'EST POSSIBLE ! MAIS PAR QUOI COMMENCER CHEZ SOI ? ET À QUI S'ADRESSER ? NOS CONSEILS POUR GAGNER VOTRE PARI.

PAR **NATHALIE COULAUD**

ILLUSTRATIONS **MIKAËL MOUNE**

Pour une partie d'entre nous, passer sa maison « au vert », c'est-à-dire la rendre plus respectueuse de l'environnement, est une évidence depuis longtemps. La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 a pu renforcer notre volonté d'agir - l'importance de la déforestation et le bouleversement de la biodiversité étant pointés du doigt, par les scientifiques, comme deux des causes probables de la diffusion du nouveau coronavirus. La pollution aux particules fines pourrait également y avoir contribué. Enfin, indépendamment de la catastrophe sanitaire, les atteintes au monde naturel et le réchauffement climatique constituent déjà, en eux-mêmes, de bonnes raisons d'adapter son mode de vie pour polluer le moins possible et économiser les ressources fournies par la planète. *« Et cela commence à la maison, puisqu'entre ces quatre murs, il nous est possible de décider quoi manger, comment se chauffer, la manière d'économiser l'eau ou de trier ses déchets »*, estime Benoît Montels, fondateur de Laponia.fr, société de conseil en rénovation énergétique, et membre de divers *think tanks* (structures réunissant des experts) sur l'environnement. Or nous avons encore beaucoup de progrès à faire sur le sujet, notamment en ce qui concerne la consommation énergétique.

Selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), le logement représente, à lui seul, près de 30% des émissions de gaz à effet de serre en France. La consommation moyenne des foyers pour le chauffage y est de 138 kWh/m², contre 110 kWh/m² aux Pays-Bas, par exemple, pourtant dotés d'un climat plus rigoureux. Une situation qui s'explique par l'âge ➔



➔ de nos habitations, entre autres: les deux tiers d'entre elles datent en effet d'avant 1975, période où aucune réglementation thermique ne fixait d'obligations d'isolation ni de niveaux minimaux de performance pour les équipements de chauffage. Sur notre territoire, de tous les logements, les maisons individuelles sont les plus concernées, car elles représentent 70% de la surface construite et que seulement 22% d'entre elles ont été bâties depuis 1999.

DES INTERLOCUTEURS PEU FIABLES ET DES CHANGEMENTS CONSTANTS

Une enquête Harris Interactive menée et publiée en 2019⁽¹⁾ montre que 72% des Français se sont davantage intéressés à l'écologie l'année dernière et qu'ils ont même modifié leur comportement pour être plus vertueux. Cependant, dans le domaine de la rénovation énergétique, cette volonté est contrariée par le démarchage perpétuel d'entreprises peu scrupuleuses, qui tentent de capter les aides financières proposées par l'État en la matière. Les particuliers ayant donné suite à leurs propositions commerciales ont

récolté, entre autres, une isolation réalisée en dépit du bon sens ou des panneaux solaires payés mais jamais raccordés... Résultat : de nombreux litiges et une partie du public, échaudée, qui ne veut plus entendre parler d'optimisation énergétique.

Face aux dérives, aux pratiques douteuses, voire carrément trompeuses, les pouvoirs publics peinent à se faire entendre et à diriger les Français vers des organismes de conseils fiables et neutres. Les systèmes de subventions pour la rénovation énergétique, qui changent continuellement, achèvent de décourager la population. Enfin, les artisans sont souvent peu ou mal formés. Le label Reconnu garant de l'environnement (RGE) aurait dû améliorer la situation, mais la façon dont les professionnels peuvent l'obtenir n'est toujours pas satisfaisante, quand il n'est pas tout simplement usurpé! Les personnes qui commandent des travaux d'économie d'énergie doivent obligatoirement s'adresser à des sociétés arborant ce signe distinctif, or souvent, « dans l'entreprise, il n'y a plus que la camionnette qui est RGE... », plaisante un conseiller en rénovation



En 2019, nous avons dépensé en moyenne 1 696 € en chauffage

énergétique. Malgré cela, il reste tout à fait possible d'agir efficacement, et nous allons vous accompagner pas à pas dans cette démarche.

ON ANALYSE SES MOTIVATIONS AVANT DE SE LANCER

Allègement de la facture d'énergie, protection de l'environnement, hausse de la valeur du logement... avant de commencer les travaux, il faut identifier ce que l'on recherche avant tout, afin d'établir ses priorités et de ne pas être déçu à l'arrivée. La première raison de se lancer dans un chantier peut être de réaliser des économies. En 2019, le groupe Effy, spécialiste de la rénovation énergétique, a estimé que les Français avaient dépensé, en moyenne sur l'année, 1 696 € pour se chauffer à 20 °C. Si l'on rapporte cette somme à la surface du logement et au système utilisé, c'est l'électricité qui revient la plus chère au mètre carré, à 15,90 €, contre 12,90 € pour le fioul, 11,70 € pour le gaz et 5 € pour le bois. Et le montant varie d'une région à l'autre : il y a par exemple une différence annuelle de 340 € entre l'Occitanie et l'Île-de-France. « En réalisant des travaux, il est possible de diminuer de 20 à 40% sa consommation de chauffage pour ne pas avoir à investir l'équivalent d'un salaire pour se chauffer », estime Audrey Zermati, directrice stratégique d'Effy. D'autant qu'à cette facture, s'ajoute celle de l'électricité pour l'éclairage ou l'utilisation d'appareils électriques ménagers. Les professionnels estiment ainsi qu'une maison de 100 m² logeant quatre personnes coûtera 150 € à 170 € par mois en électricité, hors chauffage.

Autre bonne raison de rénover : les travaux d'isolation rehaussent la valeur d'un logement. Le Conseil supérieur du notariat estime que les maisons qui classées F et G dans le diagnostic de performance énergétique effectué lors de la mise en vente, c'est-à-dire les plus consommatrices en énergie, sont cédées en moyenne de 6 à 19% moins cher que celles notées D. Les maisons A et B se vendent, elles, de 5 à 11% plus cher que les D. Il n'y a que sur les marchés très tendus, où les acheteurs ont peu de choix, comme à Paris, que l'étiquette énergétique n'impacte pas la valeur des biens. « Ce sont l'espace et le quartier qui priment dans ces cas, plutôt que les déperditions énergétiques », explique Jean-François Humbert, président du Conseil supérieur du notariat. Mais, en dehors de la capitale et de quelques autres zones urbaines très prisées, le niveau

FOCUS

Mode de vie des Français : une empreinte écologique énorme...

Se chauffer, jeter des déchets, acheter des aliments importés par avion... tout cela puise dans les ressources de la planète et les énergies fossiles. L'empreinte écologique est mesurée en regardant quelle surface de terre est nécessaire à une personne pour subvenir à ses besoins et éliminer ses déchets. Dans notre pays, cette surface est trop forte : selon le Fonds mondial pour la nature (WWF), si chacun avait le mode de vie des Français, il faudrait 2,79 planètes Terre pour fonctionner !

De plus, nos activités émettent des gaz à effet de serre (GES), c'est-à-dire du carbone qui contribue au réchauffement climatique.

Ces émissions représentent la moitié de l'empreinte écologique de chacun dans notre pays. Selon le ministère de l'Écologie et du Développement durable, un Français émet chaque année 11 tonnes d'équivalent de CO₂.

« Si le niveau d'émission de GES de l'empreinte carbone par personne reste relativement stable depuis 1995, il demeure incompatible avec les objectifs de l'Accord de Paris (COP 21), notamment un réchauffement mondial limité à + 2 °C en 2100 », estime le ministère.

Pour éviter que le climat ne se dérègle davantage, il faudrait donc diviser par quatre nos émissions... La France vise une neutralité carbone en 2050.



Le confort, le gaspillage et l'abondance épuisent la planète.

Des murs froids non isolés aspirent la chaleur du corps

➔ d'isolation compte toujours à l'achat. Surtout – et c'est encore un argument en faveur des travaux – qu'une bonne isolation procure un meilleur confort. Des murs et des fenêtres non calfeutrés sont froids en hiver et créent une gêne, même quand la pièce est chauffée, car un mur froid aspire la chaleur du corps. Selon les études de l'Ademe, si une paroi donnant sur l'extérieur est à 14 °C et que l'air dans la pièce est à 20 °C, la température ressentie dans cette dernière ne sera que de 17 °C... Alors que si cette même paroi est à 19 °C, le ressenti sera de 19,5 °C.



Parfois, c'est une isolation par l'extérieur, moins contraignante, qui sera préférée (lire aussi p. 20).

RADES/ADOBE STOCK

Dans certains cas, les travaux sont obligatoires. Ainsi, lors d'un ravalement de façade, l'article R. 131-28-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation impose une isolation concomitante, sauf lorsqu'il existe une véritable disproportion entre les avantages de celle-ci et ses inconvénients, que ces derniers soient de nature technique, économique ou architecturale. Enfin, lorsque des travaux d'aménagement sont projetés dans des locaux inhabitables pour les transformer en logement, l'isolation thermique doit toujours être réalisée. Même chose pour un toit : son isolation doit être entreprise si la rénovation implique le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50% de la couverture. ♦

(1) Enquête Harris Interactive, réalisée en ligne les 16 et 17 septembre 2019. Échantillon de 1 001 personnes représentatif de Français âgés de 18 ans et plus.



3 QUESTIONS À...

Philippe Pelletier

Président du Plan bâtiment durable, un organisme qui fédère des acteurs publics et privés dans le but de faire avancer la rénovation énergétique.



A. GOUDEAU

« Le réseau Faire apporte un appui technique précieux »

Que Choisir Argent :

Que signifie « mettre sa maison au vert » ?

Philippe Pelletier :

Pour moi, cela veut dire que son fonctionnement doit être plus respectueux de l'environnement, plus économe au niveau du chauffage, de l'utilisation de l'eau ou des déchets produits. Il faut éviter les gaspillages dont nous sommes responsables dans notre vie de tous les jours. Et, parmi eux, celui de l'énergie arrive en tête. Si l'on prend une photographie des villes en hiver avec une caméra thermique (qui filme les émissions de chaleur), de nombreux toits apparaissent avec une couleur rouge, ce qui caractérise les déperditions de chaleur. L'air extérieur est réchauffé, sans aucun bénéfice pour les occupants de la maison...

QCA : Comment faire évoluer la situation ?

P. P. : Les personnes qui veulent s'engager dans une démarche d'économie d'énergie doivent absolument être accompagnées. C'est un sujet sur lequel nous avons progressé, avec la mise en place du réseau public Faire (lire aussi p. 13). Ses membres conseillent

sur les travaux à mener, les étapes à respecter, les aides auxquels chacun a droit. Après plusieurs années de tâtonnements, Faire monte petit à petit en puissance sur l'ensemble du territoire. Nous avons bien besoin de cet appui, car le domaine est très complexe, notamment au niveau des aides financières ou les choix techniques à opérer.

QCA : Quelles solutions privilégier ?

P. P. : Le panel est très vaste. Cela va des panneaux solaires en passant par les chaudières à bois jusqu'au raccordement au réseau de chaleur – s'il y en a un à proximité. L'idée est de faire des économies, mais aussi d'obtenir un confort bien meilleur dans l'habitation. De la même façon, tout doit être entrepris afin que la santé des personnes soit protégée. Une maison sans infiltration, bien ventilée et isolée, va limiter l'asthme, par exemple. On se rend compte maintenant que la qualité de l'air à l'intérieur, liée aux revêtements des sols, aux peintures et aux produits d'entretien, a une véritable incidence sur la santé. Cette préoccupation doit faire partie de la démarche générale.



BESOINS EN ÉNERGIE

Commencer par faire le point

MOINS CONSOMMER NÉCESSITE D'ANALYSER SES DÉPENSES EN ÉLECTRICITÉ, EN EAU ET EN CHAUFFAGE, AFIN D'IDENTIFIER LA MEILLEURE DÉMARCHE À ADOPTER.

La consommation d'énergie arrivant généralement en tête, c'est par là qu'il faut commencer. Dans de nombreuses maisons, aucun travail d'isolation n'a été accompli, même si, parfois, les fenêtres ont été changées. «*Mais ce ne sont pas ces dernières qui posent le plus problème, car elles ne sont la source que de 10 à 15% des déperditions de chaleur. Le toit, en revanche, est responsable de 20 à 30% de celles-ci*», rappelle Éric Sauvage, directeur général de Wolf France, expert du génie climatique. Viennent ensuite les murs, par lesquels se fauillent 20 à 25% des fuites d'air chaud. Les planchers bas concentrent, quant à eux, 7 à 10% des pertes de chaleur. Par ailleurs, le renouvellement de l'air - via un système de ventilation ou par la cheminée - cause également 20 à 25% des déperditions. Or, si la ventilation reste nécessaire (une maison complètement étanche rencontre des problèmes de condensation), des équipements permettent désormais de concilier cette fonction avec les économies d'énergie. Reste que ces chiffres sont des moyennes, et que chaque maison a ses propres caractéristiques.

Au moment d'acquiescer la vôtre, il peut être difficile de savoir quels travaux seront à effectuer, surtout s'il s'agit d'une bâtisse ancienne avec des combles déjà isolés ou des fenêtres neuves... Pour vous faire une idée, vous pouvez vous appuyer sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) du bâtiment. Depuis 2006, ce document doit être remis à l'acheteur lors de la promesse de vente ou à l'occasion de la signature d'achat. Faute de quoi, il peut se rétracter et renoncer à la transaction sans pénalité. En principe, un DPE informe sur le niveau de performance énergétique du logement, mais aussi sur son impact en matière de gaz à effet de serre. Il donne une note globale, de A (consommation inférieure à 50 kWh/m²/an) à G (supérieure à 450 kWh/m²/an). Il doit également fournir des conseils sur les actions à mener pour mieux isoler. Malheureusement, la qualité des DPE est bien souvent sujette à caution, car les diagnostics sont fréquemment réalisés à la va-vite et peu fiables. Admettons, néanmoins, que ce document donne une première indication. Si la note est très bonne, les actions à



→ mener ne seront pas les mêmes que si la maison est une « passoire énergétique », c'est-à-dire classée F ou G. Le DPE ne prend pas en compte la consommation des appareils électroménagers et de l'éclairage. Sur ce plan, il vous faudra donc faire votre bilan vous-même, en gardant à l'esprit que pour une personne, la dépense d'électricité moyenne en éclairage et électricité est de 1 100 kWh/an. Regardez par rapport à vos factures, en distinguant bien ce qui relève d'une estimation et ce qui constitue la consommation réelle. Outre l'énergie, faites également le point sur l'eau, ressource aussi précieuse que les énergies fossiles. Penser à son utilisation, sa récupération et son évacuation est nécessaire. Une famille de quatre personnes consomme en moyenne 120 à 150 m³ d'eau par an, parfois 200 m³ si elle ne se montre pas économe. L'eau étant facturée de 3 à 5 € le mètre cube, la note peut facilement atteindre 1 000 € par an ! Si la maison dispose d'un jardin, l'arrosage ainsi que l'évacuation des eaux usées (si elle n'est pas raccordée au tout à l'égout) sont aussi à réfléchir.

A noter L'idéal serait d'avoir un carnet d'entretien de sa maison, comme cela existe dans les copropriétés. En 2017, une sorte de « carte Vitale » du bâtiment, recensant tous les travaux effectués, avait été lancée par le Plan bâtiment durable. Mais cette démarche n'a finalement été retenue que pour les constructions neuves, et ne s'est pas concrétisée pour les maisons anciennes.

ÊTRE ACCOMPAGNÉ DANS SES DÉMARCHES

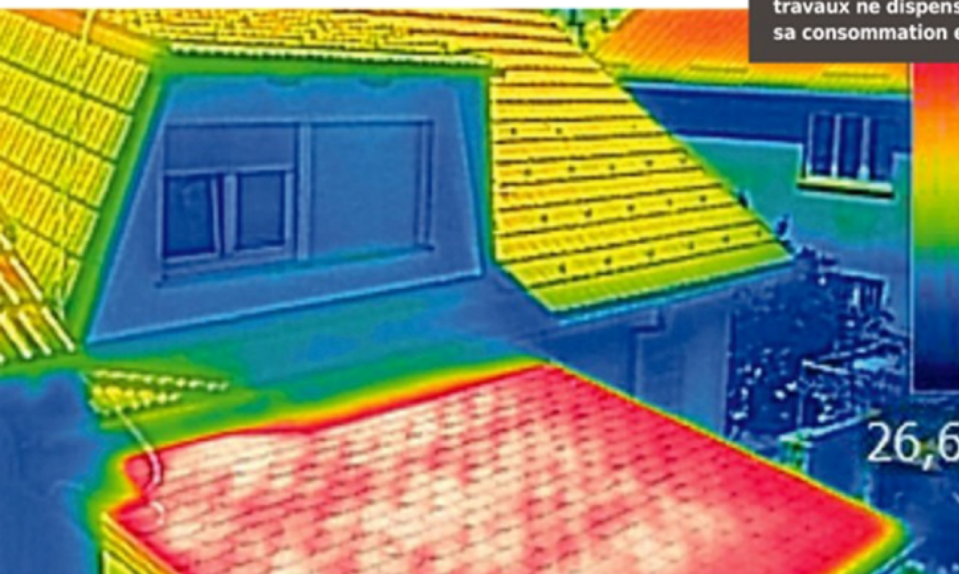
On peut se sentir très démuni quand on a l'intention de faire réaliser des opérations d'économies d'énergie. « À part les diagnostiqueurs et les travaux proposés par les fournisseurs comme Engie et EDF, le grand public connaît peu d'alternatives », constate Maxime Lenglet,

Les fournisseurs d'énergie nous orientent vers ce qui les arrange

directeur général d'Oktave, un organisme public spécialisé dans le conseil à la rénovation énergétique du Grand Est. Or, une fois la phase de conseil réalisée, ces diagnostiqueurs n'ont pas vocation à accompagner les particuliers dans leurs démarches... Quant aux fournisseurs d'énergie, ils ne sont pas neutres dans leurs propositions de travaux, et orientent en général vers des solutions qui les arrangent, sans prendre en compte les spécificités de la maison concernée. « C'est comme cela que nous avons vu fleurir partout les pompes à chaleur, dont certaines ne convenaient pas et cassaient d'ailleurs très vite », reconnaît-on chez Daikin, fabricant de ce type d'équipement.

Les particuliers ont bien la possibilité de faire appel à des bureaux d'étude thermique, mais ce type de spécialistes intervient essentiellement en zone urbaine, auprès de bailleurs sociaux ou pour de grandes copropriétés. Une phase d'audit nécessite deux à trois jours, facturés environ 700 € chacun – soit 1 500 à 2 000 € pour un diagnostic complet. Une personne souhaitant un suivi spécifique de ses travaux, notamment dans le cas d'une rénovation énergétique importante, devra ajouter 10% au montant de son chantier. Une somme que tout le monde n'est pas en mesure d'investir.

Isoler sa toiture arrive souvent en tête des actions à mener en matière de rénovation énergétique. Mais attention : ce type de travaux ne dispense pas d'une réflexion sur sa consommation en électricité, en eau...





Autre solution pour organiser sa rénovation énergétique : se faire aider par un architecte. Récemment créés, plusieurs réseaux tentent de rapprocher les particuliers de ces professionnels. Il s'agit notamment d'Archibien (Archibien.com), de la plateforme issue de l'ordre des architectes (Architectes.org), de la start-up marseillaise BAM (Bam.archi) ou encore d'Archiadvisor (Archiadvisor.com). Les architectes présentent l'avantage de ne pas se cantonner à la seule performance énergétique et d'avoir une vision plus large de la maison et de ses possibilités de réaménagement.

Il est difficile de dire à combien revient leur prestation, chaque projet étant unique, mais le coût des études simples débute à 2 000 €. Un suivi du chantier (conseillé) atteint, lui, 10 à 15% du montant des travaux. Un montant élevé, parfois incontournable – notamment dans le cas des extensions dont la surface finale dépasse 150 m² –, mais assorti d'avantages. « Un architecte peut réaliser un appel d'offres auprès de plusieurs artisans sur des bases solides, de façon à comparer les différentes propositions et, finalement, à réduire les coûts », rappelle Maxime Lenglet. En outre, le suivi des travaux qu'il mène permet de vérifier qu'ils sont effectués dans les règles de l'art, ce qui est essentiel dans le cas d'une rénovation énergétique.

DES PLATEFORMES D'AIDE MISES EN PLACE PAR LE GOUVERNEMENT

Essayer de vous orienter vers des structures fiables, indépendantes de tout lobby, pour vous conseiller sur les démarches de rénovation à mener, tel est le but du gouvernement. Plusieurs plateformes ont été lancées l'an dernier en ce sens, à commencer par Faire.gouv.fr, celle du réseau Faire, qui dépend de l'Agence de l'environnement de la maîtrise de l'énergie (Ademe). Ici, des spécialistes vous aident à réaliser un bilan de la



LA PAROLE À Mathias Boutier

Cofondateur de BAM



« Sollicitez un architecte ! »

« Les particuliers habitant dans les zones rurales ou, en tout cas, en dehors des grandes villes, éprouvent souvent des difficultés à accéder à un réseau d'artisans fiables. L'aide d'un architecte sera alors précieuse, car il sait vérifier les qualifications et le savoir-faire des professionnels. On ne pense pas toujours à demander une attestation d'assurance décennale à l'entreprise

qui intervient chez soi... Or, en cas de malfaçon ou d'incident sur le chantier, elle est très importante. Jusqu'à présent, il pouvait être compliqué de trouver un architecte, la profession étant souvent polarisée sur les constructions publiques. Mais elle s'organise, et des plateformes du type de BAM permettent des contacts avec les particuliers, quel que soit l'endroit où leur projet se trouve. »

consommation énergétique de votre bâtiment, à identifier les aides financières accessibles dans votre cas et à trouver un artisan reconnu garant de l'environnement (RGE). Le site vous indique les adresses des Espaces info énergie installés sur tout le territoire. Ces lieux, un temps baptisés Points info énergie, sont cofinancés par les collectivités locales (régions, départements et villes). Si vous ne pouvez vous y rendre, il reste possible de déposer une demande en ligne ou par téléphone, au 0808800700. Le réseau Faire donne au public des conseils utiles, une marche à suivre et, surtout, met à sa disposition un carnet d'adresses d'artisans (en principe) fiables. Si vous avez déjà des devis en main, vous pouvez également les soumettre aux conseillers afin de voir ce qu'ils en pensent.

Autre plateforme récente : Facilhabitat.gouv.fr. Elle est animée par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah). Sa vocation est plus large que la seule rénovation énergétique, car elle vise à aider les propriétaires, essentiellement bailleurs, à réaliser des travaux d'amélioration et de remise à neuf de leurs logements. « Il n'est pas toujours facile de savoir quoi faire et comment procéder lorsque l'on est propriétaire. Cette plateforme doit permettre d'avancer pas à pas », a expliqué Julien Denormandie, ministre du Logement, lors du lancement de Facil Habitat. Si une partie des aménagements que vous avez prévus concerne la performance énergétique, cette plateforme peut vous renseigner dans ce domaine. ♦



MUKI-A. POPOV-CHARMONT/ADOBE STOCK

FINANCEMENT

Trouver les aides

«VERDIR» SA MAISON PEUT COÛTER CHER, SURTOUT SI CELA NÉCESSITE D'IMPORTANTS TRAVAUX. EN FONCTION DE VOTRE PROFIL, CERTAINES AIDES VONT, SANS TOUT FINANCER, APPORTER UN SÉRIEUX COUP DE POUCE.

ÉCO-PTZ Le plus intéressant des prêts bancaires

Il est possible de faire un emprunt pour réaliser des travaux de rénovation durable. Cependant, pour des projets à moins de 75 000 €, les banques proposent des crédits à la consommation relativement chers, avec un taux d'intérêt qui peut dépasser les 4% (contre 2% pour les crédits immobiliers). Au-delà de 75 000 €, elles sont toutefois obligées de vous proposer les taux correspondant à ceux des emprunts immobiliers.

Le plus intéressant consiste à obtenir d'un établissement bancaire un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), au moins pour une partie de la somme. Ce type de crédit est prévu pour des travaux d'économie d'énergie ou la

rénovation d'un équipement d'assainissement non collectif, du changement des fenêtres à l'isolation de la toiture ou des murs. Dans ce cadre, l'emprunteur rembourse chaque mois le capital emprunté, mais les intérêts dus à la banque sont pris en charge par l'État. Tous les logements achevés depuis plus de deux ans et ayant vocation à être une résidence principale sont éligibles à ce dispositif. Un seul éco-prêt peut être accordé par habitation, et il ne devra concerner qu'un point (l'isolation, par exemple), même si le système est prévu pour réaliser «un bouquet» de travaux en même temps.

Ainsi, pour une action seule, il est possible d'emprunter jusqu'à 15 000 € (mais vous n'obtiendrez que 7 000 € pour remplacer de simples vitrages par des doubles), mais jusqu'à 25 000 € pour deux actions (isoler sa toiture et ses murs, par exemple) et même 30 000 € pour trois actions. Si les travaux visent une baisse de 35% des déperditions d'énergie, l'éco-PTZ peut également se monter à 30 000 €, et à 10 000 € pour

la rénovation d'un assainissement non collectif. Le chantier doit être réalisé par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE). Vous aurez ensuite trois ans à partir de l'émission de l'offre de prêt pour effectuer les travaux. Au terme du chantier, vous devrez envoyer les factures à la banque afin de justifier sa bonne exécution. Si besoin, un éco-prêt complémentaire pourra vous être accordé dans les cinq ans qui suivent l'émission du premier.

Ce dispositif, remanié de multiples fois et assoupli, est vraiment intéressant. Un emprunteur peut, par exemple, économiser 9 000 € d'intérêts s'il souscrit un éco-PTZ de 30 000 € sur dix ans, plutôt qu'un prêt à la consommation à 5,5%. La durée de remboursement maximale de l'éco-prêt à taux zéro est de quinze ans. Il peut être bienvenu de le souscrire au moment où l'on achète une maison à rénover, car il est possible de le coupler avec le prêt de l'acquisition. Et la banque fera peut-être, alors, moins de difficultés à accepter cet éco-prêt... En effet, les établissements rechignent souvent à accepter cet outil, car il leur rapporte peu et leur demande plus de surveillance, notamment parce qu'il leur faut récupérer les factures en fin de travaux.

Sinon, il est aussi possible de s'adresser aux grands distributeurs d'énergie, comme Engie GDF. Ces derniers accordent des prêts pour travaux de rénovation avec des taux de 3,95 à 4,95% (prêt DolceVita) pour 21 000 € de capital emprunté. Primagaz tourne, pour





sa part, avec des taux entre 1 et 3,7% pour des prêts jusqu'à 8 000 € et Bleu Ciel d'EDF, entre 1,95 et 5,65% pour des emprunts jusqu'à 30 000 €. Ces produits étant parfois tout aussi chers que ceux proposés par une banque, il reste indispensable de contacter son établissement bancaire afin de comparer.

À noter Les prêts d'accession sociale (PAS), destinés à aider les investissements immobiliers des personnes modestes, peuvent également être utilisés pour réaliser des travaux d'économie d'énergie, mais les taux relativement élevés (entre 2,3 et 2,75% actuellement) doivent amener le bénéficiaire à comparer avec d'autres propositions de banques.

CITE Un crédit d'impôt encore valable pour les plus aisés

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite) permet de déduire de l'impôt sur le revenu une partie des dépenses engagées pour les travaux. S'il est supérieur au montant de l'impôt dû ou si vous êtes non imposable, l'excédent est remboursé. Ce dispositif a été très critiqué car, au fil des années, on s'est rendu compte qu'il était essentiellement utilisé par les catégories socio-économiques aisées. Au 1^{er} janvier 2020, il a donc été remplacé par MaPrimeRénov'

pour les ménages les plus modestes, et maintenu pour les autres, sous conditions. Il sera définitivement supprimé au 1^{er} janvier 2021 et la nouvelle prime étendue à tous les ménages, à l'exception des plus aisés. En attendant, le Cite reste intéressant sur les travaux entrepris cette année, à condition de faire partie des propriétaires occupants aux revenus dits « supérieurs » ou « intermédiaires » : par exemple, pour une famille de quatre personnes, ils doivent se monter en Île-de-France à plus de 51 597 € et à plus de 39 192 € en région. MaPrimeRénov', elle, est destinée aux personnes dont les revenus sont inférieurs à ces niveaux, et dont le logement a été construit depuis plus de deux ans.

Les équipements et matériels choisis dans le cadre du Cite doivent respecter des critères techniques précis, indiqués par l'article 18bis de l'annexe IV du code général des impôts (CGI). Remplacer de simples vitrages par des vitrages performants, installer des équipements fonctionnant à l'énergie renouvelable ou encore réaliser des travaux d'isolation sont des opérations éligibles. Il ne faut pas les effectuer soi-même, mais les confier à un artisan RGE. Ce dernier doit obligatoirement faire une visite du logement avant d'établir son devis – la date de la visite devra, ensuite, être indiquée sur la facture. Le but est de se prémunir des sociétés peu sérieuses qui proposent leurs services à distance et dont les travaux n'offrent aucune fiabilité. Vous pouvez obtenir 4 000 € de crédit d'impôt pour une pompe à chaleur géothermique, 600 € pour un insert dans une cheminée, 50 €/m² d'isolation posée par l'extérieur, 400 € avec la dépose d'une cuve à fioul ou encore 150 €/m² à l'occasion de la rénovation totale d'une maison. Il faut être en mesure de montrer à l'administration fiscale la facture de l'artisan, ainsi que celles des équipements achetés et des matériaux posés. Pour consulter la liste des travaux éligibles et le montant du crédit d'impôt attendu, rendez-vous sur Faire.gouv.fr, rubrique « Aides, primes et subventions » puis « Les aides en France ».

MAPRIMERÉNOV' Dédiée aux plus modestes

Afin de soutenir les ménages modestes, le gouvernement a lancé un nouveau dispositif accessible en ligne sur Maprimerenov.gouv.fr. Pour obtenir cette aide (au bout de quatre mois environ), ils doivent recueillir les devis de plusieurs professionnels RGE et les soumettre lors de la demande. Les montants de la prime sont fixés en fonction des travaux et vont de 500 € pour un audit énergétique à 10 000 € pour une pompe à chaleur géothermique (qui récupère la chaleur de la terre), en passant par 8 000 € pour une chaudière à bois à chargement manuel. Il est possible d'obtenir



RONSTIK/ADOBE STOCK

➔ plusieurs primes pour un même logement, mais sur des travaux différents et dans la limite de 20 000 € par maison sur cinq ans. La prime est cumulable avec les aides des collectivités locales, celles d'action logement et celles des fournisseurs d'énergie dans le cadre des certifications d'économie d'énergie (CEE, lire plus bas). Les bénéficiaires de la prime constateront que celle-ci est écartée de façon à ne pas dépasser 100% de la dépense.

A noter Les propriétaires et les locataires modestes peuvent aussi profiter d'un chèque énergie. Pour savoir si vous êtes éligibles, connectez-vous à Chequeenergie.gouv.fr. Son montant moyen est de 200 €.

TVA À 5,5 % Un taux réduit pour les travaux verts

La TVA appliquée aux travaux de rénovation est généralement de 10%, mais pour ceux touchant à l'amélioration de performance énergétique, le taux est de 5,5%. Les propriétaires occupants, les bailleurs et les sociétés civiles immobilières (SCI) peuvent en bénéficier. Ce taux réduit s'applique aussi aux travaux induits : par exemple, au remplacement de certaines tuiles pour assurer l'étanchéité de la charpente suite à des travaux d'isolation de la toiture. Ou encore à la plomberie, à l'électricité et à la peinture rendues nécessaires après des travaux d'isolation par l'intérieur. De même, si une ventilation doit être installée au moment d'une isolation, sa mise en place ne sera taxée qu'à 5,5%.

La TVA à taux réduit ne fonctionne pas pour les gros équipements comme les systèmes de climatisation, notamment les pompes à chaleur de type air/air, ni pour certains matériels de chauffage comme une cuve à fioul, une citerne à gaz, etc. Pour consulter la liste des travaux éligibles (et être certain que l'artisan vous appliquera le bon taux à 5,5%), le plus simple est de consulter le site Faire.gouv.fr. Il est également possible de se reporter à l'arrêté du 13 février 2020 modifiant l'article 30-0D du CGI.

CEE ET PRIMES DISTRIBUTEURS Pour une énergie moins chère

Jouer d'une ristourne de 1 000 € sur la facture lors de l'installation d'une chaudière, d'une pompe à chaleur ou de l'isolation des combles est possible grâce aux certificats d'économie d'énergie (CEE). Ces derniers peuvent également participer au financement d'un diagnostic de performance énergétique. De quoi s'agit-il ? Les grands distributeurs d'énergie (gaz, fioul, etc.) sont contraints de faire tout ce qu'ils peuvent pour limiter leurs émissions de gaz à effet de serre et promouvoir

des actions efficaces d'économie d'énergie auprès des consommateurs, sous peine de lourdes sanctions financières. Ils montrent qu'ils ont agi dans ce sens en rachetant les CEE auprès des personnes ayant réalisé ce type de travaux. Ces derniers doivent concerner l'isolation des toits, les planchers bas, le remplacement d'une chaudière, le remplacement d'un convecteur électrique ancienne génération par un dispositif performant. Le professionnel ayant effectué ces opérations doit être reconnu garant de l'environnement (RGE).

En complément du CEE, les ménages modestes et très modestes peuvent bénéficier d'une prime exceptionnelle susceptible d'aller jusqu'à la prise en charge presque totale des travaux - les nombreuses publicités proposant d'« isoler vos combles pour 1 € », auxquelles il a été difficile d'échapper ces derniers temps, se fondent d'ailleurs sur le cumul des différentes aides. Ce coup de pouce aux ménages modestes leur permet de financer les mêmes travaux que ceux concernés par les CEE. Elle varie en fonction des revenus du ménage, et peut aller de 100 € (pour l'installation d'un radiateur électrique performant à la place d'un convecteur de première génération) à 4 000 € (pour une chaudière biomasse performante). L'isolation des combles est, quant à elle, subventionnée à hauteur de 20 €/m², ou 10 €/m² pour les ménages moins modestes. Quant à l'isolation des planchers bas, elle peut être prise en charge à hauteur de 20 à 30 €/m².

AIDES DE L'ANAH Elles sont corrélées à vos revenus

Actrice importante de la rénovation, l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah) propose aussi des aides liées à l'augmentation des performances énergétiques du logement. Elle s'adresse plus particulièrement aux ménages modestes ou très modestes, qui ne se lanceraient pas dans ce type de démarche sans aide ni accompagnement. Son programme « Habiter Mieux » prévoit que des propriétaires occupants soient soutenus à hauteur de 35 à 50% de leurs travaux, dans une limite de 10 000 €. Une prime de 2 000 € peut être ajoutée à la subvention. Les personnes sont éligibles à toutes ces ressources en fonction de leurs revenus, selon des plafonds fixés par l'Anah. Ainsi, une famille de quatre personnes ne doit pas gagner plus de 42 381 € par an en Île-de-France et 30 572 € en région pour être considérée « très modeste », ou 51 597 € par an en Île-de-France et 39 192 € en région pour être catégorisée « modeste ».

Dans certains cas, la prime sera bonifiée pour atteindre un montant compris entre 10 500 € et 15 000 €, par exemple si le projet concerne un logement noté F ou G

Pour savoir si vos travaux de rénovation bénéficieront d'une TVA à 5,5%, consultez Faire.gouv.fr.





L. BARTUSSEK-DIMITRIMARUTADOBE STOCK

SUBVENTIONS DES ENTREPRISES Jusqu'à 20 000 € par projet

Action Logement, qui gère les fonds récoltés dans le cadre du 1% logement (participation des employeurs au logement des salariés), peut apporter une subvention aux particuliers, complétée depuis le 19 septembre 2019 par un prêt à 1%. Propriétaires occupants ou bailleurs y sont éligibles en fonction de leurs ressources et de la zone où se situe l'habitation, à condition qu'elle soit occupée à titre de résidence principale. La prime peut aller jusqu'à 20 000 €, et le prêt complémentaire à 1%, jusqu'à 30 000 €, avec une durée maximale de remboursement de vingt ans. Pour les propriétaires bailleurs, elle grimpera jusqu'à 15 000 €. Les travaux doivent concerner en priorité l'isolation des murs, de la toiture ou du plancher bas. L'aide peut aussi s'appliquer au remplacement du système de chauffage ou à l'installation d'un équipement qui fonctionne avec une énergie renouvelable. L'accompagnement par un architecte ou un bureau d'études est obligatoire.

DISPOSITIF DENORMANDIE Cap sur les réductions d'impôt

Le but du Denormandie est de rénover des habitations vétustes dans des villes moyennes en perte de vitesse, pour y ramener des habitants. S'il retape un bien pour le louer, l'investisseur bénéficie d'avantages fiscaux non négligeables, calqués sur le régime Pinel prévu pour l'habitat neuf : 12% de réduction d'impôts s'il le loue six ans, 18% pour neuf ans et 21% si c'est douze ans. La baisse peut ainsi atteindre 63 000 €, pour un investissement qui ne doit pas dépasser 300 000 €.

En outre, le logement doit être en « mauvais » état, car les travaux sont censés représenter au moins 25% de l'opération immobilière (le prix de l'achat ajouté à celui des travaux). Un logement acquis 150 000 € devra ainsi faire l'objet d'une rénovation d'au moins 50 000 €. L'investissement doit se faire dans l'une des 245 communes du programme Action cœur de ville, ou ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT). Depuis la loi de finances pour 2020, l'ensemble du périmètre de la cité est désormais éligible, et pas seulement le centre-ville. Les travaux peuvent concerner l'extension d'un bâtiment (ajout d'une pièce, par exemple), mais l'avantage fiscal reste lié à des aménagements d'économie d'énergie, comme l'isolation de la toiture, des murs donnant sur l'extérieur et des fenêtres. Les changements de systèmes de production d'eau chaude et de chauffage font aussi partie de la liste. ♦



P. POLEIZES/REA

sur l'échelle du diagnostic de performance énergétique (DPE), c'est-à-dire dont les consommations sont supérieures à 450 kWh/m² et par an. Ou encore si les travaux offrent une amélioration énergétique globale de 35% et un saut de deux étiquettes énergétiques. Les propriétaires bailleurs peuvent également bénéficier des aides de l'Anah pour rénover un logement mis en location. Dans ce cas, il leur faut signer une convention avec l'Agence. La prime accordée **se monte alors** à 187,50 €/m² au maximum, dans la limite de 15 000 € par logement. L'avantage de l'Anah est que **lorsque tout est en place**, elle a la possibilité de verser les subventions avant que le particulier n'ait déboursé un centime. Attention, il faut toutefois avoir réuni toutes les autorisations auprès de son antenne locale avant de commander des travaux ou de verser des sommes... À la suite de malentendus et d'incompréhension, il est arrivé que certains se lancent en se croyant subventionnés par l'Anah, alors que ce n'était pas le cas.

SOUTIEN DES COLLECTIVITÉS Un complément bienvenu

Les collectivités locales, généralement les régions et les départements, complètent parfois les fonds apportés. C'est le cas du Grand Est, via Oktave, un organisme accompagnant et aidant les propriétaires à se lancer. D'autres territoires prévoient une exonération de la taxe foncière pour les personnes réalisant des travaux d'économie d'énergie. Les aides étant très variables d'une région à l'autre – et même parfois d'une commune à l'autre –, n'hésitez pas à contacter le réseau Faire pour connaître toutes les possibilités.

À noter Les retraités ont intérêt à demander à leur caisse de retraite si cette dernière peut les soutenir au moment d'effectuer des travaux tels l'isolation d'une pièce de vie, l'aménagement de sanitaires ou encore le changement de revêtements de sol.

CONSOMMER MOINS

Les grandes actions à mener

DU CHOIX DES ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE OU DE CLIMATISATION À CELUI D'UN FOURNISSEUR D'ÉNERGIE, EN PASSANT PAR L'INDISPENSABLE ISOLATION, LES AXES D'AMÉLIORATION SONT NOMBREUX POUR RENDRE SA MAISON PLUS PERFORMANTE ET ÉCONOME... ON FAIT LE POINT.



MURS, TOIT,
COMBLES,
PLANCHER

ISOLER LE BÂTI AVEC UN MATÉRIAU

RÉDUIRE LES DÉPERDITIONS D'ÉNERGIE EST UTILE... À CONDITION QUE LE COMPORTEMENT DES HABITANTS TENDE VERS LA SOBRIÉTÉ.

«**P**as la peine d'isoler si on n'éteint jamais les lumières en sortant d'une pièce, ou si on pousse le chauffage à fond pour éviter de mettre un pull en hiver», prévient Léana Msika, chargée de projets au sein de Dorémi, un réseau d'aide aux particuliers souhaitant mener leur rénovation. De même, il est préférable d'isoler avant de changer le système de chauffage, car une chaudière de moindre puissance, donc moins chère, peut suffire à couvrir les besoins à l'issue de ces travaux. Pour isoler la maison – qu'il s'agisse de la toiture, des murs ou des planchers –, les matériaux se présentent en panneaux rigides ou en vrac, c'est-à-dire en flocons. Outre les laines minérales (verre et roche), les plus fréquemment posées, on trouve des plastiques alvéolaires (polystyrène

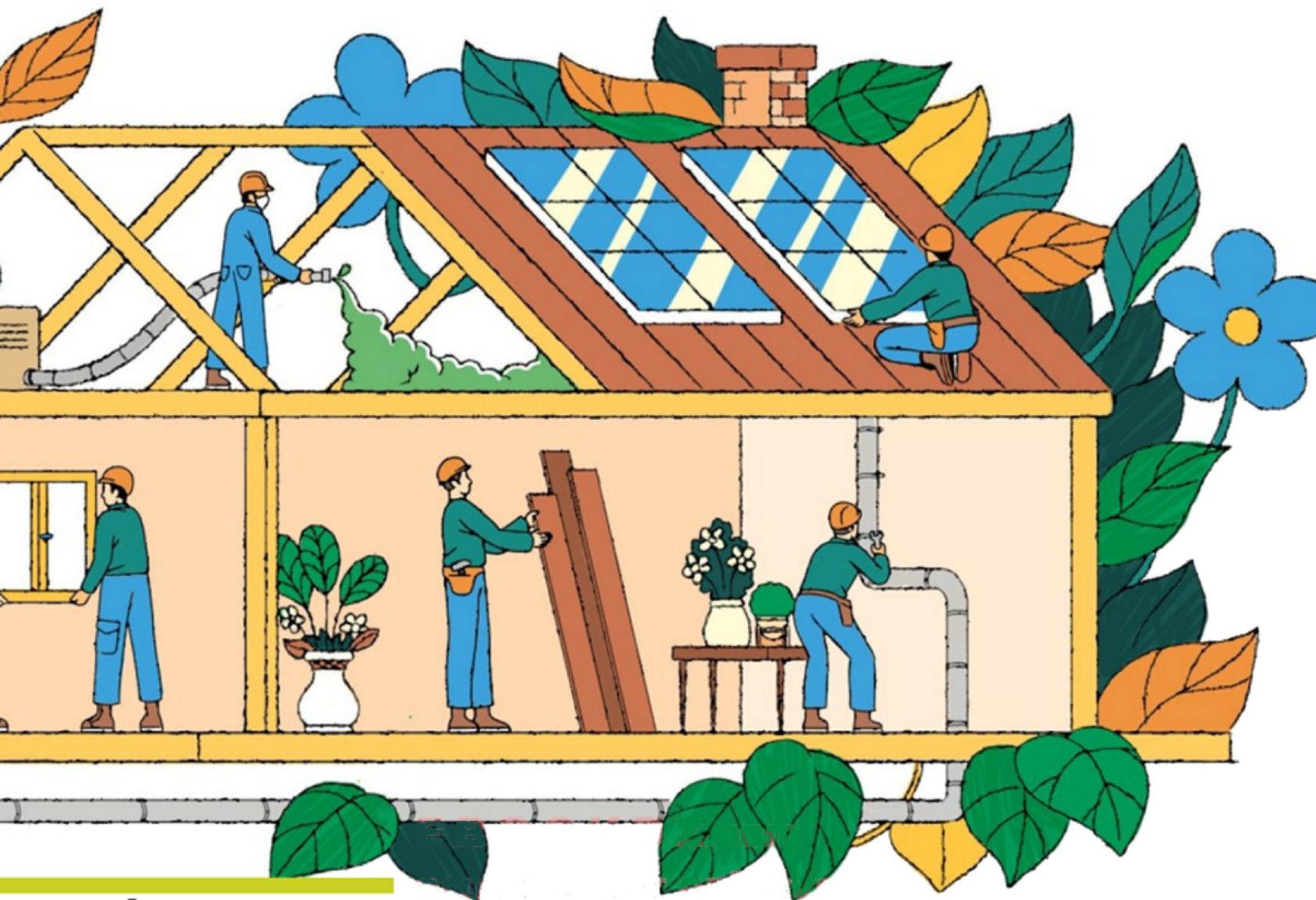
et polyuréthane) et des isolants fabriqués avec une part de matériaux renouvelables d'origine animale ou végétale, comme la ouate de cellulose (issue du recyclage du papier), les fibres de bois, le chanvre ou encore les plumes de canard. Ces isolants dits biosourcés sont de plus en plus largement distribués. À mesure que les filières s'organisent, leurs prix ont tendance à diminuer.

Quel que soit le matériau, il faut retenir qu'une isolation performante est caractérisée par un coefficient R, qui traduit la résistance de l'isolant au passage de la chaleur – plus cette résistance est grande, plus le matériau est isolant –, et par un coefficient lambda, qui détermine la conductivité thermique, c'est-à-dire la capacité de l'isolant à conduire la chaleur. Plus cette conductivité est petite,

plus l'isolant est performant. Ces coefficients figurent sur les étiquettes et fiches techniques des produits. Selon leur niveau, il faudra mettre plus ou moins de matériau afin d'obtenir un résultat satisfaisant. Ainsi, rénover les combles avec un objectif basse consommation (50 kWh/m² par an), nécessite de poser environ 25 cm d'isolant. Autre impératif: l'opération doit être continue et bien réalisée sur toute la surface à isoler, faute de quoi apparaissent des fuites de chaleur et des phénomènes de condensation en hiver, qui peuvent représenter 20% des pertes thermiques d'un logement.

COMMENCER PAR LE TOIT

Dans une maison, les principales déperditions de chaleur viennent de la toiture. Si celle-ci n'est pas isolée, il convient de



ADÉQUAT

commencer par là. Dans les combles perdus, c'est-à-dire non habitables, il est possible de poser des isolants en vrac ou en rouleau, à condition qu'ils remplissent bien toute la surface. S'il s'agit de rouleaux, ils devront être disposés en différentes couches croisées. Dans les combles aménagés, on peut calfeutrer sous les rampants, soit sous et entre les chevrons de la charpente. Et pour empêcher l'isolation de créer de l'humidité, un pare-vapeur ou frein vapeur est installé du côté chaud, c'est-à-dire du côté intérieur du logement. Cependant, le plus efficace consiste à refaire entièrement la toiture en soulevant les tuiles ou les ardoises et en plaçant un isolant entre la charpente et ces dernières: c'est la technique du *sarking*. Les prix varient fortement en fonction des isolants choisis. Par exemple, comptez 15 €/m² pour une isolation des combles perdus avec de la ouate de cellulose en vrac, mais au moins 200 €/m²

pour une isolation en *sarking*. Concernant les murs, le plus efficace est d'«envelopper» la maison d'une couche d'isolant extérieur (lire aussi l'encadré p. 20). Il est également possible d'opérer par l'intérieur, mais cela implique une très grosse rénovation: tous les murs devront en effet être modifiés. La surface habitable va considérablement diminuer, car elle sera



occupée par l'isolant. Comptez environ 40 cm en moins sur tous les murs de la pièce: outre l'isolant et le pare-vapeur, on doit en effet laisser une lame d'air de 20 cm pour laisser «respirer» le mur, à laquelle s'ajoutent quelques centimètres de parement (plaque de plâtre) côté surface habitable. De plus, il faut déplacer les radiateurs, refaire l'installation électrique et repeindre les parements qui cachent l'isolant... Le tout pour 60 € à 80 €/m² de mur posé. Mais cette isolation est parfois la seule possible lorsqu'il n'est pas souhaitable de modifier l'aspect extérieur de la maison, notamment dans les centres-villes où les secteurs proches des monuments historiques. Cela évite aussi des démarches administratives, de type déclaration de travaux à la mairie.

A noter il est possible de compléter une isolation en toiture-terrasse par une végétalisation. Celle-ci permet d'allier isolation et biodiversité, car les plantes attirent oiseaux et insectes. La couche de substrat agit alors comme un isolant aussi bien phonique que thermique. On comptera ici une centaine d'euros par m². Un entretien annuel est nécessaire. ♦

M. FOUKE/ADOBE STOCK

FOCUS

L'isolation par l'extérieur, la plus efficace

Pour une maison datant des années 1950 à 1980 et mal isolée, l'isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE) est une solution intéressante. Des panneaux isolants sont fixés au mur par collage ou vissage et recouverts d'un treillis collé, puis d'un enduit de finition. Ou alors ils sont installés sur des montants accrochés au mur. Avantage : il n'est nul besoin d'intervenir



TARASKOBRYN/ADOBE STOCK

à l'intérieur du logement, qui peut donc continuer à être habité pendant les travaux. L'ITE est plus efficace pour supprimer les ponts thermiques, car l'isolant est appliqué d'un seul tenant. D'un point de vue esthétique, après quelques années de tâtonnement, des progrès considérables ont été réalisés sur ces treillages enduits, qui ressemblent à s'y méprendre à des enduits traditionnels. Seul bémol : la mise en œuvre peut être délicate lorsque les fenêtres doivent aussi être changées. « Cette phase est très complexe, il faut des artisans qui ont l'habitude car les fuites d'air se présentent souvent autour des huisseries », rapporte Léana Msika, du réseau Dorémi. Cette opération coûte de 150 € à 200 € en moyenne par mètre carré de façade recouverte.

CHEMINÉES,
CHAUDIÈRES,
POMPES
À CHALEUR...

OPTER POUR DES SY

UN BON ÉQUIPEMENT FAIT TOUJOURS UNE DIFFÉRENCE SUR LA FACTURE. MAIS TOUS NE CONVIENTRONT PAS CHEZ VOUS. ÉCLAIRAGE.

Les systèmes de chauffage ont réalisé des progrès considérables ces dernières années. La gamme accessible au public s'est aussi considérablement élargie. Si vous devez recourir à une énergie fossile de type fioul ou gaz, il est recommandé de choisir une chaudière à condensation, dans laquelle la vapeur d'eau se condense et s'ajoute à la chaleur de combustion. Ce type d'équipement est 30 % plus performant qu'une chaudière classique, et le gaz est à privilégier par rapport au fioul car il émet environ 15 % de CO₂ et d'oxyde d'azote en moins. La dépose d'une cuve à fioul fait d'ailleurs partie des opérations aidées par des fonds publics pour cette raison. Si le réseau de gaz passe à proximité de votre domicile et que votre vieille chaudière au fioul tombe en panne, cela peut valoir le coup d'opter pour une à condensation... Les chaudières à ventouse, qu'elles soient à condensation ou classiques, n'ont pas besoin d'une cheminée et peuvent être installées dans un espace non ventilé. Il faut cependant regarder si les émetteurs, c'est-à-dire les radiateurs, doivent être changés, car si la température ou la pression varient, il faudra peut-être choisir des modèles avec une surface plus grande.

A noter L'Agence nationale d'information pour le logement (Anil), avec l'Agence qualité construction (AQC) et l'Institut national de la consommation (INC), ont

réalisé une brochure d'information pour les personnes qui veulent changer leur chaudière. Cette dernière est disponible sur le site Qualiteconstruction.com, à la rubrique « Espace Presse ».

Si vous tenez vraiment au chauffage électrique ou que vous n'avez pas le choix, il faudra installer des convecteurs de nouvelle génération, à bain d'huile et à inertie thermique, pilotables par Internet et comportant notamment une fonction « détection fenêtre ouverte » capable de couper l'alimentation d'elle-même.

L'INTÉRÊT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Il est aussi possible de se chauffer grâce aux énergies renouvelables. Les techniques de récupération des calories dans l'air, l'eau ou la terre ont beaucoup progressé. Le bois, lui, présente l'avantage d'être jusqu'à six fois moins cher que le fioul dans certaines régions. Il est disponible sous différentes formes (bûches, plaquettes forestières, granulés...) facilement accessibles en grande surface. Pour choisir des appareils performants (poêle ou chaudière à bois...), on se fiera au label « flamme verte », qui signale les équipements de qualité répondant aux normes françaises et européennes. Ceux notés de 5 à 7 sont les meilleurs.

Autre système : les pompes à chaleur (PAC), qui récupèrent les calories stockées dans l'environnement (sol, air, nappe phréatique) pour chauffer le logement. Il existe des PAC géothermiques puisant les calories dans le sol ou l'eau des nappes phréatiques, et des PAC aérothermiques qui les récupèrent dans l'air environnant. Ces dernières sont plus simples à mettre en œuvre - environ 100 000 d'entre elles sont d'ailleurs installées chaque année, contre 5 000 PAC géothermiques. Mais leur efficacité est moindre, en particulier

Les convecteurs de nouvelle génération peuvent se piloter par Internet



STÈMES DE CHAUFFAGE PERFORMANTS



Pour acheter un appareil adapté à votre logement, fiez-vous aux labels environnementaux et aux coefficients de performance.



FOCUS

Raccordement à un réseau de chaleur

Les collectivités locales comme les communautés de communes ou les communautés d'agglomération ont parfois créé des « réseaux de chaleur », via des chaudières collectives fonctionnant en partie avec de l'énergie renouvelable. Elles chauffent de l'eau qui irrigue ensuite des tuyaux répartis dans toute la ville. Les 761 réseaux recensés en France desservent ainsi environ 2,4 millions de logements. Selon le Cerema, un centre d'études destinées aux collectivités locales, ils sont alimentés à 56 % par des énergies renouvelables et de récupération. L'incinération des déchets, du bois, ou encore la récupération de la chaleur des nappes phréatiques, de l'eau de mer ou même des eaux usées font partie des sources d'énergie utilisées. Si votre maison est située en zone urbaine, que vous pensez être concerné et que vous souhaitez vous raccorder, contactez votre mairie ou votre communauté de communes et voyez les conditions pour le faire.

face aux climats rigoureux en hiver. « Il est donc indispensable que l'installateur fasse une bonne étude de départ, car des systèmes mal adaptés au lieu ont parfois terni la réputation des pompes à chaleur », explique Benoît Bihel, responsable technique chez Daikin.

LE CHIFFRE QUI COMPTE

Avant d'opter pour un modèle de PAC, on regardera notamment le coefficient de performance annuelle (COP), qui traduit son efficacité en fonction de l'électricité qu'elle consomme. Un COP de 3,5 signifie que la pompe à chaleur consomme 1 kWh

d'électricité pour restituer 3,5 kWh de chaleur. Attention: le COP annuel permet de prendre en compte les variations climatiques sur l'année, ce qui est impossible avec le COP nominal. On choisira du matériel certifié (Eurovent, marque NF PAC, avis technique du Centre scientifique et technique du bâtiment...) et l'on veillera à ce que l'installateur soit titulaire d'une attestation Qualipac et du label RGE. Enfin, outre les pompes à chaleur, il existe d'intéressants chauffe-eau thermodynamiques. Il s'agit de systèmes indépendants, composés d'un ballon à accumulation et d'une petite pompe à chaleur

dédiée à la production d'eau chaude sanitaire. Quel que soit l'équipement choisi, sachez que ceux de bonne qualité sont relativement chers: une pompe à chaleur bien notée dans une maison de 100 m² pourra dépasser les 10 000 €, et une chaudière à haute performance, atteindre les 8 000 €... Des sommes suffisamment importantes pour mériter réflexion. ♦

FENÊTRES

PASSER AU DOUBLE VITRAGE

DE NOUVELLES HUISSERIES SONT SOUVENT NÉCESSAIRES À UNE BONNE ISOLATION. UNE OPÉRATION RELATIVEMENT ABORDABLE.

Responsables de 15% des déperditions énergétiques, les fenêtres ne sont pas toujours considérées comme prioritaires à l'heure de la rénovation. Cependant, pour le député de Haute-Garonne Mickaël Nogal, auteur d'un rapport sur l'habitat privé, le changement des huisseries est un premier pas relativement simple, qui permet parfois au ménage de mener ensuite des actions plus ambitieuses. Elles ont été incluses de justesse dans les éléments pris en compte par le crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite). Pour assurer une bonne isolation, on fera poser des doubles vitrages avec un coefficient U_w faible (il quantifie la déperdition thermique), c'est-à-dire compris entre 1,3 et 1,7 Watt par mètre carré par Kelvin ($W/m^2.K$), l'unité utilisée dans ce domaine. Le coefficient S_w (sans unité), qui mesure la transmission de la chaleur par la fenêtre dans la maison, doit aussi être le plus bas possible, aux alentours de 0,32. Le prix des modèles varie fortement en fonction des dimensions choisies et des caractéristiques du bâtiment, mais quand on doit intervenir dans une maison des années 1970 à 1980, on compte environ



ANGELOW/ADOBE STOCK

1 000 € pour une porte-fenêtre et 600 € pour une fenêtre en double vitrage avec cadre en PVC. Les tarifs peuvent cependant grimper bien plus haut (au moins jusqu'à un tiers de plus) si le cadre est en aluminium ou en bois.

Quand une isolation des murs de la maison est également prévue, il importe de l'associer au changement des fenêtres, car des jonctions mal faites entre les cadres de celles-ci et l'isolant du mur crée des ponts thermiques susceptibles de remettre en cause les économies d'énergie. L'Ademe estime que dans le cas d'une isolation par l'intérieur, il est

préférable de placer la fenêtre au « nu intérieur » du mur, c'est-à-dire au droit de la surface intérieure. Pour une isolation par l'extérieur, mieux vaut placer la fenêtre au « nu extérieur » du mur. Enfin, si la maison comporte des ouvertures de toit et qu'une isolation de la toiture est au programme, il faut être très vigilant sur la mise en œuvre des travaux. Ces fenêtres de toit ont un coefficient situé aux alentours de 1,5 $W/m^2.K$.

A noter Pour les portes d'entrée, le coefficient utilisé n'est pas U_w (w pour window) mais U_d (d pour door), et il doit être inférieur à 1,7 $W/m^2.K$. ♦

FOCUS

Isolation doit rimer avec ventilation

Lorsque toutes les fenêtres sont changées, le risque est que la maison soit trop étanche et qu'apparaissent des champignons et des moisissures. Au moment d'isoler, il faut donc installer un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC), conçu pour renouveler l'air sans trop rejeter de calories. Il existe des VMC

hygroréglables (« hygro B ») régulant les flux d'entrée et de sortie d'air en fonction de l'humidité ambiante. L'air neuf qui pénètre par des bouches d'aération dans le séjour et les chambres balaie le logement, puis il est évacué dans les pièces de service (la cuisine, la salle de bains et les W.-C.) par l'intermédiaire d'un groupe d'extraction muni

d'un ventilateur. Le débit d'air extrait augmente seulement quand l'air du logement devient plus humide, ce qui limite les gaspillages d'énergie. Il faut compter entre 1 400 € et 1 600 €, pose comprise, pour une maison de 100 m². Pour plus d'efficacité, il est possible d'installer une VMC double flux. Plus coûteuse (entre 4 000 € et

8 000 €), elle est conseillée en cas de rénovation importante, car elle nécessite des travaux plus lourds pour faire passer les tuyaux. Elle récupère 90% de la chaleur contenue dans l'air extrait et l'utilise pour réchauffer l'air venant de l'extérieur. Elle permet de récupérer 3 500 kWh par an sur les 10 000 dont une maison a besoin pour le chauffage.



SOURCE D'ÉNERGIE

POSER DES PANNEAUX SOLAIRES

PRODUIRE DE L'ÉLECTRICITÉ GRÂCE AU SOLEIL
NÉCESSITE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Utiliser l'énergie du soleil pour chauffer une maison, faire fonctionner des appareils électriques ou encore revendre de l'électricité permet de réduire les gaz à effets de serre et d'éviter l'usage d'énergies fossiles. Certes, les panneaux solaires consomment de l'énergie fossile pour leur fabrication, mais « les industriels ont fait des progrès dans ce domaine. La durée de vie des matériaux est très longue, plus de vingt ans. Des filières se sont constituées pour les recycler en fin de vie, et tous les panneaux ne sont plus fabriqués en Chine », explique Jérôme Mouterde, fondateur de Dualsun, société qui fabrique et pose des panneaux solaires en France.

Pour l'instant, seuls 5% des Français ont opté pour cette solution, selon l'Ademe. Il faut dire qu'installer des panneaux solaires ne peut pas se faire partout : les maisons situées dans les centres-villes protégés n'obtiendront pas l'accord de la mairie, par exemple, car les architectes des Bâtiments de France qui visent les permis de construire craignent que les villes ne soient défigurées par ces équipements. Les maisons mal orientées, entourées de grands arbres ou d'immeubles qui projettent de l'ombre sur les panneaux, ou encore celles qui ne disposent pas d'assez de place en toiture ne peuvent pas non plus être éligibles. Dans tous les cas, il faut commencer par une étude avec un installateur de confiance (liste sur Faire.gouv.fr). Attention aux arnaques dans ce domaine : elles ont été importantes ces dernières années.

En général, les panneaux sont installés sur la toiture, par-dessus la couverture de tuiles ou d'ardoises. Deux types de produits coexistent : les photovoltaïques, qui produisent de l'électricité utilisée par la maison (l'autoconsommation) ou vendue au réseau électrique géré par Enedis ; et les thermiques, qui permettent, par l'action du soleil, de chauffer de l'eau

pour alimenter un chauffe-eau ou des radiateurs. Dualsun conçoit également des panneaux hybrides, capables à la fois de fabriquer du courant et de chauffer de l'eau. Il faut compter de 10 à 30 m² de panneaux pour produire de l'électricité, ce qui représente 9 000 à 12 000 € pour ceux-ci plus 2 000 € pour un onduleur transformant le courant continu généré par les modules en courant alternatif. Le courant est ensuite revendu à



MMPHOTO/ADOBE STOCK

EDF-OA (obligation d'achat) entre 0,10 € et 0,18 €/kWh, en fonction de l'installation (rappelons que le tarif auquel le courant est acheté par le public se situe aux alentours de 0,17 €/kWh). ♦

TÉMOIGNAGE

Marie-France Dessenoix

Propriétaire à Nézignan-L'Évêque (Hérault)

« Études, autorisations...
EDF Solaire a tout fait »

« Notre maison du XIX^e siècle n'avait pas fait l'objet de rénovations depuis l'origine, sauf le remplacement de certaines fenêtres. Sa chaudière au fioul avait été installée dans les années 1960. En arrivant, nous l'avons changée avant d'isoler les combles perdus avec de la ouate de cellulose soufflée. Nous voulions aller plus loin : notre demeure étant assez haute avec une toiture exposée sud-est sans arbres alentour ou autres masques, la situation était idéale pour mettre en place des panneaux solaires. J'ai contacté EDF Solaire*, qui est venu faire une étude technique. D'après celle-ci, nous avons décidé d'installer huit panneaux, pour une puissance de 2 000 Watt environ. Coût : 10 000 €. Nous avons pour cela bénéficié

d'une aide de 1 500 € et souscrit un prêt spécial avec Domofinances, que nous remboursons 100 € par mois. EDF Solaire s'est occupé de tout, notamment des autorisations qui n'ont pas été faciles à obtenir car nous habitons non loin du périmètre protégé autour de l'église du village. Depuis, notre production est transmise à EDF Solaire par un boîtier relié à notre box Internet. Nous fonctionnons en autoconsommation : durant l'été, notre production d'électricité via les panneaux couvre nos besoins quotidiens (alimenter le chauffe-eau, faire tourner une machine à laver, mettre la climatisation...). Si nous avons du surplus, EDF Solaire le rachète : nous gagnons alors environ 0,50 € par jour. »

* À noter, plusieurs litiges portés à la connaissance de l'UFC-Que Choisir impliquent EDF Solaire.

CHALEUR
EXCESSIVE

CLIMATISER SANS ABUSER

SI VOUS CÉDEZ À LA TENTATION DE LA CLIMATISATION, LISEZ NOS RECOMMANDATIONS
AVANT D'ACHETER VOTRE APPAREIL... OU OPTEZ POUR UNE SOLUTION VERTE !

Avec le réchauffement climatique et les épisodes de canicule de plus en plus nombreux, la tentation est grande d'installer une climatisation. Pourtant, celle-ci présente des inconvénients : elle peut défigurer une façade, être très bruyante pour les voisins et obliger à vivre fenêtres et portes fermées sous peine d'être inefficace. De plus, cet équipement consomme énormément d'énergie – entre 300 et 500 kWh pour 500 heures de fonctionnement –, soit davantage qu'un frigidaire branché toute l'année... En outre, il contribue lui-même au réchauffement climatique en rejetant de l'air chaud à l'extérieur. « *Attention également aux climats réversibles, capables de produire de la chaleur comme du froid, prévient l'Ademe. Elles sont très énergivores en mode chauffage, et pas toujours adaptées aux besoins.* »

Si, malgré tout, vous souhaitez une climatisation, faites appel à un professionnel, car ces appareils doivent être parfaitement posés pour montrer toute leur efficacité. Choisissez un modèle étiqueté A+++ et évitez les équipements mobiles, souvent achetés dans l'urgence et qui

nécessitent une porte ou une fenêtre ouverte, ce qui est nocif pour l'environnement et incohérent avec le principe d'un climatiseur. Mieux vaut opter pour un « Inverter », qui adapte sa vitesse en fonction de la température ambiante : cela évite la succession de démarrages et d'arrêt du compresseur d'un climatiseur classique et l'économie d'énergie peut alors atteindre 30%. Le confort sera aussi

plus grand, car les fluctuations autour de la température désirée sont nettement moins importantes qu'avec un appareil classique. Enfin, une fois la climatisation installée, rappelez-vous qu'il ne faut pas créer un écart de température trop grand entre l'intérieur et l'extérieur. Le maximum recommandé est de 5 °C, parce qu'au-delà c'est à la fois nocif pour l'environnement et la santé. ♦

FOCUS

Se rafraîchir de façon écologique

Comment se passer d'une climatisation électrique ? Dès que le soleil tape, fermez les volets, équipez les vitrages de stores si besoin et favorisez le brassage de l'air en ventilant la maison, en ouvrant par exemple une fenêtre en haut et en bas pour créer un effet cheminée. Les ventilateurs installés au plafond qui brassent l'air sont également intéressants. Créer une pergola avec de la végétation sur votre terrasse ou végétaliser une toiture lorsque c'est possible peut aussi éviter les trop fortes chaleurs. Une haie ou des arbres plantés face aux vitres situées au sud et à l'ouest limitent les rayonnements

du soleil. Autre possibilité : le puits canadien, aussi appelé puits provençal. Il consiste à faire venir de l'air frais dans la maison depuis le sol grâce à des tuyaux enterrés. Il faut le coupler à une ventilation mécanique contrôlée (VMC) pour que ce soit plus efficace. Cela nécessite d'avoir un terrain d'au moins 4 ou 5 m de long ou de large, ce qui exclut les maisons de ville avec un tout petit jardin. Enfin, il faut être en mesure de creuser à 1,6 m de profondeur, il est donc plus facile de créer un puits canadien lors d'une construction neuve, mais c'est aussi possible en rénovation. Comptez alors entre 8000 € et 12000 €.



Puits canadien et toiture végétalisée constituent deux alternatives vertes aux climats électriques.



G. ROLLE/REA-P DE KLEVVITH/ADOBE STOCK



ÉLECTRICITÉ

CHOISIR UN FOURNISSEUR VERT

À L'INSTAR DES TRAVAUX D'ISOLATION, LE CHANGEMENT DE FOURNISSEUR D'ÉLECTRICITÉ NE VAUT QUE SI VOUS ADOPTEZ AUSSI LES BONS GESTES.

L'électricité semble facile d'accès et inépuisable. Selon de récents calculs, notre consommation en la matière est consacrée à 27,6% au chauffage, à 12% à l'eau chaude sanitaire, à 12% au fonctionnement des petits appareils électroménagers (un chiffre qui a presque doublé ces vingt dernières années), à 18,5% à la production de froid et au lavage, à 13,5% au multimédia et l'informatique et le reste à l'éclairage et à la cuisson. Pour réduire nos dépenses, on peut commencer par acheter des engins électroménagers de classe A+++, qui demandent 20 à 50% d'énergie en moins que les A+. Il s'agit ensuite d'observer de bonnes pratiques : ainsi, pour le lave-linge, on privilégiera les programmes éco à basse température, qui économisent l'eau et l'énergie même si la durée du cycle est plus élevée. On nettoiera régulièrement le filtre et on profitera des heures creuses pour faire ses lavages.

De même, un sèche-linge étant très énergivore, il est préférable de choisir un appareil avec une sonde commandant l'arrêt du séchage quand le linge est sec. Les lave-vaisselle récents, eux, consomment moins de 200 kWh/an, soit moitié moins que ceux d'il y a dix ans. On privilégiera aussi ici les programmes éco et on nettoiera régulièrement le joint de porte et la cuve. Quant aux plaques de cuisson par induction, elles offrent une économie d'énergie de 20% par rapport aux surfaces vitrocéramiques, et de 25% par rapport aux plaques de cuisson classiques. Les fours combinés (four + micro-onde) réduisent le temps de cuisson des aliments et la consommation d'électricité de 66 à 75%. Les fours à catalyse sont, pour leur part, plus économes que ceux à pyrolyse, très énergivores. Au total, entre un foyer qui possède ce type d'électroménager et un dont ce n'est pas le cas, l'économie peut aller jusqu'à 3 000 € sur la durée de vie des équipements.



Les appareils connectés sont aussi très gourmands en énergie. Une famille dotée d'ordinateurs, de consoles, de tablettes, etc. consomme ainsi en effet 700 kWh/an, contre 400 kWh/an pour une moins équipée. Dans tous les cas, il faut toujours limiter les engins laissés en veille, au nombre de 15 à 50 par logement, car cela représente environ 80 € par an. « En revanche, sur l'éclairage, un réel progrès a déjà été effectué. Les lampes à LED nécessitent peu d'électricité et durent longtemps, et les filières de

recyclage sont de plus en plus efficaces », indique Dominique Ouvrard, le délégué général adjoint du Syndicat de l'éclairage. Mais n'oublions pas pour autant d'éteindre la lumière quand nous quittons une pièce ! On pourra aussi essayer de profiter au maximum de la lumière naturelle, en privilégiant, par exemple, des murs aux couleurs claires.

CERTAINS ACTEURS MIEUX CLASSÉS QUE D'AUTRES

Une fois l'équipement en place et les bons gestes observés, passer à un fournisseur d'électricité vert est-il toujours utile ? Tout d'abord, renseignez-vous sur la part d'électricité réellement issue de sources d'énergie renouvelable dans sa production. Greenpeace, qui réalise un classement des entreprises selon cette part, place en tête Enercoop et Planète OUI, Urban Solar ou encore Plum Énergie. Mais l'association écologiste déconseille SoWee d'EDF, Happe de Engie, Total Direct énergie ou encore Iberdrola qui, selon elle, vendent de l'électricité produite grâce au charbon ou au nucléaire. Reste qu'actuellement, les besoins en énergie étant plus importants que ce que peuvent fournir les énergies renouvelables, tous les acteurs distribuent, à certains moments, de l'électricité issue du nucléaire ou des énergies fossiles... ♦

FOCUS

Une borne de recharge au garage

Avec le développement des voitures électriques, de plus en plus de Français vont fixer des dispositifs de rechargement dans leur logement. Il en existe de deux sortes : les prises sécurisées et les bornes rapides, qui chargent à plein en trois à cinq heures. Pas de gros travaux à prévoir pour les

installer, mais l'électricité doit être aux normes et la maison, posséder une prise de terre. Comptez 500 à 1 500 € de budget. Une aide de 300 € au titre du crédit d'impôt pour la transition énergétique est prévue, et les personnes relevant de MaPrimRénov' peuvent également obtenir une subvention.

VIE PRATIQUE

Les gestes verts au quotidien

QUE FAIRE POUR RÉDUIRE SA CONSOMMATION EN EAU ET OPTIMISER SON UTILISATION ? COMMENT PRODUIRE MOINS DE DÉCHETS ET LES TRIER CORRECTEMENT ? NOS PISTES POUR PRÉSERVER LES RESSOURCES DE LA PLANÈTE ET LIMITER LA POLLUTION.

Réduire le volume d'eau potable consommée

En France, on consomme 143 litres d'eau potable par jour et par personne, dont 93% sont utilisés pour l'hygiène corporelle, la lessive, la vaisselle et l'entretien de l'habitat, et seulement 7% pour la boisson et la préparation des repas. Les eaux usées doivent être traitées avant d'être rejetées dans la nature. Lorsqu'il reçoit sa facture d'eau, un ménage paie sa consommation mais aussi ce traitement. En moyenne, un m³ d'eau est facturé 3,70 €, et une famille de quatre personnes dépense 800 € par an en eau. En réduisant sa consommation, elle fera donc une économie non négligeable, en même temps qu'un geste pour la planète. En effet, alors que nous vivons un réchauffement global, l'eau devient de plus en plus précieuse : selon le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (Giec), pour chaque degré de chaleur en plus sur terre, les réserves d'eau diminuent de 7%... Le premier moyen de limiter les frais est de supprimer les fuites. Un robinet qui goutte perd environ 5 litres d'eau par heure, soit 120 litres par jour. Pour



une chasse d'eau qui fuit, c'est plus de 600 litres au quotidien, soit la consommation quotidienne d'une famille de quatre personnes, qui s'évapore ! Or, il n'est pas toujours facile de repérer des fuites, souvent invisibles à l'œil nu. Dans ce cas, le mieux est de noter les chiffres inscrits sur le compteur le soir, juste avant d'aller se coucher. Si, au réveil, ils ont augmenté sans que personne n'ait utilisé de l'eau pendant la nuit, il y a bien une fuite.

Le deuxième moyen d'économiser de l'eau est d'être attentif à la pression qui arrive à nos robinets, en la limitant à 3 bars. Au-delà, l'eau arrive trop fort, avec des déperditions à la clé. Lors d'une réparation nécessitant l'intervention d'un plombier, demandez-lui de mesurer la pression au robinet et, si elle est trop élevée, d'installer un réducteur de pression juste après votre compteur. Par ailleurs, il est possible de faire couler moins d'eau sans rogner sur le confort ni sur la pression avec un « mousseur » ou aérateur. Fixé sur un robinet, il injecte de minuscules bulles d'air dans l'eau et réduit son débit de 30 à 50%. De même, une douchette économe offre le même confort qu'une classique, tout en limitant le débit de sortie d'eau et en optimisant la pression du jet. On peut alors réaliser jusqu'à 75% d'économie.



Enfin, si la douche n'est pas équipée de mitigeur, un bouton « stop douche » interposé entre le robinet et le flexible servira à interrompre la sortie d'eau au moment de se savonner, sans modifier les réglages de température. Ces équipements sont vendus à des prix tout à fait raisonnables dans les grandes surfaces de bricolage, et il est possible de les installer sans l'aide d'un plombier.

Profitez d'une rénovation ou du changement d'un robinet pour choisir un modèle thermostatique, capable à la fois de régler le débit et la température: il engendre en effet 10 à 30% d'économie d'eau par rapport à un mélangeur standard à deux robinets. Parce que chaque temps pris pour régler la température représente, au final, un volume d'eau important... Les W.-C. sont aussi de gros consommateurs d'eau: à eux seuls, ils pompent 20% de l'eau potable de la maison (9 à 12 litres à chaque chasse d'eau classique tirée). En cas de remplacement des toilettes, privilégiez une chasse d'eau à double commande, 50% plus économe qu'une lambda. Enfin, l'arrosage du jardin est également un poste important: outre la possibilité de récupérer l'eau de pluie dans des containers, vous pouvez installer des systèmes d'arrosage automatique goutte à goutte, très économes en eau.

Adopter un système d'alimentation en eau plus écolo

Éviter que l'eau potable, coûteuse et précieuse, ne serve à l'arrosage des jardins et au réservoir des toilettes; faire en sorte que les eaux usées soient filtrées et rejetées dans la nature de façon écologique: voici deux solutions contribuant à la mise au vert de la maison. Pour la récupération d'eau de pluie, le principe est simple: elle tombe sur le toit, qui la dirige par les gouttières vers une cuve, qui concentrera au final de 80 à 90% de l'eau d'une averse. Elle y sera filtrée par une grille amovible ainsi que des filtres bactériens. Une pompe la récupère ensuite pour l'amener jusqu'au robinet. À titre d'exemple, pour alimenter les W.-C. d'une habitation, il faut environ 20 à 25 m² de toiture par personne. Lorsque la cuve est pleine, l'eau est redirigée vers le réseau d'eau pluviale via le ➔

➔ trop-plein. Si la cuve est vide (il n'a pas plu pendant un moment), l'alimentation du réseau se fait automatiquement grâce à un système anti-retour. Attention, cette installation n'est possible que si les deux canalisations (celle d'eau de pluie et celle du réseau) sont bien distinctes, afin d'éviter toute pollution du réseau d'alimentation d'eau potable. Enfin, l'eau de pluie ne peut alimenter un évier, un lavabo ou une douche, seulement des W.-C. ou un robinet pour arroser le jardin et laver la voiture, par exemple. L'installation de ces deux réseaux est plus aisée lors de la conception d'une maison neuve. La cuve peut être hors-sol pour une utilisation limitée, mais les systèmes plus perfectionnés prévoient des cuves enterrées, plus importantes. « Un réservoir contient jusqu'à 20 000 litres d'eau. Outre sa capacité plus importante, la cuve

enterrée est protégée des rigueurs de l'hiver », ajoute Laurent Legay, directeur marketing de Comap, qui fabrique des systèmes de filtration d'eau de pluie. La mairie peut effectuer un contrôle sur l'installation si elle l'estime nécessaire.

Bon à savoir Il faut souvent 60 m³ d'eau dans une piscine, ce qui n'est guère écologique. Il est cependant possible de « se racheter » en prévoyant une filtration écologique, comprenant trois zones : une première de baignade, une deuxième de lagunage et une dernière de régénération, avant que l'eau ne revienne dans la piscine. Ces modèles sont plus chers que les classiques, à environ 30 000 € contre 19 000 € en moyenne pour une piscine standard. Plus de renseignements sur Propsicne.fr, le site de la Fédération des professionnels du secteur.



LA PAROLE À Martin Werkmann

Codirigeant d'Aquatiris, installateur
de systèmes d'Assainissement naturels



BECHU PHOTOGRAPHIE

« Pensez à un assainissement des eaux usées au naturel »

« Rappelons que partout où le tout-à-l'égout existe, le raccordement est obligatoire. En milieu rural cependant, cela n'est pas possible, les maisons sont alors dotées de fosses septiques, dont l'entretien n'est pas facile. Une autre solution existe : la filtration naturelle avec de la végétation. Pour cela, il faut posséder un espace d'au moins 10 m² pour réaliser un bassin, dans lequel seront plantés des roseaux pour filtrer les eaux usées venues de la maison. Outre les roseaux, ce bassin comprend également des graviers, des gravillons et du sable qui constituent une véritable passoire. Toutes les matières solubles seront digérées par les bactéries et micro-organismes présents dans

le sable autour des racines des roseaux, tandis que les matières non solubles vont être retenues en surface, où elles vont composer. Le filtre est à l'air libre, assurant ainsi un traitement en présence d'oxygène, ce qui garantit l'absence d'odeurs. L'eau sortant de ce bassin est traitée et peut regagner le sol sans danger. Elle n'est pas stagnante, ce qui empêche l'apparition des moustiques. Pour se lancer, il est nécessaire de réaliser une étude de sol, puis un plan de l'installation qui sera validé par le Service public de l'assainissement non collectif (Spanc). Celui-ci valide aussi la conformité des fosses septiques. Il faut compter 7 000 € à 10 000 € pour un tel bassin. »

Viser une maison zéro déchet

Chacun de nous produit 568 kg de déchets par an, qui se retrouvent dans les poubelles, les conteneurs de tri ainsi que dans les déchèteries. C'est deux fois plus qu'il y a quarante ans ! En cause, les emballages, très nombreux et parfois inutiles. Dans la mesure du possible, on achètera donc des produits non emballés, en vrac, contenus dans des sacs que l'on réutilise. Les magasins bio ont tous développé ce type de vente, mais dans le reste des surfaces alimentaires, la situation est moins favorable. Seule solution dès lors : trier ses déchets. Le verre est recyclable à l'infini, et sur les 4 millions de tonnes fabriquées chaque année, la part des matières premières issues du recyclage est de 58%. Le papier jeté, lui, est recyclé à 66%.

Les poubelles de tri sont généralement bien implantées sur le territoire, mais attention : tout ne se recycle pas. C'est le cas des objets en plastique comme les jouets d'enfants. On les confiera alors à des associations caritatives comme Emmaüs ou la Croix-Rouge, qui réparent et donnent les jouets à d'autres petits. Les lingettes nettoyantes, couches pour bébé, tampons et serviettes hygiéniques s'avèrent les déchets les plus complexes à éliminer. Si certains achats sont indispensables, il est souvent possible de ne pas acheter de lingettes et, en tout état de cause, de ne jamais les jeter dans les toilettes. Les bouteilles d'eau en plastique sont également très polluantes, d'autant que moins de 10% sont recyclées – même si la France a comme objectif de recycler 100% des bouteilles à l'horizon 2025. « Comme le goût de l'eau du robinet est parfois désagréable, nous avons



Le compost organique recueille le respect de quelques règles pour un humus optimal.

JBP/PHOTOGRAPHY/ADOBE STOCK

mis au point un filtre spécial qui se place sous l'évier. Il sonne et émet un voyant lumineux lorsqu'il faut le changer», explique Laurent Legay. Autre solution: le froid. Il diminue la solubilité du chlore, qui s'échappe sous forme de gaz. Ainsi, en mettant une carafe en verre au réfrigérateur et en la laissant reposer une ou deux heures, l'eau perd son goût de chlore. Enfin, les biodéchets représentent 30 à 50% des ordures ménagères. On les compostera afin d'obtenir de l'humus et d'enrichir la terre de son jardin. Certaines communes offrent des composteurs et ramassent les déchets verts ou tous les déchets organiques, mais il est aussi possible de faire un compost à même le sol dans un jardin. Pour cela, il vous faut un bac sans fond de 70 cm environ, à placer directement au contact du sol pour permettre aux vers de remonter de la terre. Des parois ajourées laissent respirer l'ensemble. Un couvercle évitera au compost d'être trop sec ou trempé, après une maturation de quelques mois à un an. Il ne faut pas mettre n'importe quoi dans un compost: viande, os et poisson ne doivent pas y figurer, parce qu'ils peuvent attirer des nuisibles et dégager des odeurs désagréables. En revanche, les coquilles d'œuf sont possibles. Les végétaux malades et toute matière synthétique ou métallique seront également rejetés.

Entretenir sans polluer son bien et son jardin

Asthme, allergies, mais aussi pollution des nappes phréatiques: voilà ce que peuvent produire les produits ménagers utilisés pour le jardinage ou l'entretien du mobilier. Ce dernier contient en lui-même des composés organiques volatiles (COV) qui se dégagent



LA PAROLE À Didier Helmstetter

Auteur de *Réussir son potager du paresseux*, un anti-guide pour jardiniers libres, Tana Éditions, 25 €.



S. OLIVIER

« Je jardine sans trop arroser en respectant la biodiversité »

« Habitant en Alsace, je cultive une parcelle de 900 m². Mon objectif est de récolter beaucoup en œuvrant peu. Je suis atteint d'une maladie du cœur et mes capacités d'exercice physique sont limitées. En dépit de cela, je produis de magnifiques tomates, des salades mais aussi des fruits rouges, comme les fraises ou les framboises, sans jamais travailler le sol et en arrosant très peu les légumes et les fruits ! L'astuce pour cela est de couvrir la terre en permanence. Je mets du foin dessus: cela la protège de l'évaporation et la nourrit. Quelques fois, lorsque l'été est très sec, il faut tout de même ajouter de l'eau, mais j'évite au maximum de le faire. Enfant, j'étais

obligé d'arroser le jardin de mon père, qui était maraîcher, et cela m'a laissé de mauvais souvenirs ! L'idée est aussi de jardiner avec la biodiversité: je n'emploie aucun engrais ou pesticide, même ceux qui soi-disant peuvent être utilisés en agriculture biologique, car ils font des dégâts. Cela veut dire accepter les insectes, les bons comme les mauvais, des papillons aux limaces qui dévorent parfois mes salades. Mon potager ne me rend pas totalement autonome au plan alimentaire, j'achète de temps en temps un filet de pommes de terre et des fruits et légumes exotiques, notamment. Mais nous mangeons autant que possible nos productions. Leur goût est incomparable ! »

parfois pendant plusieurs mois, notamment les meubles en bois aggloméré ou contreplaqué (mais le bois massif verni en dégage aussi). Les traitements « retardateurs de flammes » dans les canapés ou les matelas sont tout aussi dangereux pour la santé, en tant que perturbateurs endocriniens. De même, les plastiques et PVC que l'on trouve dans les rideaux de douche, les peintures et les jouets pour bébé sont à éviter. Comme il est difficile de se passer de certains objets et matériaux, la solution est d'aérer le plus possible lors de travaux, ainsi que les jours et les semaines suivant l'installation d'un meuble. Pour nettoyer la maison, on se servira de produits sains: les savons noirs ou de Marseille peuvent à la fois laver, lessiver et... décourager les pucerons s'ils sont pulvérisés dilués sur les plantes, à condition toutefois ➔

→ de ne contenir ni parfum ni additif et de présenter au moins 72 % d'huile végétale comme celle d'olive (éviter l'huile de palme). Le vinaigre d'alcool est également un détartrant et un désinfectant aussi efficace que respectueux de l'environnement, mais il est parfois associé par les fabricants à des parfums allergisants et polluants – veillez donc à le choisir le plus pur possible. Avec du bicarbonate de soude on pourra récurer, désodoriser et désherber; la terre de Sommières servira, elle, à dégraisser les textiles, tandis que les cristaux de soude nettoieront les peintures.

Au jardin, insecticides, fongicides et herbicides ne font jamais bon ménage avec la nature. Ces produits sont susceptibles de provoquer des allergies, de polluer les sols, de nuire aux insectes pollinisateurs et, plus largement, à toute la faune et même aux animaux familiers. Essayez donc de jardiner bio et de retirer les nuisibles à la main, sans utiliser de substances chimiques toxiques... ou bien acceptez une partie des nuisibles! Il reste toujours possible de recourir aux remèdes verts éprouvés par nos ancêtres: de la bière pour attirer les limaces hors des plantations, de l'aneth ou du basilic planté à proximité des rosiers afin de leur éviter d'être envahis de pucerons.

Comment procéder dans un immeuble ?

Pour 9,7 millions de familles, la maison à mettre au vert est un immeuble. En copropriété, les décisions de travaux se prennent en assemblée générale à la majorité des voix, ce qui se révèle souvent plus complexe et long que pour une maison individuelle. Ici aussi, le principal problème est le chauffage, à la fois cher et polluant: les deux tiers des immeubles ont été construits avant 1975, et ceux des années 1950 à 1970 sont particulièrement énergivores. Des baies vitrées en simple vitrage, du chauffage collectif ancien et parfois mal entretenu aboutissent à des factures élevées, qui représentent entre un tiers et la moitié des charges payées selon l'Association des responsables de copropriété (ARC).

Quand on habite un immeuble, il faut commencer par ne pas surchauffer. Certains appartements enregistrent une température de 22 °C; abaisser leur température d'un degré suffirait à faire chuter la note de 7%, selon l'Ademe – ce qui, au passage, réduirait aussi les émissions de gaz à effet de serre. Un bon entretien de la chaudière et un équilibrage de l'installation sont nécessaires pour régler le chauffage et avoir une bonne répartition entre les appartements. Ce qui n'est pas toujours simple à obtenir de la part du chauffagiste.

Isoler un bâtiment constitue une étape bien plus avancée. On commencera toujours par faire le point sur ses déperditions thermiques, qui ne se situent pas exactement aux mêmes endroits que dans une maison: ici, ce sont les murs qui causent le plus de fuites de chaleur (à hauteur de 30%), puis la ventilation (24%) et les fenêtres (21%), le reste des pertes étant lié à la toiture et aux ponts thermiques créés par les balcons sur la façade. Chaque immeuble étant différent, il faut étudier quels travaux seraient les plus intéressants. Pour aider les propriétaires, le législateur a rendu obligatoire un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots, et un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour celles de moins de 50 lots. Si calfeutrer les murs s'avère le plus efficace, seule l'isolation par l'extérieur semble réaliste, car opérer par l'intérieur nécessiterait de vider le bâtiment de ses habitants. Cela n'est donc possible que s'il est vacant.



Un audit énergétique de l'immeuble permettra, notamment, d'établir si ses balcons occasionnent des ponts thermiques.

Le changement des fenêtres a été facilité par différentes lois issues du Grenelle de l'environnement 2009: il est possible de voter pour en assemblée générale, à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire à celle des copropriétaires présents et représentés. Cependant, comme pour tous travaux en assemblée, il faut convaincre une majorité d'entre eux de l'intérêt du projet, et notamment des économies réalisées. Il est donc indispensable de se faire accompagner. La plateforme Coachcopro.com soutient ainsi les personnes dans le montage de leurs projets, en se fondant sur l'expérience acquise lors de la rénovation de copropriétés parisiennes. Les plateformes Faire et FacilHabitat aident également les copropriétaires à s'orienter. Pour plus d'informations, téléchargez gratuitement des documents, notamment *Rénovation énergétique des copropriétés: le guide des bonnes pratiques*, sur Arc-copro.fr, le site de l'Association des responsables de copropriété.

Concevoir une maison verte dès l'origine

Construire une maison neuve de façon à ce qu'elle soit le plus économe possible est beaucoup plus facile que de la rendre verte dans le cadre d'une rénovation. Encore faut-il être vigilant. Le constructeur de maison individuelle ou l'architecte est désormais contraint, par la Réglementation thermique (RT) 2012, de réaliser un logement qui ne consomme pas plus de 50 kWh/m² et par an. Votre demeure se doit donc d'être très économe en énergie. Les tests à l'air effectués à la fin du chantier vous assureront qu'il n'y a pas de rupture d'étanchéité (souvent située au niveau des interrupteurs, des prises électriques).

Il est possible de faire encore mieux avec une maison «bioclimatique», dans laquelle confort d'été et d'hiver sont garantis. Ici, les concepteurs situent les pièces à vivre de façon à ce qu'elles bénéficient d'un ensoleillement maximal (face au sud, donc), alors qu'ils placent les pièces moins utilisées (salles de bains, cages d'escalier, etc.) au nord. En hiver, les rayons du soleil réchauffent la maison et, en été, une pergola ou des volets limitent la chaleur. Les pièces sans fenêtres, dans lesquelles il faut constamment allumer la lumière, sont bannies. Pour aller encore plus loin, on choisira une maison à énergie positive, c'est-à-dire produisant



plus d'énergie qu'elle n'en consomme. La future RT 2020, actuellement en négociation entre les pouvoirs publics et les professionnels, devrait promouvoir ce système. Dans ce cas, outre l'étanchéité parfaite à l'air, des panneaux solaires en quantité suffisante sont placés sur le toit pour fournir de l'énergie en autoconsommation, ou pour en vendre sur le réseau. Une ventilation double-flux récupère les calories dans l'air extrait pour les réinjecter dans la maison. Des triples vitrages sont installés, notamment au nord de la France, même si dans le Sud, les doubles vitrages suffisent amplement. À cela s'ajoutent des équipements pour piloter le chauffage à distance. «Les nouveaux systèmes intelligents optimisent le chauffage de la maison pour faire en sorte qu'on ne consomme pas l'énergie lorsqu'on n'en a pas besoin», rapporte Marine Offel, responsable juridique de Helligo, conseiller en rénovation énergétique. Tout cela mis bout à bout a, bien entendu, un coût: les constructeurs de ce type de maison l'estiment entre 15 et 20% plus cher qu'une traditionnelle. ♦

FOCUS

Ossature bois et matériaux biosourcés ont la cote

Si l'on souhaite un logement à l'empreinte carbone faible, on peut opter pour une ossature en bois plutôt qu'en parpaings ou briques alvéolaires. On choisira ensuite des isolants tels que le chanvre, la ouate de cellulose ou la fibre de bois. La maison peut même être calfeutrée avec des bottes de paille! La difficulté consiste à trouver les professionnels mettant en œuvre ce type de procédés. Ils s'avèrent cependant de plus en plus nombreux, et les constructeurs classiques s'y mettent aussi. Le mieux est



de regarder l'annuaire fourni sur Lesconstructeursamenageurs.com par le LCA-FFB, un syndicat qui recense les aménageurs de maison individuelle. Une partie d'entre eux proposent ce type de construction.

POUR ALLER PLUS LOIN

Sites utiles pour réaliser des économies d'énergie

- Renovation-doremi.com
- Oktave.fr
- Faire.gouv.fr
- Ademe.fr

Sites d'informations plus générales

- Reseauactionclimat.org
- Fondation-nature-homme.org
- Amisdelaterre.org
- Fne.asso.fr
- Theshifprojectc.org
- Lamaisonpassive.fr

À lire

- *Comment rester écolo sans finir dépressif*, de Laure Noualhat, Tana Éditions, 18,95 €.



ISR

Les coulisses

LES GÉRANTS DE FONDS NE JURENT QUE PAR L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE. SON OBJECTIF EST SIMPLE ET NOBLE : COMBINER DÉVELOPPEMENT DURABLE ET PERFORMANCE FINANCIÈRE. MAIS LA MISE EN PRATIQUE S'AVÈRE BIEN PLUS COMPLEXE. PAR **AURÉLIE FARDEAU**

Donner du sens à son épargne, voilà la promesse de la gestion dite responsable, éthique ou durable, souvent résumée par ces trois lettres: ISR, pour investissement socialement responsable. Selon l'Association française de la gestion financière (AFG), « *il s'agit d'un placement qui vise à concilier la performance économique avec l'impact social et environnemental, en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable [...]* ». Le sujet a le vent en poupe, mais il est loin d'être neuf: les origines de l'ISR remontent aux congrégations religieuses du XVIII^e siècle, qui souhaitaient placer l'argent donné par les fidèles de manière éthique. Plus récemment, c'est chez les investisseurs institutionnels (caisses de retraite, assureurs...) qu'il s'est développé, poussé par la réglementation. Résultat, à la fin de l'année 2018, ces derniers pesaient 84% des encours ISR. Chez les particuliers, la montée en puissance est plus lente. En cause, une mauvaise connaissance du concept. Certes, six Français sur dix déclarent accorder une place importante aux impacts environnementaux et sociaux dans leurs décisions de placements, selon une enquête du Forum pour l'investissement responsable (FIR) de

septembre 2019. Mais 61% des personnes interrogées disent aussi n'avoir jamais entendu parler de l'ISR avant le sondage... Une situation qui pourrait changer, puisque la loi impose, depuis le 1^{er} janvier 2020, le référencement d'au moins un produit d'investissement socialement responsable dans chaque contrat d'assurance vie. Reste, pour ceux qui souhaitent se lancer, à comprendre dans quoi ils investissent, car l'ISR, c'est encore le far west!

UNE PRISE EN COMPTE FACULTATIVE DES CRITÈRES ESG

L'investissement socialement responsable consiste, pour un gérant de fonds, à sélectionner des entreprises répondant non seulement aux critères financiers habituels (rentabilité, croissance...), mais également à d'autres aspects extra-financiers, regroupés sous l'acronyme ESG – pour environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ainsi, l'ISR ne se limite pas à élire des sociétés uniquement selon leur gestion des enjeux écologiques (eau, déchets, émissions de CO₂...). Elles sont aussi choisies selon leur respect des droits de l'Homme et de l'égalité homme-femme, leur traitement des actionnaires minoritaires, leur rémunération des dirigeants, etc. Sauf que



L'ISR à proprement parler exclut les secteurs d'activité et les entreprises aux mauvaises pratiques sociales, environnementales et de gouvernance.



LOVELYDAY12-NONG2/SHUTTERSTOCK

d'un placement tendance

certaines professionnels se contentent d'ajouter ces données éthiques et écologiques à leur étude des entreprises, sans aucune obligation de les prendre en considération. C'est ce que l'on appelle « l'intégration ESG ». Or cette méthode représente la façon prédominante de traiter le sujet; elle pesait plus de 1 000 milliards d'euros à fin 2018. De son côté, l'ISR à proprement parler – un peu plus de 400 milliards d'euros – est bien plus contraignant: il impose au gérant de fonds d'exclure les secteurs d'activité et les sociétés aux mauvaises pratiques environnementales, sociales et de gouvernance.

De nombreuses approches coexistent quant à la prise en compte des critères ESG. En France, c'est la *Best in class* qui prédomine pour les fonds accessibles au grand public; elle représentait 79% des encours de ces produits à fin 2018 (diagramme p. 34). Il s'agit pour le gérant de sélectionner les sociétés dotées des meilleures appréciations extra-financières au sein de chaque secteur. Inconvénient de cette stratégie: elle est relative. Si une entreprise, même mal notée sur le plan ESG, est malgré tout un peu meilleure que ses concurrentes, elle pourra être éligible à ce type de fonds. Pourquoi procéder ainsi?

« Les gérants français n'aiment pas exclure des titres, car cela conduit à réduire l'univers d'investissement, explique Vincent Auriac, président d'Axylia, un cabinet de conseil spécialisé dans la finance responsable. Selon la théorie financière, la diversification du portefeuille est alors amoindrie. Celui-ci ne sera pas optimal, et donc moins rentable. » Ailleurs en Europe, l'exclusion est pourtant ➔

DISTINGUO

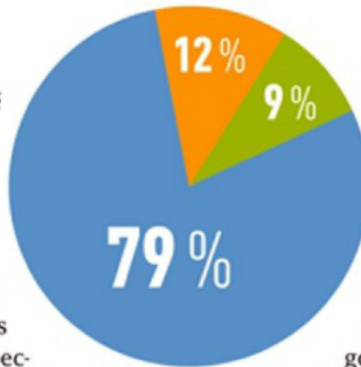
Responsabilité n'est pas solidarité

L'investissement socialement responsable se distingue de la finance solidaire. Cette dernière recouvre différents produits d'épargne permettant d'apporter des capitaux à des associations ou entreprises solidaires. Les domaines couramment ciblés sont l'accès à l'emploi et au logement pour des personnes en difficulté, des activités écologiques, la solidarité internationale...

Cela peut prendre deux formes: l'argent placé va directement financer des projets émanant de ces organismes, ou bien une partie de vos gains (au moins 25 %) est reversée sous forme de dons à une association. On parle alors de produit de partage. Dans tous les cas, il faut accepter une performance financière moindre de son investissement. Un label dédié, remis par l'association Finansol, recense ces produits.



la stratégie très largement dominante. «Le marché français de l'ISR s'est développé pour des clients avec des attentes très différentes», analyse Anne-Catherine Husson-Traoré, directrice générale de Novethic, filiale de la Caisse des Dépôts. Nous avons donc abouti à des produits relativement standardisés, finalement peu éloignés des grands indices de marché. Deux autres approches, plus marginales, sont aussi recensées en France, respectivement intitulées *Best in universe* et *Best effort*. La première consiste à opter pour les entreprises aux meilleures notes ESG, indépendamment de leur secteur d'activité. La seconde se focalise sur les sociétés démontrant une amélioration de leurs pratiques. Mais ce qui séduit le plus le grand public, c'est encore les fonds thématiques, plébiscités pour leur meilleure lisibilité. En la matière, les supports à dominante environnementale se développent fortement, tandis que ceux relatifs au social (sur l'éducation notamment) ont récemment émergé.



Approches dans la prise en compte des critères ESG

Ventilation par encours en France
Données à fin 2018

- Best in class
- Best in universe et Best effort
- Thématiques

Source : AFG

de l'actif net à fin mars 2020, soit la troisième plus grosse ligne du portefeuille. Et ce fonds n'est, bien sûr, pas le seul dans cette situation. C'est le résultat de l'approche *Best in class* décrite plus haut : le gérant n'exclut aucun secteur, donc il peut être présent dans celui des énergies fossiles... Total étant jugée, par certaines agences de notation, comme la mieux-disante de sa catégorie sur le plan ESG, elle se retrouve privilégiée par rapport à d'autres entreprises.

Même si c'est contre-intuitif, certains plaident pour ne pas exclure les secteurs controversés. «Il est de bon ton de désinvestir le pétrole», juge ainsi Guillaume Prache, délégué général de Better Finance, fédération européenne des épargnants et usagers des services financiers. Pourtant, une telle politique aurait pour seul effet de faire baisser le prix de ces sociétés, qui seraient alors rachetées par les Chinois, les Russes ou les Saoudiens. Chez DNCA Investments, on pratique des exclusions sectorielles – tabac, pétrole, charbon, défense – dans tous les fonds, sauf un. «Nous avons un produit au sein duquel nous exerçons une politique d'engagement», indique Léa Dunand-Chatellet, la directrice du pôle Investissement responsable de la maison. Cela signifie que l'on place dans des secteurs contre-intuitifs (pétrole, luxe, télécoms...) sur lesquels on veut agir, et pousser les entreprises à améliorer leurs pratiques. Encore faut-il prendre des mesures concrètes en tant qu'actionnaire, ce qui reste très peu répandu. Dernièrement toutefois, onze investisseurs européens, coordonnés par la société de gestion Meeschaert AM, ont déposé une résolution à l'assemblée générale de Total du 29 mai, intimant au pétrolier de réduire ses émissions de gaz à effet de serre.

LA RENTABILITÉ EST BIEN AU RENDEZ-VOUS

La gestion ISR vise à combiner performance financière et extra-financière. Elle est bien différente de la finance solidaire, qui abandonne une partie de la performance au profit de projets humanitaires (lire l'encadré p. 33). La rentabilité n'est donc pas oubliée. Voilà pour l'objectif à atteindre. Mais est-ce efficace ? De très nombreuses études ont été menées, avec des résultats divers selon le périmètre étudié, la période, la méthodologie... Au fil des années, il a progressivement été admis qu'il était tout à fait possible de dégager de la performance financière avec des contraintes ESG. Les partisans de l'ISR soulignent, en particulier, que ces produits favorisent une plus grande connaissance des entreprises, et donc une meilleure prise en compte des risques. «Nous avons constaté que ces fonds se comportent aussi bien que les autres à moyen et long terme», assure Aurélie Baudhuin, directrice de la recherche ISR chez Meeschaert AM. Ils investissent sur des entreprises plus résilientes, qui anticipent les évolutions réglementaires. ♦

SECTEURS CONTROVERSÉS : QU'EN PENSER ?

Trouver un placement «responsable» dans le pétrole ? C'est possible. Prenons l'exemple du fonds LBPAM ISR Actions Focus France. Son objectif est de battre l'indice CAC 40 tout en mettant en œuvre une stratégie d'investissement socialement responsable. Ce produit est bel et bien engagé dans l'entreprise pétrolière, pour un montant représentant pas moins de 9,09 %


ANALYSE

Le Covid-19 devrait stimuler l'ISR

La crise du coronavirus agit comme un révélateur et accélère la prise de conscience sur certains enjeux de développement durable. Au menu des interrogations : la préservation de l'environnement, bien sûr, mais aussi des questions sociétales sur la relocalisation de la production, ou encore sur la façon dont les entreprises prennent en compte la sécurité de leurs salariés. Autant de thèmes qui font écho à l'investissement socialement responsable (ISR) et prouvent que ce type d'épargne répond à des attentes actuelles.

Mais la pandémie devrait avoir un autre effet bénéfique sur l'ISR : certaines études tendent à démontrer que les entreprises dotées des meilleures notations environnementales, sociales et de gouvernance ont montré davantage de résistance au choc boursier du mois de mars dernier... La société de gestion Fidelity International établit ainsi dans une publication que les entreprises ayant la note ESG la plus haute n'ont baissé que de 23,1 % entre le 19 février et le 26 mars 2020, alors que celles affichant la pire appréciation ont perdu, en moyenne, 34,3 %.

NOTRE SÉLECTION DE 8 FONDS LABELLISÉS ISR

FONDS SOCIÉTÉ DE GESTION	OBJECTIF D'INVESTISSEMENT	CATÉGORIE Indice de référence	PERFORMANCES en % à 1 an à 5 ans		NOTRE AVIS 
PICTET WATER PICTET AM	Sélectionner les entreprises qui fournissent des services environnementaux, d'approvisionnement en eau ou des technologies de traitement de l'eau.	Actions internationales MSCI World	+ 0,47	+ 24,19	<p>⊕ Fonds thématique à la stratégie clairement identifiée. ⊖ Aucune information disponible sur sa démarche ISR, ni dans son DICI* ni sur le site.</p> <p>⊖ Données succinctes sur la politique ISR de la société de gestion (documentation en anglais).</p>
BNP PARIBAS AQUA BNP PARIBAS AM	Placer de l'argent dans des actions d'entreprises répondant à des critères extra-financiers de gestion socialement responsable liés au thème de l'eau.	Actions internationales MSCI World	- 8,78	+ 17,03	<p>⊕ Mise à disposition d'une analyse sur l'empreinte carbone du fonds (dommage qu'elle n'ait pas été mise à jour depuis octobre 2017). ⊕ Rapport extra-financier avec l'inventaire du portefeuille (assez aride). ⊕ Informations sur la stratégie ISR de la société (en anglais).</p>
ODDO BHF AVENIR EUROPE ODDO BHF AM	Opter pour des investissements « de conviction » dans des capitalisations inférieures à 10 milliards d'euros en prenant en compte des critères ESG.	Actions européennes petites capitalisations MSCI Europe Smid Cap	- 11,60	+ 14,89	<p>⊕ Description claire de la démarche ISR dans le DICI. ⊕ Accès à de nombreuses informations en français sur la stratégie de la société de gestion. ⊖ Aucune donnée extra-financière sur le portefeuille, hormis un indicateur d'intensité carbone noyé dans le rapport mensuel.</p>
AXA WF FRAMLINGTON EUROZONE AXA IM	Gérer le fonds de manière active sur la base du processus d'investissement responsable (IR), afin de saisir les opportunités se présentant sur le marché actions de l'eurozone.	Actions de la zone euro Euro Stoxx	- 15,51	- 5,65	<p>⊕ Publication d'un rapport d'impact ESG. ⊕ Accès facile au rapport sur les votes de la société de gestion en assemblée générale. ⊖ De nombreux documents disponibles uniquement en anglais.</p>
BGF SUSTAINABLE ENERGY BLACKROCK	Investir à l'échelle mondiale en actions de sociétés du secteur des énergies renouvelables.	Actions internationales MSCI World	- 1,51	+ 14,42	<p>⊕ Fonds thématique investi dans des entreprises en lien avec la transition énergétique. ⊖ Site de la société de gestion non adapté aux investisseurs particuliers. ⊖ Aucune information sur la démarche ISR du fonds.</p>
ÉCHIQUIER AGENOR SRI MID CAP EUROPE LA FINANCIÈRE DE L'ÉCHIQUIER	Privilégier de petites et moyennes valeurs de croissance, choisies pour la qualité de leur management. Y associer une démarche pour faire progresser les sociétés sur les enjeux ESG.	Actions européennes petites capitalisations MSCI Europe Small Cap	0	+ 39,64	<p>⊕ Rapport ISR mensuel avec des mesures d'impact environnementales et sociales. ⊕ Accès direct au rapport sur le vote et l'engagement de la société de gestion auprès des entreprises. ⊕ Explications claires sur sa stratégie ISR et mise à disposition de documents d'information.</p>
CARMIGNAC ÉMERGENTS CARMIGNAC GESTION	Exposer le fonds (à 60% de l'actif net au min.) aux marchés d'actions mondiaux, dont une part importante dans les pays émergents. Le gérer selon une approche socialement responsable.	Actions marchés émergents MSCI Emerging Markets	- 1,86	- 4,90	<p>⊕ Sur le site, documentation spécifique au produit détaillant la mise en œuvre des critères ESG. ⊕ Mise en avant par la société de gestion de sa politique d'engagement et de vote. ⊖ Approche socialement responsable à peine évoquée dans le DICI du fonds.</p>
NN (L) GLOBAL SUSTAINABLE EQUITY NN IP	Choisir des sociétés cotées sur les marchés du monde entier appliquant une politique de développement durable.	Actions internationales MSCI World	+ 13,8	+ 36,84	<p>⊕ Explications détaillées sur la politique ISR du gestionnaire données sur son site, dont la liste des entreprises exclues. ⊖ Peu d'informations spécifiques au fonds, hormis son empreinte carbone (émissions de CO₂ en tonnes du portefeuille). ⊖ Une bonne partie des documents en anglais.</p>

Performances au 17 avril 2020. * Le Document d'informations clés pour l'investisseur (DICI), exigé par la loi, décrit en deux pages les éléments relatifs à un fonds (sa nature, les frais et les risques associés à l'investissement), ce qui permet de comparer facilement entre eux les produits de différentes sociétés de gestion.

Le label ISR est-il fiable ?

DÉBUT 2016, LES POUVOIRS PUBLICS ONT MIS EN PLACE UN LABEL DÉDIÉ À L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE, AFIN D'APPORTER UNE MEILLEURE LISIBILITÉ AUX ÉPARGNANTS. AU 1^{ER} AVRIL 2020, 395 FONDS AVAIENT OBTENU CE MACARON, SOUS CERTAINES CONDITIONS.

Pour arborer un label ISR, les fonds sont obligés de montrer patte blanche auprès d'un organisme certificateur (Afnor Certification ou EY France), qui valide le sérieux de leur démarche. De nombreuses règles doivent être respectées dans le processus d'investissement, mais les auditeurs ne jugent pas la qualité de la sélection réalisée. Et ils ne posent qu'une seule contrainte sur la gestion mise en œuvre : une réduction de 20% de l'univers de sociétés investissables. « *Le label ISR est le dernier, en Europe, à n'avoir aucune exclusion sur l'énergie fossile, se désolent Anne-Catherine Husson-Traoré, directrice générale de Novethic. En clair, il se limite à vérifier qu'un processus sérieux de sélection des valeurs sur des critères ESG existe.* »

Ce sigle franco-français est un premier élément de sélection

« *Ce label montre qu'une entité extérieure à notre société de gestion vérifie ce que l'on dit, ajoute Léa Dunand-Chatellet, de DNCA Investments. C'est un premier élément de sélection pour le client, mais en réalité, ce n'est pas suffisant.* » Autre point perturbant : la certification ISR est en concurrence avec un sceau « vert » très sélectif, dénommé Greenfin,

dédié aux supports finançant la transition énergétique et écologique – 18 fonds le possèdent.

La Commission européenne devrait sonner le glas de la bataille des labels avec la création d'un Écolabel au sein de l'Union. Si le calendrier officiel prévoit sa sortie fin 2021, cela semble très optimiste au vu du travail restant à abattre. « *Notre souhait est qu'il représente une véritable garantie pour l'épargnant, et qu'il impose un minimum d'actions "vertes" dans les portefeuilles* », souligne Guillaume Prache, délégué général de la fédération d'épargnants Better Finance. Cependant, à Bruxelles, les pourfendeurs d'un label aussi exigeant doivent mener un lobbying intense contre ceux qui souhaitent le voir attribuer à une vaste proportion de fonds...

QUE REGARDER AU MOMENT DE SÉLECTIONNER UN PORTEFEUILLE ?

Le label ISR doit être demandé par la société de gestion, qui dépose un dossier pour chaque fonds à certifier. Il n'est pas automatiquement attribué à ceux respectant les critères d'attribution. Et la démarche est coûteuse : quelques milliers d'euros pour le travail d'audit,



auxquels s'ajoute une participation pour la promotion du label. Par ailleurs, il s'agit d'un sigle franco-français, il intéresse donc peu les gestionnaires distribuant de manière massive leurs fonds à l'étranger. Enfin, et surtout, ce label a été conçu pour les épargnants particuliers, alors que de nombreuses maisons de gestion ciblent prioritairement les grands investisseurs. Or, ces derniers procèdent à leurs propres vérifications, ou imposent leurs critères. Les seuls fonds labellisés actuellement sont donc ceux adressés prioritairement aux particuliers, via les réseaux bancaires ou les conseillers en gestion de patrimoine. Las, identifier les produits réellement engagés demande encore beaucoup d'efforts aux épargnants. « *Attention aux discours simples et racoleurs* », prévient d'emblée Guillaume



Les produits actuellement labellisés sont destinés aux particuliers.

Prache. Bien sûr, l'existence d'un label est un premier filtre, mais il faut encore faire le tri parmi plusieurs centaines de fonds. Vous commencerez donc par étudier la transparence de la société de gestion. *« Elle doit communiquer sur sa vision, car l'ISR est aussi une question culturelle et philosophique »,* estime Aurélie Baudhuin, directrice de la recherche ISR chez Meeschaert AM. *Ainsi, il y a des sujets qui émergent à la suite de controverses, comme la justice fiscale par exemple. »*

Ensuite, vous vous assurez que la stratégie ISR mise en œuvre soit renseignée, et des rapports extra-financiers, rédigés. Idéalement, vous devriez avoir accès à la composition détaillée du portefeuille, ligne par ligne. Toutes ces informations sont censées être indiquées sur la page Web dédiée au fonds, via le site de la société de gestion, de façon compréhensible... Mais, force est de constater qu'en la matière, des efforts sont encore à mener (lire aussi le tableau p. 35). Enfin, n'oublions pas qu'un produit ISR doit être performant sur le plan financier. *« Certaines sociétés de gestion présentent des portefeuilles réellement responsables, mais elles n'arrivent pas à dégager de la performance économique »,* constate Vincent Auriac, président du cabinet de conseil Axylia. Il se trouve que l'analyse des résultats n'est pas toujours aisée. En effet, certains produits se réfèrent à des indices de marchés spécifiques à l'ISR, rendant les comparaisons impossibles. *« L'indice de référence d'un fonds ISR doit être généraliste »,* intime Guillaume Prache.

MESURE DES RETOMBÉES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SOCIÉTÉ

Il existe une mouvance, issue du « non-coté », qui s'immisce dans la gestion ISR : le placement à impact. Il s'agit d'investir spécifiquement dans des entreprises dont l'activité permet de résoudre des problèmes environnementaux ou sociétaux. *« Les jeunes générations veulent savoir ce que leur argent va financer pour soutenir concrètement le développement durable »,* estime Anne-Catherine Husson-Traoré. C'est pourquoi certains fonds ISR travaillent, aujourd'hui, à mesurer l'incidence de leurs investissements sur le monde (lire aussi l'interview de Léa Dunand-Chatellet ci-contre). Si l'enjeu est fort, la tâche semble titanesque. En effet, cela suppose de récupérer et de traiter énormément d'informations, dont la qualité demeure très variable d'une entreprise à l'autre. Quant aux agences de notation, auxquelles recourent souvent les sociétés de gestion, elles affichent parfois des divergences d'opinions troublantes sur une même entreprise. *« C'est vrai, mais chaque évaluation est accompagnée d'un rapport de 60 à 70 pages, ce qui permet quand même de se forger un premier avis »,* précise Aurélie Baudhuin. En outre, chaque société de gestion définit ses propres indicateurs d'impact, ainsi que leur mode de calcul puisqu'il n'existe pas encore de méthodologie installée dans la profession. Un critère qui peut faire la différence. ♦



3 QUESTIONS À...

LÉA DUNAND-CHATELLET

Directrice du pôle Investissement responsable chez DNCA Investments



« La contribution des sociétés à la transition durable est notée »

Que Choisir Argent :

Vous avez développé un outil maison pour évaluer les entreprises et jauger l'influence de vos fonds. À quelle fin ?

L. D.-C. : La mesure de l'impact permet de réconcilier la sphère économique réelle avec la sphère financière. Notre métier consiste à financer des entreprises, et notre outil sert à mesurer ce que nos portefeuilles apportent à la société. Pour cela, nous n'utilisons que des données directement récupérées auprès des entreprises. Nous ne recourons pas aux analyses extérieures, afin de maîtriser la qualité de l'information. Nous avons 400 sociétés notées à ce stade, et nous visons les 700 valeurs couvertes d'ici la fin de l'année.

QCA : Quelle est votre méthodologie ?

L. D.-C. : Nous avons deux grands axes d'analyse. D'abord, nous étudions la responsabilité de l'entreprise selon les critères ESG. Nous passons pour cela ses données extra-financières qualitatives et quantitatives à travers un filtre à quatre dimensions – actionnariale, environnementale, sociale

et sociétale –, soit environ 24 critères. On évite, de cette façon, les sociétés sujettes à controverse, car celles mal notées à ce stade sont exclues de nos portefeuilles ISR. L'autre axe repose sur l'observation de la contribution des entreprises à la transition durable (de 0 à 100 % de leur chiffre d'affaires), qu'elle soit écologique, démographique... Plus cette part est importante, plus leur influence sur le monde sera forte.

QCA : Quels indicateurs mettez-vous à disposition des épargnants ?

L. D.-C. : Nous avons rédigé un rapport d'impact détaillé sur l'ensemble des entreprises en portefeuille, accessible en ligne. Nous proposons également, sur notre site, un calculateur d'impact. Il suffit d'indiquer le montant placé dans un produit et vous obtenez une conséquence concrète de votre investissement. Par exemple, 1 000 euros mis dans notre fonds patrimonial DNCA Invest Beyond Alterosa peuvent financer, entre autres, la production de 1 MWh d'électricité renouvelable.

ACHAT IMMOBILIER

Enchères judiciaires, un bon plan ?

DEVENIR PROPRIÉTAIRE GRÂCE AUX ENCHÈRES, VOILÀ QUI EST ORIGINAL ET PEUT SE RÉVÉLER FRUCTUEUX SI VOUS ÊTES EN QUÊTE DE BONNES AFFAIRES... MAIS IL FAUT CONNAÎTRE LES ROUAGES DE CE TYPE DE VENTE. ON VOUS EXPLIQUE TOUT.

PAR **ROSINE MAIOLO** - ILLUSTRATIONS : **JIHO**

En dépit de la crise sanitaire et de ses conséquences sur l'économie, l'immobilier conserve son attrait auprès des investisseurs. N'achetez toutefois pas n'importe quel bien à n'importe quel prix. Tout n'est pas rentable et tout n'est pas sans risque. Il faut sortir des sentiers battus pour réaliser une bonne affaire. En ce sens, les enchères judiciaires constituent une piste sérieuse, synonyme de rentabilité pour les investisseurs locatifs. Si la formule n'est pas forcément réservée à un public averti, elle nécessite d'y consacrer du temps pour en comprendre les rouages et les dangers. Une fois franchi le pas, vous avez la quasi-certitude d'acheter un bien en dessous de sa valeur du marché.

UNE SEULE VISITE

C'est une matinée printanière, une quinzaine de personnes attendent au 6 de la rue Pythagore, une voie piétonne au cœur du quartier-village de Vauban, à Marseille. Tous sont là pour visiter un studio vendu aux enchères dans une dizaine de jours. Mise à prix : 22 000 €. Le serrurier n'est pas au rendez-vous, impossible de pénétrer dans le logement. L'huissier de justice se confond en excuses. Le petit groupe grossit. L'homme de loi s'affaire au téléphone en quête d'une solution. Un couple espère acquérir le studio pour sa fille, âgée de 20 ans. « *Le quartier est fantastique mais je crains que nous ne puissions remporter l'enchère, il y a là plus de vingt personnes et sans doute des professionnels de l'immobilier qui vont gagner la partie* », explique le père de famille. Quatre hommes, en grande discussion, semblent se connaître. Ils sont

marchands de biens, spécialistes de l'achat-revente d'immeubles. Mais ils ne se montrent pas plus confiants : « *Le quartier est très prisé, il est fort probable que le studio soit adjugé à un particulier.* » Pourquoi cette conclusion ? Pour que l'activité d'un marchand de biens soit rentable, il doit acquérir au prix le plus bas, effectuer des travaux de rénovation ou de réhabilitation à moindre coût, pour ensuite revendre au plus cher. Son intention est spéculative. « *L'objectif est de réaliser une plus-value de 15 à 20%* », confie l'un d'eux. En d'autres

termes, le prix qu'il sera prêt à payer lors de l'adjudication est en général inférieur à celui d'un particulier, moins exigeant, dont la visée est d'acheter, rénover et conserver le bien pour le louer ou y habiter. Ces professionnels constituent une concurrence sérieuse lors des enchères judiciaires, car leur présence vous empêche d'acheter à un montant très bas. Mais vous pouvez rivaliser avec eux une fois que vous maîtrisez les

enjeux de leur activité. Il suffit d'être un peu moins gourmand et de faire monter les enchères. Un homme muni d'une trousse à outils remonte enfin la rue. Les verrous sautent, les visites dans l'appartement vide et mal entretenu s'enchaînent. Chacun doit se faire une opinion en un coup d'œil. À la sortie, tous restent discrets quant à leurs intentions. L'heure est déjà aux calculs.

MONTÉE D'ADRÉNALINE

Neuf jours plus tard, il y a foule au tribunal de grande instance de Marseille, une quinzaine d'avocats et une soixantaine de personnes s'installent sur les bancs en

*Aujourd'hui,
l'investisseur
doit sortir des
sentiers battus*



échangeant quelques regards. Certains se sont croisés lors des visites. Le programme, affiché sur la porte de la salle d'audience, annonce que cinq biens vont être mis aux enchères publiques. Le magistrat ouvre les hostilités avec le studio situé à Vauban. Bref descriptif: adresse, surface loi Carrez, mise à prix... Le chronomètre démarre à rebours à partir d'une minute trente. Les robes noires, représentant chacune un acquéreur, poussent les enchères à une vitesse effrénée: 22 000, 23 000... 36 000 €. À chaque nouvelle enchère, le chrono repart. En trois-quatre minutes, on atteint 60 000 €. Le rythme ralentit. Chuchotements entre avocats et clients. Les secondes s'égrènent. Les marchands de biens abdiquent à tour de rôle. Deux avocats bataillent encore: 66 000; 67 000; 68 000 €. Il reste 20 secondes. L'homme dont l'enchère vient d'être couverte hésite, fait un signe à son avocat, qui annonce 71 000 €. Le compteur repart, mais cette fois pour 1 minute 30 de silence. Adjugé! Arborant un large sourire, Jean-Pierre sort de la salle: «*Je m'étais fixé 60 000 €, je suis déçu que le prix soit monté si haut mais je n'étais pas à quelques milliers d'euros près. Je suis bricoleur, je vais faire un peu plus de travaux moi-même pour limiter les dépenses*». À 59 ans, il est déjà propriétaire d'un bien locatif. Il détaille ses calculs. «*En additionnant les 14 000 € environ de frais d'acquisition, les 20 000 à 25 000 € de travaux et le prix de l'adjudication, l'opération reste largement rentable. Le bien se louera*

facilement 700 € hors charges, soit une rentabilité brute de près de 8%. Sans compter que je n'aurai jamais pu espérer acheter dans ce quartier au prix normal.»

DES PRIX AVANTAGEUX

Comme le montre cette vente à Marseille, les enchères représentent une excellente occasion d'acheter à un tarif avantageux. «*Lorsque le bien est libre ou occupé par un locataire à jour de ses loyers, il se vend à un prix proche de celui du marché, autour de 85%. Mais un logement situé dans un quartier moins prisé, loin du centre-ville, dans un état déplorable, sera adjugé à un montant bas, car les enchérisseurs seront moins nombreux. Il y a aussi une forte décote quand le bien est encore occupé par le*



TÉMOIGNAGE Mario 54 ans, Marseille

«J'ai remporté trois belles enchères»

«*Je prends plaisir à assister à des audiences car ça procure une certaine excitation. J'ai acquis un premier bien libre, proche de chez moi, une excellente affaire: 1 300 € le mètre*

carré, dans un quartier où le prix médian avoisine 2 300 €. L'année suivante, j'ai acheté plus grand, avec un locataire en place et à jour de ses loyers, opération que j'ai renouvelée l'an passé.»

Devenir propriétaire en un mois !



JOUR 1 Consulter le calendrier des futures ventes • Se procurer le cahier des conditions de vente auprès de l'avocat en charge de l'opération (ses coordonnées figurent dans l'annonce) ou du greffe du tribunal.



JOUR 10 Effectuer la visite • Déterminer son enchère maximale au regard des travaux à prévoir, des frais estimés de la vente et du prix du marché • Confier un pouvoir à un avocat pour porter l'enchère • Commander un chèque de banque.



JOUR 20 Aller à l'audience en espérant remporter la vente et ainsi être déclaré adjudicataire.

➔ *propriétaire saisi et que celui-ci s'est montré hostile lors de la visite. La perspective d'une procédure d'expulsion en décourage plus d'un», analyse Thomas D'journo, avocat dans la cité phocéenne. Certains s'interdisent toute visite dans ces cas-là. À l'instar d'Éric, 58 ans : «Je trouve ça trop dur de faire des affaires sur le malheur des gens. Je ne visite que des biens vides ou loués.» D'autres boycottent les biens très sales ou insalubres. «Rien qu'à l'odeur, je sais que je ne rentre pas», avertit Michel devant un T4 de 82 m² pourtant situé dans un joli immeuble de la rue Saint-Pierre, dans le quartier de la Conception, à Marseille. Samir, lui, ne s'offusque pas : «Une paire de gants, une benne à ordures, du désinfectant et c'est parti pour les travaux. Il faut faire abstraction de tout ça et se projeter. L'appartement, une fois rénové, sera magnifique.» Il a vu juste, le bien sera adjugé quelques jours plus tard à 114 000 €, soit à 1 390 € le mètre carré dans un coin où le prix médian se situe autour de 2 500 €.*

UNE OPÉRATION RAPIDE

«Dans une vente classique, entre la visite du bien, la négociation du prix, la signature du compromis et celle de l'acte authentique chez le notaire, il s'écoule au

moins quatre mois», comptabilise Jérémie, 36 ans, plusieurs enchères remportées à son actif. «Avec les ventes aux enchères, c'est trois fois plus rapide!», se réjouit-il. Effectivement, la célérité de la transaction est un autre atout de ces ventes. Vous pouvez devenir propriétaire en un mois (lire ci-dessus). Exit le délai de rétractation, l'avant-contrat et le passage chez le notaire... Pour l'investisseur prêt à s'engager et qui a pris soin d'anticiper son financement, les enchères judiciaires constituent une formidable occasion de gagner du temps. Pour les autres, il faut veiller à ne pas confondre vitesse et précipitation.

CANDIDATS SUR UN PIED D'ÉGALITÉ

Pour nombre d'acheteurs, la négociation est une étape redoutée. D'autant que, sur un marché tendu, il est difficile d'obtenir un rabais, voire d'acheter au prix. Il faut jouer des coudes pour visiter le bien parmi les premiers, se positionner très rapidement et faire une offre au prix pour espérer devenir le prochain propriétaire. Espérer seulement, car s'il y a plusieurs propositions, c'est celui qui présentera le meilleur financement, qui paiera comptant, ou même qui versera un

ACHAT AUX ENCHÈRES / ACHAT CLASSIQUE Le match des frais

Studio de 17,73 m² situé 18/20, cours Sextius, 13100 Aix-en-Provence. Mise à prix 25 000 €, adjugé 82 000 €.

Achat aux enchères publiques

Adjudication : 82 000 €	Honoraires de l'avocat ⁽³⁾ :
Frais taxés ⁽¹⁾ : 4 567 €	1 800 €
Émoluments de l'avocat ⁽²⁾ :	Publicité foncière ⁽²⁾ : 82 €
2 414 €	TOTAL : 95 624 €
Droits d'enregistrement ⁽²⁾ :	Frais : 17 % environ du
4 761 €	montant de l'adjudication.

Achat classique

Prix de cession : 82 000 €	Frais annexes (débours) :
Émoluments du notaire :	600 €
2 248 €	TOTAL : 89 691 €⁽⁴⁾
Droits d'enregistrement :	Frais : 9 % environ
4 761 €	du prix de vente.
Publicité foncière : 82 €	

(1) Ils varient selon le bien mis aux enchères. (2) Tarifs réglementés, proportionnels au montant de l'adjudication.

(3) Ils sont libres et souvent forfaitaires. (4) Auxquels s'ajoute, le cas échéant, la commission de l'agent immobilier.



JOUR 30 Après 10 jours, et en l'absence de surenchère (autorisée pendant ce délai), la vente est enfin définitive.



dessous-de-table (la pratique n'aurait pas disparu selon certains professionnels...) que le vendeur choisira. Il est vrai aussi que, sur un marché où la concurrence est moins forte, vous pouvez décrocher un joli rabais. Reste à être fin négociateur. Aux enchères, rien de tout cela: la fixation du prix est transparente et tous les candidats se trouvent sur un pied d'égalité. L'enchère ne peut être portée que par l'intermédiaire d'un avocat. Quel que soit l'état du bien, sa localisation, le prix du marché ou votre financement, **seule une donnée** compte: êtes-vous le plus offrant?

GRANDE VARIÉTÉ DE BIENS

De la simple place de parking à la villa de luxe, en passant par des immeubles insalubres, vous trouvez de tout aux enchères. D'où viennent les biens? Le plus souvent, les ventes forcées sont consécutives à des saisies. Le créancier, généralement la banque, le syndicat des copropriétaires ou le Trésor public, poursuit le débiteur suite à des impayés. Il y a également les biens des sociétés vendus après une liquidation judiciaire ou encore les ventes sur licitation, en cas de succession ou de divorce litigieux. Les audiences ont toujours lieu au tribunal judiciaire (le tribunal de grande instance avant 2020) le même jour, à la même heure. Les aficionados des enchères ont ainsi rendez-vous le jeudi à 9 h 30 à Marseille, à 14 h à Paris, ou encore le lundi à 9 h à Aix-en-Provence, etc. Comptez d'une à dix ventes par audiences, le plus souvent autour de cinq. C'est peu mais suffisant, surtout si vous élargissez vos recherches à plusieurs tribunaux. «*Quand j'ai débuté, en 1994, il y avait jusqu'à 20 ventes par semaine. Mais la procédure de saisie immobilière a été réformée dans un sens favorable aux débiteurs en leur permettant, par exemple, de vendre eux-mêmes leur bien à l'amiable, avec l'autorisation du juge, pour échapper à la vente forcée*», témoigne Laurence Llahi, avocate à Aix-en-Provence. M^e D'journo nous livre une astuce: «*La date d'audience joue beaucoup. Il y a moins d'enchérisseurs lors des premières ventes de septembre ou de janvier, car la visite du bien a lieu la deuxième*

quinzaine d'août ou de décembre, alors que les gens sont en vacances. C'est l'occasion de réaliser de meilleures affaires.» À bon entendeur...

NEUTRALITÉ DE LA DESCRIPTION

Aux enchères, il n'y a aucun agent immobilier ou propriétaire pour vous présenter le bien sous son meilleur jour. Dans le cahier des conditions de vente établi par l'avocat poursuivant (par exemple, celui de la banque à l'origine de la vente forcée), vous consultez le procès-verbal descriptif de l'huissier, un document très complet. «*J'effectue un état des lieux, photos à l'appui, en détaillant la nature et l'état de chaque élément: sol, mur, plafond, électricité, etc. Je vérifie la cave, l'état de la toiture...*», énumère Régis Cappelaere, huissier de justice dans la Meuse. «*Si le bien est loué, je questionne l'occupant sur la nature de son bail et en demande une copie*», poursuit-il. Vous aurez aussi accès aux diagnostics techniques (amiante, plomb...). L'avocat, lui, récupère auprès du syndic de copropriété le carnet d'entretien de l'immeuble, le montant des charges, les derniers procès-verbaux, etc. Tous ces éléments ne doivent pas vous dispenser d'effectuer la visite, organisée dans les quinze jours précédant l'audience d'adjudication. Attention, il n'y en a qu'une, et elle ne dure qu'une heure. ♦



TÉMOIGNAGE Stéphane 35 ans, La Ciotat

« Il faut rester maître de la situation »

«J'ai participé à une adjudication que je n'ai pas remportée. Mais je suis content de l'expérience et rassuré. Je ne me suis pas laissé griser par les enchères. Une fois mon prix maximum atteint, je m'y suis tenu. C'est comme au casino,

il faut rester maître de la situation! Je vais désormais orienter mes recherches vers des biens moins convoités pour éviter que les enchères ne montent trop. Et j'élargirai le périmètre à plusieurs tribunaux autour de chez moi.»

CE QU'IL FAUT SAVOIR

5 risques à bien mesurer

LES ENCHÈRES JUDICIAIRES PEUVENT RAPPORTER GROS, EN TOUT CAS PLUS QU'UN INVESTISSEMENT LOCATIF LAMBDA, MAIS LEURS SPÉCIFICITÉS EN FONT AUSSI UNE OPÉRATION UN PEU PLUS RISQUÉE. CONNAÎTRE ET ANTICIPER CES CHAUSSE-TRAPES PERMET DE LES ÉVITER.

1 Sous-évaluer le coût et acheter trop cher

La mise à prix est souvent volontairement très attractive pour éviter la carence d'enchères. Mais n'oubliez pas qu'il s'agit de ce que vous paierez. D'autant qu'au montant de votre enchère s'ajoutent de nombreux frais. Ils sont plus élevés que dans une vente classique (lire l'encadré Le match des frais, p. 40). Il y a d'abord les « frais taxés » (huissier, publicité, diagnostics, etc.), qui se situent entre 4 000 et 7 000 € et sont annoncés par le juge avant la vente. Ensuite, l'avocat poursuivant et le vôtre se partagent des émoluments

(trois quarts/un quart) qui sont également à votre charge (selon un barème identique partout en France), proportionnels au montant de l'adjudication. Votre avocat perçoit, en outre, des honoraires pour accomplir les formalités après la vente. Attention, il peut librement les fixer, il convient donc de les négocier en amont. Enfin, vous devez aussi compter les droits d'enregistrement qui reviennent au Trésor et les frais de publicité foncière pour publier votre titre de propriété au fichier immobilier.

La solution Avec l'aide de votre avocat, faites soigneusement vos calculs avant l'audience. Si vous décidez d'acquiescer tel bien au prix maximum de 125 000 €, il vous indiquera, par exemple, qu'en tenant

compte des frais annexes votre enchère ne devra pas dépasser 105 000 €. Surtout, ne vous emballez pas le jour de la vente.

2 Se rétracter est impossible

Vous avez été le plus offrant lors de l'audience ? Aucun délai de réflexion, aucune rétractation possible, vous êtes définitivement engagé. Un seul événement peut vous sauver : la surenchère. En effet, toute personne, par l'intermédiaire d'un avocat, peut surenchérir pendant 10 jours à partir de la vente en proposant 10% de plus que le montant de l'adjudication. À défaut de surenchère, il vous faut payer dans les deux mois (lire p. 44).

La solution Utilisez le délai entre la visite et la vente (10 à 15 jours) pour mûrir votre réflexion. Faites-vous une idée précise de la valeur du bien. Épluchez le cahier des conditions de vente (lire p. 45).

3 On doit payer même si son prêt est refusé

Dans une vente classique, lorsqu'on sollicite un emprunt pour une opération immobilière, l'acte d'achat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt. Ce dispositif protecteur n'a pas cours en matière d'enchères. Autrement dit, si vous avez fait une demande de crédit pour financer le bien et que vous remportez la vente, vous resterez engagé même si celui-ci est refusé. Il faudra alors vite trouver une solution : prier un proche de vous prêter de l'argent, revendre un bien pour disposer de liquidités, etc. Car, si vous ne payez pas, gare à la sanction ! Le bien sera remis aux



enchères et il faudra supporter la différence de prix si la seconde adjudication est inférieure à la première, ainsi que des frais supplémentaires (lire p. 44).

La solution Assurez-vous de votre financement. Faites le point avec votre banque sur votre situation, effectuez une simulation d'emprunt. Si un doute subsiste quant à votre capacité d'achat, soyez prudent et ne participez pas aux enchères.

4 Il n'y a pas de garantie des vices cachés

« Vous achetez le bien dans l'état où il se trouve au moment de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix et sans possibilité de vous retourner contre qui que ce soit pour obtenir une indemnité », met en garde M^e Laurence Llahi. En effet, la garantie des vices cachés ne s'applique pas aux ventes judiciaires. Cela va même au-delà. Vous faites votre affaire personnelle, sans recours possible en cas

de dégradations, de réparations à mener, de vices de construction, de vétusté, d'erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance du bien, ou encore de problème dans la solidité du sol ou du sous-sol. Comme le résume M^e Llahi : « C'est à vos risques et périls. »

La solution Ne faites pas l'impasse sur la visite du bien. Si vous l'avez loupée, il est plus prudent de ne pas prendre part aux enchères. Dans l'idéal, visitez avec un professionnel du bâtiment. Les biens saisis sont souvent peu entretenus en raison des difficultés financières des propriétaires. En conséquence, ne sous-estimez pas le budget travaux et prévoyez même une somme pour les mauvaises surprises.

5 Il faut parfois expulser l'occupant

Il est fréquent que le bien soit occupé par le propriétaire au moment de la vente. Et il n'est pas certain qu'il quitte de son plein gré

les lieux après la vente. Le jugement vaudra titre d'expulsion mais le concours de la force publique pour libérer le logement peut être compliqué à obtenir (lire 3 questions à... ci-dessous). Si le bien est occupé par un locataire, la situation est moins problématique. Au jour de l'adjudication, vous devenez simplement le nouveau bailleur et le locataire reste en place. Il devra désormais vous adresser le règlement du loyer. Encore faut-il qu'il soit bon payeur...

La solution Dans vos calculs, prenez en compte l'hypothèse où la personne saisie ne part pas. Vous n'aurez alors pas la jouissance immédiate du bien. Vous pourriez ne la récupérer qu'après un ou deux ans, une fois l'occupant expulsé. Et n'oubliez pas les frais d'huissier (1 500 € environ) liés à cette procédure. Si un locataire est en place, faites-vous une opinion en échangeant avec lui, prenez aussi connaissance du montant du loyer et du bail en cours s'il est annexé dans le cahier des conditions de vente (ce qui n'est pas toujours le cas, l'huissier de justice échouant parfois à l'obtenir). ♦



3 QUESTIONS À... Franck Mascret

Huissier de justice à Marseille

« Une expulsion prend de 6 à 12 mois »

Que Choisir Argent :

Si l'occupant ne quitte pas les lieux, existe-t-il un risque pour le nouveau propriétaire de ne pas récupérer son bien ?

Franck Mascret : Non, aucun.

La question est seulement de savoir dans quel délai il pourra en prendre possession. Il faut compter de 6 à 12 mois pour arriver au terme de la procédure d'expulsion.

QCA : Quelle doit être la première action de l'adjudicataire ?

F. M. : Le tribunal met deux à trois mois après le paiement avant de lui délivrer un titre de propriété qu'il faudra publier au fichier immobilier. Ce document vaut titre d'expulsion à l'égard de la personne

saisie. L'adjudicataire doit utiliser ce laps de temps pour trouver un accord amiable avec elle.

Parfois, avec un peu d'humanité et de dialogue, les situations les plus inextricables se débloquent.

QCA : En cas d'échec, faut-il faire appel à un huissier de justice ?

F. M. : Oui. Idéalement avec celui qui a réalisé le procès-verbal descriptif et organisé la visite avant la vente. Il sera plus à même de dialoguer avec la personne saisie et de trouver une solution amiable pour éviter la procédure d'expulsion. Celle-ci débute par l'envoi d'un commandement de quitter les lieux qui laisse deux mois pour partir. À l'issue de ce délai, l'huissier tente



l'expulsion. Si l'occupant s'obstine, l'officier ministériel demande le concours de la force publique. La préfecture met au moins six mois pour répondre, alors qu'elle dispose théoriquement de deux mois. Si elle donne son aval, l'expulsion peut avoir lieu, mais jamais durant la trêve hivernale, du 1^{er} au 31 mars. La police intervient alors et l'occupant fait l'objet d'une expulsion forcée. Si le préfet tarde à répondre ou refuse le concours de la police, ce qui est rare, le propriétaire peut engager la responsabilité de l'État pour obtenir une indemnisation, égale à la valeur locative du bien.

APRÈS L'ADJUDICATION

Le temps, c'est de l'argent !

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE DÈS L'ADJUDICATION, MAIS IL FAUT ATTENDRE 10 JOURS POUR QUE CELA SOIT DÉFINITIF. VOUS DEVREZ ALORS PAYER TRÈS VITE.

Dès la sortie du tribunal, votre premier réflexe doit être d'assurer votre bien, car le transfert de propriété a lieu dès l'adjudication. « Récemment, un client s'est fait une belle frayeur. Quelques jours après l'audience, le toit de l'appartement qu'il venait d'acheter s'est envolé. Il a dû reloger le locataire en place. Heureusement, il avait souscrit tout de suite une assurance », raconte M^e Thomas D'journo.

DIX JOURS DE SUSPENSE

Vous êtes immédiatement propriétaire mais le bien peut encore vous échapper ! Car toute personne (même n'ayant pas participé à la vente) est autorisée à surenchérir pendant 10 jours en faisant une offre égale à 110% de la dernière enchère. Une seconde vente sera alors organisée dans les trois à quatre mois. En l'absence de surenchère, allez vérifier que l'occupant est parti. « Le plus souvent, l'ex-propriétaire capitule et déménage même s'il était récalcitrant. Après l'épreuve de la saisie immobilière, il ne veut pas avoir à vivre celle de l'expulsion », témoigne M^e D'journo. Dans le cas contraire, commencez les discussions et la procédure (voir 3 questions à... p. 43). Si le bien est loué, donnez au locataire vos coordonnées, afin qu'il vous règle désormais le loyer. « Pour lui, le bail se poursuit normalement. À son départ, il vous appartiendra de lui restituer, sous un mois, son dépôt de garantie même si vous ne l'avez



pas encaissé», avertit M^e D'journo. Enfin, si le logement est vide, joignez l'huissier, il est possible qu'il ait fait installer un verrou lors de la visite et conservé la clé. À défaut, il faudra solliciter un serrurier pour pénétrer dans les lieux.

LE PAIEMENT DOIT ÊTRE RAPIDE

Vous disposez seulement de deux mois pour payer, soyez réactif ! Si vous recourez à l'emprunt, contactez vite la banque. « Informez votre conseiller des spécificités de la vente aux enchères », recommande M^e Laurence Llahi. « Précisez que vous n'irez pas chez le notaire. Pour gagner du temps, négociez une garantie de type crédit logement. Car si une hypothèque est exigée, les délais seront longs, vous dépasserez l'échéance et risquerez la réitération des enchères (lire ci-après) », explique-t-elle. Toutefois, pas de panique. Deux mois, c'est le délai officiel, si vous débordez légèrement ce n'est pas catastrophique. Il vous sera réclamé des intérêts au taux légal,

soit 3,26% au second semestre 2019. Pour une enchère de 100 000 €, comptez 270 € d'intérêts pour un mois de retard. La sanction arrive réellement quatre mois après l'adjudication, car le taux est majoré de cinq points. Dans notre exemple, chaque mois de retard vous coûtera 690 €.

GARE À LA RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

Si vous ne payez pas, le bien est remis à la vente, on parle de réitération des enchères. La sanction est lourde. Vous conservez à votre charge les frais taxés de la première audience (autour de 7 000 €) et êtes redevable, jusqu'à la nouvelle vente, d'intérêts (au taux légal entre deux et quatre mois suivant la première enchère, et au taux légal plus cinq points après quatre mois). En outre, si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à la première, vous êtes contraint de régler la différence (s'il est supérieur, la différence reste acquise aux créanciers et à la personne saisie). Bref, il faut absolument éviter cette situation ! ♦

Assurez-vous avant la vente de votre capacité financière

CHECK-LIST POUR VOUS PRÉPARER

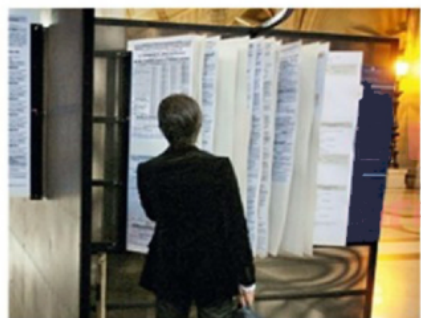
**NOS
CONSEILS**

✓ OBSERVEZ

Assistez à une audience juste pour vous familiariser avec les enchères car, le jour J, tout va très vite. Allez à la rencontre de quelques avocats pour leur demander leur carte. Vous aurez ainsi des contacts pour participer à une prochaine vente.

✓ SURVEILLEZ LE CALENDRIER DES VENTES

Les ventes aux enchères sont annoncées sur les biens eux-mêmes ou au tribunal, publiées dans les journaux d'annonces légales et la presse quotidienne mais aussi



sur Internet. Le site Licitator.com est le plus utilisé (une application est disponible) mais d'autres existent, tels que Encheres-publiques.com ou Encheres.petitesaffiches.fr.

✓ CONSULTEZ LE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Pour l'obtenir, contactez l'avocat chargé de la vente, ses coordonnées figurent sur la publicité de l'enchère. S'il a un site Internet (cela devient courant), téléchargez les documents. À défaut, il vous les expédiera par e-mail. Vous pouvez aussi vous rendre au greffe du juge de l'exécution au tribunal judiciaire.

✓ VISITEZ LE BIEN

C'est crucial ! Aucun document, aucune photo ne remplace l'opinion que vous vous faites sur place.

✓ FAITES-VOUS UNE IDÉE DE LA VALEUR DU BIEN

Épluchez les annonces de vente de biens similaires dans le secteur sur Leboncoin, le site de la Fnaim, etc., afin de vous faire une idée de sa valeur. Procédez de même pour les annonces de location, de manière à évaluer au plus juste le montant du loyer. Enfin, consultez la base des valeurs foncières de la direction générale des finances publiques (DGFIP) à l'adresse suivante : App.dvf.etalab.gouv.fr. Rue par rue, vous pourrez savoir à quel prix se sont vendus des biens similaires au cours des cinq dernières années. De quoi estimer le montant du juste prix.

✓ TROUVEZ UN AVOCAT ROMPU AUX ENCHÈRES

Mieux vaut choisir un spécialiste du droit des garanties, des sûretés et des mesures d'exécution (annuaire sur le site Avocat.fr). Rompu au mécanisme des enchères, il vous informera au mieux. Contactez plusieurs avocats pour comparer leurs tarifs. Questionnez-les sur le montant de leurs honoraires (libres) pour porter votre enchère (c'est ce que vous paierez même si vous ne l'emportez pas, en général de 100 à 300 € TTC), et ceux facturés si vous êtes déclaré adjudicataire. Certains demandent très peu, voire rien



pour enchérir mais, en contrepartie, ils prennent plus si le bien vous est adjudgé. À vous de déterminer la meilleure formule. Faites-vous préciser s'il s'agit d'un tarif TTC ou hors taxes, ils sont nombreux à parler en hors taxes, il faut alors ajouter 20% de TVA. L'avocat vous fera signer un pouvoir dans lequel vous l'autorisez à pousser les enchères en votre nom. Il exigera plusieurs documents : copie de votre pièce d'identité, livret de famille si vous êtes marié, etc., ainsi qu'un chèque de banque à destination du tribunal. Il s'élève à 10% du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3000 €.

✓ FIXEZ VOTRE DERNIER PRIX

Au regard des données collectées sur le bien, de sa valeur estimée, du budget prévisionnel des travaux, du futur rendement locatif mais aussi de la situation – libre ou occupé – du bien, déterminez votre prix plafond. Puis, avec l'aide de votre avocat, qui saura calculer les frais d'acquisition, fixez le montant de votre enchère maximale.

✓ ASSISTEZ À L'AUDIENCE

Croisez les doigts pour remporter la vente et être déclaré adjudicataire mais, surtout, ne vous emballez pas, au risque de dépasser votre budget. Il y aura d'autres biens et d'autres occasions ! L'investissement locatif nécessite du temps.

COMMERCE

Le (faux) monde enchanté d'Emrys

AUGMENTER VOTRE POUVOIR D'ACHAT, AUTOFINANCER VOS COURSES... LE PROGRAMME DE FIDÉLITÉ DE LA CARTE EMRYS LAISSE ESPÉRER MONTS ET MERVEILLES. MAIS ENTRE PROMESSES SOUVENT TROP BELLES POUR ÊTRE VRAIES ET ARGUMENTS FANTASISTES, NOTRE ENQUÊTE INVITE PLUTÔT À PASSER SON CHEMIN.

PAR DAVID GARIDJA

« **N**e payez plus vos courses! » « Avec Emrys La Carte, c'est la retraite avant l'heure. » « Grâce à ce programme de fidélité, vous récupérerez au minimum 93% de vos dépenses et ça peut même aller au-delà de 100% suivant votre statut dans la coopérative »... Sur Internet et les réseaux sociaux, pour peu que l'on soit à la recherche de bons plans, difficile d'échapper aux contenus vantant les mérites – voire les miracles – d'Emrys La Carte. De quoi s'agit-il exactement? Du programme de fidélité proposé par une « coopérative française et solidaire ». Il promet de redonner du pouvoir d'achat à ses membres. « Ne cherchez pas le piège, il n'y en a pas! », clame avec une pointe de prosélytisme l'un de ses adhérents sur le site Internet qu'il a dédié à Emrys. « Si je n'avais pas pris la peine de changer mon moyen de paiement en novembre 2018, aujourd'hui je continuerais de payer mes courses tous les mois », fanfaronne Cyril sur la page Facebook non officielle « Emrys, groupe français ». Celle-ci compte plus de 17 000 membres, ce qui lui vaut de recueillir des centaines de réactions

enthousiastes. Un tel engouement pour le programme de fidélité imaginé par l'entreprise basée en Haute-Savoie ne pouvait qu'attirer notre attention.

Comment ça marche? Vous payez une cotisation pour devenir adhérent, puis vous réglez vos emplettes en troquant vos moyens de paiement habituels (espèces, carte bancaire, chéquier) contre des cartes cadeaux de grandes enseignes (Carrefour, Auchan ou E.Leclerc) vendues par Emrys. Cette dernière les achète en gros contre des rabais et s'engage à vous reverser une partie des économies réalisées. Mais l'arrière-cuisine de ce programme de fidélité brille par sa complexité. Ainsi, selon un adhérent, il faudrait dépenser 500 € de cartes cadeaux pendant 7 mois pour décrocher un premier crédit d'achat de... 9 €. Les crédits d'achat progressent par paliers et doivent devenir de plus en plus intéressants au fil du temps. Mais l'évolution de ces « gains » ne dépend pas que de vos propres achats de cartes cadeaux. En effet, le calcul intègre également ceux des personnes recrutées par vos soins à travers le parrainage et le montant des commandes de cartes cadeaux de tous les autres membres! Autant dire qu'il est impossible de déterminer le temps nécessaire pour rentabiliser sa fidélité.

Il faudrait dépenser 500 € de cartes cadeaux pendant 7 mois pour décrocher un premier crédit d'achat de... 9 €

DES PARRAINS TRÈS INTÉRESSÉS

« Afin d'assurer le bon développement de notre coopérative, la découverte de celle-ci est basée sur le principe de la recommandation », annonce le site officiel. C'est l'autre versant du programme de fidélité: pour y mettre un pied, il faut être parrainé, ce qui explique l'activisme des membres d'Emrys, qui doivent se transformer en agents recruteurs. Évidemment, ils ne



Le système Emrys : vous payez une cotisation pour devenir adhérent, puis vous réglez vos emplettes en troquant vos moyens de paiement habituels contre des cartes cadeaux de grandes enseignes vendues par Emrys.

sont pas désintéressés. Car, en plus de son système de fidélité, Emrys accorde des avantages aux adhérents qui enrôlent de nouvelles recrues. Pour en profiter, il faut « zapper » le premier niveau d'adhésion du programme, celui de membre « acheteur simple » (cotisation de 19 € par an), qui donne juste le droit de grappiller des points de fidélité liés aux achats de cartes cadeaux. Si l'on veut prendre du galon, il est indispensable d'adhérer en tant que membre « acheteur enchanté » (cotisation de 49 €/an) ou, mieux, « enchanteur » (109 €/an) afin de constituer son réseau et se lancer ainsi dans le marketing relationnel, aussi appelé MLM, l'acronyme de *multi-level marketing* en anglais (lire l'encadré p. 49).

Le principe: activer le bouche-à-oreille – dans la vraie vie (amis, famille, relations professionnelles...) comme sur Internet –, pour faire signer le maximum de nouveaux filleuls qui, à leur tour, en recruteront d'autres et ainsi de suite, afin de franchir les paliers plus rapidement. Toutefois, la recette ne fonctionne pas à tous les coups. Mymi, par exemple, déchanté: malgré quelques parrainages et l'achat de 400 € de cartes cadeaux par mois en moyenne, elle a récolté 17 € en tout et pour ➔

LE CAS LYONESS D'inquiétantes similarités

Voici cinq ans, *Que Choisir* vous conseillait de vous tenir à l'écart de la communauté Lyonnese (ou Lyconet). Celle-ci promettait à ses membres de « profiter gratuitement et sans engagement d'avantages lors de leurs achats », ainsi que d'accroître leurs gains en parrainant de nouveaux membres. Pour y mettre un pied, un acompte, présenté comme une « avance sur les futures réductions », était réclamé : jusqu'à 2000 € pour obtenir le statut « premium » ! Une somme rondelette qui obligeait les adhérents à dépenser des dizaines de milliers d'euros pour rentrer dans leurs frais ou à recruter des filleuls en masse. Sauf que tous n'en étaient pas conscients lors de la souscription. Lyonnese a fait l'objet de nombreuses poursuites dans plusieurs pays et a été condamnée, en janvier 2019, par l'autorité italienne de la concurrence, à une amende de 3,2 millions d'euros pour « pratique déloyale trompeuse qui constitue un système pyramidal ».

En quoi consiste le système imaginé par Emrys ?

1 Vous souscrivez un abonnement annuel à Emrys

19 €/an pour être un simple acheteur de cartes cadeaux, 49 €/an pour devenir «membre enchanté» et 109 €/an pour être «membre enchanteur». Seuls les deux derniers statuts permettent de parrainer de nouveaux adhérents.



2 Vous achetez à Emrys les cartes cadeaux de grandes enseignes

Elles vous rapportent des «pièces» (points) de fidélité Emrys. Par exemple, pour 100 €, vous en aurez 2,4 chez Carrefour, 2 chez Auchan, 0,5 chez Total. Toutes les 6 pièces, vous obtenez une part. Au bout de 10, la première réalise un «cycle» qui ouvre droit à un premier crédit d'achat de 9 € sur la boutique Emrys.



4 Les calculs d'évolution des parts sont complexes, voire opaques...

Les parts évoluent en fonction du nombre de «pièces» de fidélité obtenu pour l'achat de cartes cadeaux, des «primes de parrainage» et des bonus accordés aux membres «enchantés» et «enchanteurs». Mais pas que : le montant des commandes de cartes cadeaux de tous les autres membres entre aussi en ligne de compte !

3 Les membres que vous parrainez comptent pour vos avantages

Plus vous faites entrer de nouveaux membres et plus ces derniers achètent de cartes cadeaux à Emrys, plus vos «parts» évoluent vite. Et plus vous touchez de crédits d'achat. Selon votre statut, elles évoluent sur 8, 11 ou 15 niveaux. Par exemple, un membre «enchanteur» pourrait toucher jusqu'à 47563 € de crédits d'achat.

→ tout en un an. Une somme qui n'amortit même pas sa cotisation de 49 € ! L'explication ? Il faut recruter en masse, mais aussi motiver les filleuls pour qu'à leur tour, ils agrandissent leur réseau. Cela nécessite une sacrée énergie et du temps, ce qui n'est pas à la portée de tous. Un constat partagé par Nathalie, membre d'Emrys ayant constitué une petite équipe : «*Sans filleuls actifs, c'est le parcours du combattant pour décrocher un crédit d'achat intéressant.*» Voilà l'une des nombreuses limites du système Emrys : beaucoup d'espoir suscité, une énorme énergie à déployer pour un résultat souvent décevant. De son côté, l'entreprise fait figure de grande gagnante.

LA PROMESSE DE GAINS MIRIFIQUES

Vous l'aurez compris, pour espérer atteindre les sommets avec Emrys, il faut opter pour le statut d'enchanteur, le seul permettant de cumuler à la fois les avantages fidélité, des commissions liées au recrutement de nouveaux membres, mais aussi de toucher des primes versées dans le cadre d'un «plan de carrière» récompensant les parrains les plus performants. Une carotte qui conduit à encaisser des sommes rondettes,

«dignes de bonus de traders!» aux dires d'un adhérent sur son site Web. Ce dernier publie un tableau agui-cheur avec une hypothèse de départ très ambitieuse : trois nouveaux membres en recrutent trois autres, qui en enrôlent chacun trois autres, etc., et achètent chacun 500 € de cartes cadeaux par mois. Le tout sur 10 niveaux de parrainage, ce qui représente tout de même 59049 membres... et la bagatelle de 2,9 millions d'euros de dépenses mensuelles ! Dans ce monde idéal, le premier de cordée engrange, au bout de 5 à 7 ans – le temps de former le réseau –, un pactole de 56618 € par mois sur les achats opérés par son équipe, majoré d'une prime de carrière de 100 000 € par mois. Presque mieux qu'un ticket gagnant du Loto !

«Certains membres qui ont adhéré à Emrys depuis le début, en 2014, perçoivent 30 à 40 € par mois. Et, à l'opposé, j'ai l'exemple d'une personne entrée il y a un an et demi qui gagne 20 000 € par mois, parce qu'elle a été très active dans le développement de son réseau et qu'elle a constitué une équipe comportant des milliers de membres», prétend Wilfried Rivière, le fondateur d'Emrys. Pour un peu, on le croirait sur parole. Mais alors, pourquoi laisse-t-il des abonnés Emrys avancer



des chiffres fantasmés avec pour seul objectif d'augmenter le nombre de nouveaux adhérents ? « Je pense que l'on va devoir sévir vis-à-vis des membres qui font des promesses parfois exagérées », se défend Wilfried Rivière. Nos avocats travaillent en ce moment sur les futures règles et les procédures. Il est prévu de cadrer la communication faite sur Internet ou même en direct. Ils devront suivre certaines directives et les promesses de gains seront strictement interdites. » En attendant, l'entreprise laisse faire sans ciller...

DES PRATIQUES QUI POURRAIENT INTÉRESSER LE FISC

Ensuite, si certains de ses membres les plus actifs engrangent réellement des revenus importants, comment expliquer que cette société de marketing relationnel ne les autorise pas à profiter de cet argent librement ? Rappelez-vous : ils sont contraints de le dépenser dans l'achat de cartes cadeaux via Emrys. Et ce n'est pas le seul point noir. Selon Philippe Claveau, professeur de marketing à Grenoble École de management, « l'entreprise devrait proposer à ces adhérents un statut de vendeur à domicile indépendant » ➔

MULTI-LEVEL MARKETING (MLM) Craignez la malédiction de la pyramide !

Constituer un réseau pour engranger des revenus, telle est l'idée du marketing relationnel, ou MLM (pour *multi-level marketing*). Venue des États-Unis, cette technique de commercialisation de produits ou de services repose sur la recommandation. Le principe ? Convaincre le maximum de personnes, à commencer par son entourage familial, amical et professionnel. Vente de produits miracles (pour maigrir, retrouver de la vitalité...), de coaching vidéo, etc., Internet déborde de propositions. Il se peut même que l'un de vos proches vous présente pareille « opportunité » lors d'un dîner. Mais gare aux désillusions ! Car un bon MLM doit avant tout se focaliser sur la vente plutôt que sur la constitution d'un réseau apportant des gains en cascade. « Ce genre de réseau fonctionne surtout pour



les premiers entrés (le 1^{er} niveau), ainsi que pour les 2^e et 3^e niveaux. Mais rarement passé le 4^e, analyse Philippe Claveau, professeur de marketing à Grenoble École de management. Mieux vaut se renseigner au préalable pour savoir à quel niveau vous vous situez, en gardant en tête qu'au-delà du 4^e, vous ne gagnerez jamais votre vie ! » Attention aussi à certains réseaux de MLM qui peuvent cacher des systèmes dits « pyramidaux », dans lesquels la manne versée aux premiers arrivés provient essentiellement des sommes collectées auprès des nouvelles recrues. Problème, ces montages sont le plus souvent indétectables. « Les sociétés se livrant à ce type de pratiques redoublent d'efforts pour dissimuler ce système », dénonçait la députée socialiste Marie Récaldé devant l'Assemblée nationale en 2016. La vigilance est donc de mise face à des propositions de gains rapides, dans le cadre d'un montage basé officieusement sur le parrainage, avec lesquels, au mieux, vous perdrez votre temps, au pire, votre argent.

➔ (VDI) ou leur permettre de se déclarer en tant que travailleur indépendant ». Là encore, Wilfried Rivière répond aux faits par une promesse : « La mise en place d'un contrat avec une forme juridique pensée spécifiquement pour nos membres, afin qu'ils puissent recevoir leurs gains sur leur compte bancaire, fait partie des missions confiées à nos avocats. » Une décision tardive qui pourrait attirer l'attention des services fiscaux sur ces revenus d'activité de certains membres d'Emrys échappant depuis des années aux cotisations et impôts... Si ce n'est pas déjà fait !

DES PARTENARIATS PAS TOUT À FAIT RÉELS

Wilfried Rivière affirme également qu'Emrys s'active pour nouer des partenariats avec les grandes enseignes auprès desquelles elle achète en gros ses cartes cadeaux. Le but avoué : négocier des remises. Par exemple, 6 % chez Carrefour ou 5 % chez Auchan. Autrement dit, au lieu de payer une carte cadeau Carrefour à son prix facial de 100 €, Emrys débourse seulement 94 €, les 6 € restants – réglés par les adhérents qui, eux, l'achètent au prix fort – étant reversés dans le plan de fidélité Emrys. « Des partenaires, comme Total et Carrefour, m'ont fait confiance dès le début. Et on continue aujourd'hui », confie Wilfried Rivière. Après vérification auprès des intéressés, ce n'est pas exactement la réalité... Carrefour France, par exemple, se montre catégorique : aucun partenariat n'a jamais existé avec la société savoyarde. Total, pour sa part, n'a pas répondu à nos sollicitations. Mais nul besoin de signer un contrat avec Emrys pour bénéficier de remises : le



Emrys s'active pour nouer des partenariats avec cinq grandes enseignes auprès desquelles elle achète en gros ses cartes cadeaux.

formulaire d'achat de la carte Total Jubilé propose de facto de profiter de réductions lors de commandes importantes, par exemple 2 % à partir de 25 000 €. De petits arrangements avec la vérité qui rappellent les pratiques d'une autre entreprise de multi-level marketing, Lyoness (lire l'encadré p. 47), dont Wilfried Rivière, en tant qu'ancien membre, s'est inspiré pour créer Emrys. Là aussi, les partenariats annoncés avaient été démentis par la grande distribution. Tout aussi troublants sont les chiffres avancés par Emrys. D'abord, le nombre de membres. Son fondateur nous annonçait 68 000 personnes enrôlées dans son programme fidélité en mai dernier, contre 35 000



Emrys veut devenir une néobanque

Wilfried Rivière, le fondateur d'Emrys, voit grand et veut se diversifier. Son nouveau projet : lancer une néobanque dès 2020. Mais, pour l'heure, tout cela reste bien mystérieux.

Le 7 décembre 2019, Emrys claironnait sur sa page Facebook officielle : « 2020 sera une très grande année pour Emrys La Carte. Ne lâchez rien ! Bientôt, la banque, c'est nous ! » Deux mois plus tôt, son dirigeant, Wilfried Rivière, dévoilait, lors d'une convention organisée à Toulouse (à regarder sur Youtube), les contours de ce projet grandiloquent. « Nous allons devenir la première banque en MLM (lire l'encadré p. 49) au monde, sous la forme coopérative ! [...] Il s'agira d'un compte sans banque avec sa carte Mastercard, un Iban (numéro d'identifiant bancaire) associé pour recevoir

des virements bancaires, un compte multidevise qui acceptera les cryptomonnaies et une carte qui portera également une assurance pour tous vos achats », détaille-t-il. L'annonce galvanise l'assistance, d'autant que Wilfried Rivière en rajoute : « Plusieurs très beaux groupes financiers veulent travailler avec nous. [...] Je vais rencontrer, dans les prochains jours, trois grands financiers à Genève qui veulent répondre à notre appel d'offres. » Sauf que ne s'improvise pas banque qui veut. « Le terme néobanque est un néologisme sans périmètre juridique. Néanmoins,

on ne saurait le galvauder au point de nommer ainsi n'importe quelles prestations ! », analyse Marie Degrand-Guillaud, directrice déléguée du compte Nickel. Derrière l'appellation banque, il y a une notion de régulation par un organe de supervision. » Ce gendarme, c'est l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), chargée d'assurer la stabilité du secteur financier et la protection de ses clients. « Le terme de banque est réservé à des établissements recevant des dépôts et accordant des crédits, précise-t-on à l'ACPR. Mais certains

en août 2019. Mais les points mensuels que la société publie sur sa page Facebook laissent apparaître une réalité bien plus nuancée. Ainsi, en avril dernier, elle déclarait avoir 4 100 membres actifs, contre 3 000 en mars. Ce qui veut dire que ce mois-là, seulement 6% des adhérents ont fait « tourner le système », et 4,4% en mars ! Ce qui interroge sur le dynamisme et donc la pérennité du programme.

ON RESTE PERPLEXE

Quant au chiffre d'affaires, selon Wilfried Rivière, il a atteint 38 millions d'euros en 2019, contre 3,8 millions d'euros en 2018, soit une progression de 900% qui laisse perplexe ! Impossible de vérifier la véracité de cette information, Emrys ne publiant pas ses comptes. Par ailleurs, à l'occasion d'une convention organisée à Toulouse en octobre 2019, Wilfried Rivière annonçait fièrement engager son entreprise dans une « ambition internationale », avec le lancement de son programme dans 150 pays. Ce déploiement nécessitait une réorganisation de l'entreprise supposant la transformation de sa structure et la création d'une holding... en Suisse ! Un pays qui, s'il est sorti de la liste des paradis fiscaux de l'Union européenne, offre encore des possibilités d'optimisation fiscale appréciables... Une stratégie à laquelle ne répugne pas Wilfried Rivière. Nous avons trouvé trace d'une de ses sociétés (Emrys SAS INC), créée en 2013 au Delaware, un état américain considéré comme un paradis fiscal. Communication agressive et trompeuse, laisser-aller juridique... les pratiques de cette entreprise incitent décidément à la plus grande prudence. ♦

EMRYS ÉNERGIE

Les clients ne se bousculent pas

Parmi les projets d'Emrys, figure une offre de fourniture d'électricité : Emrys Énergie. Son ambition : « Faire bénéficier ses membres de 20% d'économies sur leur facture, directement transférées dans le plan fidélité et qui généreront des parts supplémentaires », nous explique Wilfried Rivière, le patron d'Emrys. Mais le « fournisseur d'électricité qui va survolter votre pouvoir d'achat ! » est pour l'instant au point mort. La coopérative peine à récolter les 25 000 préinscriptions qu'elle s'était fixées, malgré les pourparlers engagés avec un « vrai » fournisseur d'énergie



pour assurer le service sous marque blanche. « C'est ce que fait déjà, par exemple, Cdiscount Énergie, qui commercialise l'offre de Greenyellow », explique Julien Tchernia, président du fournisseur

d'énergie ekWateur. Quant à savoir si Emrys touchera de son fournisseur une commission pour chaque ouverture de compteur... C'est « une pratique classique des comparateurs et des courtiers lors de leurs achats groupés », indique Caroline Keller, des services du Médiateur de l'énergie. L'entreprise savoyarde nous affirme que non. Mais on imagine mal qu'elle fasse une croix sur cette rémunération : 30 à 50 € par compteur activé, soit jusqu'à 1,25 million d'euros de chiffre d'affaires si elle atteint les 25 000 inscrits. Ou peut-être préfère-t-elle cacher cette manne à ses adhérents ?

établissements se décrivant comme des néobanques sont parfois des établissements de paiement, pouvant émettre des cartes. Ils ne reçoivent pas de dépôts, mais des fonds de leurs clients destinés à opérer des paiements à partir de leur compte. Ces prestataires de services de paiement peuvent parfois recourir à des agents. »

Marie Degrand-Guillaud poursuit : « Avant de pouvoir proposer ses services en tant que banque, il faut décrocher une licence auprès de l'ACPR. » C'est là que le bât blesse : alors que la « néobanque » devait être dévoilée le 18 avril, à l'occasion d'un événement qui a dû être annulé en raison du confinement, elle n'existe toujours pas, comme nous avons pu

le vérifier en consultant le registre des agents financiers (lire Notre conseil, ci-dessous). À la clôture de notre enquête, fin mai, la mystérieuse néobanque demeurait fantomatique. Interrogé sur le sujet, Wilfried Rivière préférait rester discret « par peur de froisser le régulateur », se contentant d'évoquer un lancement de sa

néobanque en septembre prochain, le temps d'obtenir le fameux sésame. Ce qui n'empêche pas sa société, peu scrupuleuse sur la véracité de ses communications, d'afficher une photo de sa carte bancaire Mastercard avec le logo Emrys, à la une de sa page Facebook. Ou comment mettre la charrue avant les bœufs !

NOTRE CONSEIL

L'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), le gendarme du secteur de la banque et de l'assurance, recommande de ne jamais confier de fonds à un intermédiaire qui n'est pas strictement identifié. Pour vérifier qu'un établissement a décroché les agréments nécessaires pour ses activités financières, vous pouvez consulter en accès libre le Registre des agents financiers. ➔ [Regafi.fr](https://www.regafi.fr)

IMMOBILIER

Comment réagir face à la crise sanitaire ?

LA PANDÉMIE DE CORONAVIRUS, QUI A CONDUIT À UN CONFINEMENT GÉNÉRALISÉ DE NOTRE PAYS, A EU DE NOMBREUSES CONSÉQUENCES POUR LES PARTICULIERS, NOTAMMENT DANS LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER. BEAUCOUP, QU'ILS SOIENT PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES OU INVESTISSEURS, SE POSENT DES QUESTIONS. FAISONS UN TOUR D'HORIZON.

PAR **PAULINE JANICOT** ET **MARIE PELLEFIGUE** ILLUSTRATION : **YASMINE GATEAU**

Que vous soyez en train d'acheter ou de vendre un logement, propriétaire en cours de remboursement de crédit, locataire ou investisseur, vous vous posez sans doute de nombreuses questions sur l'immobilier.

Car, en plus de ralentir considérablement l'économie, l'arrivée du coronavirus a touché de plein fouet le secteur de la pierre. « Il est évident que dans cette crise majeure et mondiale, cet actif ne sera pas épargné en cas de turbulences futures ou de forte récession », affirme Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (Imsi).

Premier effet notable de la crise liée au Covid-19, qu'anticipent beaucoup de particuliers : les prix risquent de dévisser dans certaines zones, tout comme les rendements des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et des investissements locatifs. Du coup, les ménages sont en phase d'attente. Pour preuve, « la collecte du livret A a enregistré, en mars 2020, une progression de 50% par rapport à mars 2019. Ce placement joue son rôle de valeur refuge dans ce contexte très anxieux », constate Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'épargne. Seconde conséquence, la crise sanitaire a aussi bouleversé les habitudes, notamment en entraînant le report des déménagements ou des assemblées générales de copropriétés.

Pour vous aider à y voir plus clair, nous avons essayé de lister les principales questions que vous pouvez vous poser. Même s'il est actuellement difficile de savoir avec précision dans quel sens va évoluer l'économie, dont la santé influe évidemment sur le marché immobilier, voici nos réponses.

1 Les revenus de mon locataire ayant baissé, il m'annonce qu'il ne pourra pas me payer l'intégralité de son loyer cet été. Quels sont mes recours ?

L'État n'a prévu aucun dispositif pour les bailleurs de logements dont les locataires rencontrent des difficultés. Comme votre locataire vous a prévenu, négociez pour trouver une solution. Ne soyez pas trop intrusif, mais jouez cartes sur table. Essayez d'abord de comprendre pourquoi il ne peut plus vous régler l'intégralité de son loyer. Est-ce parce qu'il est au chômage partiel et que ses revenus ont baissé ou parce qu'il a cessé toute activité (commerçant, autoentrepreneur...) ? Ensuite, tentez de savoir si sa situation va s'améliorer, ce qui sera le cas s'il retrouve son activité rapidement (la reprise dans certains secteurs étant plus vigoureuse que dans d'autres). Enfin, une fois en possession de ces informations, si vos moyens vous le permettent et que votre locataire est sérieux et de bonne foi, vous pouvez lui faire cadeau d'un mois de loyer ou lui accorder une baisse temporaire de son montant (de 20 à 50%) pendant quelque temps. Ce geste vous coûtera souvent moins cher que la recherche d'un nouveau locataire (mois de vacance, travaux de remise en état...). Autre possibilité, « lui proposer de reporter une ou deux mensualités de loyer sur les mois suivants, en fractionnant le paiement en six, dix ou douze fois, selon ses revenus »,



conseille Philippe Descampiaux, directeur des agences Descampiaux-Dudicourt à Lille. Solution différente: s'il vous donne son congé pour éviter que sa situation financière n'empire, signez avec lui une convention sous seing privé. Elle stipulera vos identités, le montant des sommes dues (loyers et charges) et indiquera qui supporte quoi, ainsi que la date de l'état des lieux de départ et de la remise des clés. Vous pouvez, à condition qu'il soit d'accord, insérer une clause précisant que vous ne lui rendrez pas son dépôt de garantie, parce que vous l'imputerez sur les loyers impayés. Vous pouvez aussi engager une procédure judiciaire, mais en dernier recours. Aujourd'hui, mieux vaut trouver une solution à l'amiable car, à cause du confinement, les tribunaux ont pris du retard et le règlement de votre affaire pourra prendre plusieurs années. En plus, sachez

qu'il est possible que le juge donne finalement raison à votre locataire si ce dernier est de bonne foi et justifie le caractère exceptionnel de ses impayés.

2 Je dois signer la vente définitive de mon appartement en juillet. Puis-je m'y maintenir au-delà de cette date, faute de temps pour organiser mon déménagement ?

C'est possible mais compliqué, car cela impose d'obtenir l'accord de votre acheteur. Il existe heureusement des solutions pour que vous ayez le temps d'organiser ➔

→ votre départ. En premier lieu, si votre acquéreur est compréhensif, *«la solution la plus simple, et la plus couramment utilisée, consiste à décaler la date de la signature de la vente pour qu'elle puisse avoir lieu une fois le logement vide»*, explique Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris. Contactez des déménageurs et obtenez une date certaine pour leur intervention. Une fois muni de cette information, rappelez notaire et acheteur pour leur communiquer ces éléments. Il suffira d'insérer un avenant à votre avant-contrat (promesse ou compromis de vente) en rallongeant le délai prévu pour la vente définitive (en général, il est de trois mois) et en fixant une nouvelle date de signature.

La deuxième solution qui s'ouvre à vous consiste à signer la vente à la date prévue, mais en ajoutant un accord signé de votre acheteur qui vous autorise à vous maintenir dans les lieux jusqu'à la date de déménagement. Attention, cette occupation ne vaut pas bail et elle donne lieu à une indemnisation, avec un montant proche d'un loyer de marché.

Troisième possibilité: vendre votre logement en laissant dans une pièce vos meubles et vos affaires personnelles après avoir obtenu l'accord de votre acheteur pour que les déménageurs passent les récupérer à une date ultérieure. **Dans ce cas, il est recommandé d'insérer une clause de séquestre dans l'acte de vente.** Elle précise que vous ne récupérerez que la moitié de la somme due à la signature et que le solde, conservé par le notaire, ne vous sera versé qu'une fois le déménagement effectué.

3 J'ai un crédit relais que je devais rembourser grâce à la vente de ma maison, mais celle-ci vient d'être annulée. Que faire ?

Certains propriétaires n'ont pas d'autre choix que de souscrire un crédit relais pour financer leur nouvelle acquisition. Ce contrat transitoire leur permet d'acheter un bien avant de boucler la vente d'un autre. Cela évite d'avoir à rembourser deux prêts immobiliers en même temps, le premier pour l'acquisition de la nouvelle résidence et le second pour couvrir le prix du logement qui n'a pas encore été vendu. Cette opération se révèle néanmoins toujours risquée et son coût est assez élevé (les taux d'intérêt appliqués peuvent atteindre 2,5%).

Avec la crise sanitaire, certaines ventes ont été annulées, ce qui met évidemment en difficulté les détenteurs de prêts relais. *«Leur durée est de douze mois, renouvelable une seule fois. Un souscripteur a donc deux ans au maximum pour revendre son logement»*, indique Sandrine Allonier, porte-parole du courtier

Vousfinancer. Si vous avez contracté ce type de crédit il y a quelques mois, vous avez encore le temps de trouver un nouvel acheteur pour votre maison. Si, en revanche, votre prêt relais arrive à échéance, *«il est impératif de contacter votre banque, afin de le prolonger de façon exceptionnelle»*, ajoute la directrice de la communication. Quoi qu'il en soit, cette opération va engendrer des frais supplémentaires. Alors, pour limiter la casse, mieux vaut revendre votre bien le plus rapidement possible. *«Il faudra se raisonner et probablement accepter de baisser légèrement son prix pour trouver plus facilement un acquéreur»*, estime Sandrine Allonier.

4 L'assemblée générale de ma copropriété a été annulée en raison du confinement. Quand et comment la réorganiser ?

L'actualité sanitaire a aussi contrarié le calendrier de nombreuses copropriétés. En effet, leur exercice comptable s'achève, pour la grande majorité d'entre elles, le 31 décembre. Or, les syndicats doivent convoquer l'assemblée générale des copropriétaires dans les six mois qui suivent l'arrêt des comptes, soit avant le 30 juin. C'est la raison pour laquelle ces réunions se tiennent en grande majorité, chaque année, entre les mois de mars et juin.

En raison du confinement, beaucoup d'assemblées générales n'ont pas pu délibérer pendant cette période. Toutefois, le législateur a permis d'en décaler les dates grâce à deux ordonnances, adoptées le 25 mars puis le 22 avril. *«Les assemblées générales annulées durant le printemps 2020, en raison de la situation sanitaire, peuvent être reportées. Mais elles doivent avoir lieu avant le 31 janvier 2021»*, précise Rachid Laaraj, directeur général de Syneval, courtier en syndic. De plus, les mandats confiés par les copropriétaires aux membres du conseil syndical et expirant entre le 12 mars et le 10 septembre 2020 sont automatiquement renouvelés jusqu'à la prochaine assemblée. Ces aménagements laissent donc le temps de s'organiser. *«De nombreux syndicats prévoient de caler les dates d'assemblées générales cet automne»*, relève Rachid Laaraj.

Pour les copropriétaires qui veulent gagner du temps, une alternative existe: les assemblées générales peuvent être organisées à distance, par visio ou audioconférence. Dans une ordonnance datée du 20 mai 2020, le gouvernement a supprimé, au moins temporairement, les conditions imposées pour les mettre en place. *«Les assemblées générales peuvent donc se tenir intégralement à distance à partir du 1^{er} juin 2020, sous réserve que le syndic accepte cette solution»*, ajoute Rachid Laaraj.



Les assemblées générales de copropriétés annulées peuvent être reportées. Elles devront se tenir avant le 31 janvier 2021. Les gestes barrières sont de mise dans les immeubles.



5 Avec la crise sanitaire, quels sont les gestes barrières à respecter dans mon immeuble ?

Dans un immeuble ou une résidence, des règles de prudence s'imposent vis-à-vis d'un gardien ou encore avec les employés chargés de l'entretien. D'abord, en tant qu'employeur, votre copropriété, ou le syndicat des copropriétaires, doit, conformément à l'article L. 230 du code du travail, assurer leur « *sécurité physique et mentale* ». La distance minimale d'un mètre entre les personnes – avec les résidents et prestataires notamment – doit être respectée. Mais d'autres questions se posent concernant la distribution du courrier, la réception des recommandés et colis ou le nettoyage des parties communes. « *Un gardien peut, par exemple, interdire l'accès à sa loge ou fermer les locaux non indispensables au fonctionnement de l'immeuble. Les échanges de clés doivent être évités ou alors il faut les désinfecter après usage. Il doit utiliser des gants jetables pour la distribution du courrier et pour l'entretien. Un employé peut, enfin, solliciter le syndic si le matériel de protection nécessaire n'est pas mis à sa disposition* », explique Rachid Laaraj.

À l'intérieur de votre domicile, des précautions sont aussi nécessaires si vous faites appel à un professionnel pour des travaux ou des réparations. Lorsqu'il se rend chez vous, restez vigilant et respectez les gestes barrières. Conservez une distance de sécurité d'au moins un mètre, évitez les poignées de mains et, si possible, ne demeurez pas dans la même pièce que lui. Veillez, enfin, après le départ de l'artisan, à nettoyer toutes les surfaces et objets qu'il aurait pu toucher.

6 Mes revenus ont baissé à cause du confinement. Les banques peuvent-elles me refuser un prêt pour acheter un bien immobilier ?

Dans ce contexte de crise, de nombreux acheteurs s'inquiètent. Selon une étude publiée par Artémis Courtage et Opinionway en avril dernier, 81 % des personnes interrogées redoutent que les banques deviennent plus exigeantes pour accorder des prêts. Leurs craintes sont justifiées : les conditions d'octroi de crédit se sont déjà durcies juste avant la pandémie. Fin 2019, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) avait recommandé aux banques d'être très vigilantes en veillant à ce que le taux d'endettement des ménages n'excède pas 33 % et en ne commercialisant plus de crédits immobiliers d'une durée supérieure à ➔

➔ 25 ans. Ces préconisations ont entraîné un refus de financement pour les ménages les plus modestes et les jeunes primo-accédants. Avec la crise, les emprunteurs ne seront hélas pas tous logés à la même enseigne. «Être en chômage partiel pendant une durée limitée aura peu de conséquences sur le dossier de crédit d'un salarié. Les banques peuvent néanmoins exiger un peu plus d'apport personnel, notamment si l'employeur ne complète pas la rémunération», commente Sandrine Allonier. En revanche, si vous exercez en tant qu'indépendant ou profession libérale, emprunter risque de devenir plus compliqué. «Une forte baisse d'activité, et donc de votre chiffre d'affaires, peut entraîner un refus de financement», confirme la spécialiste. Certains établissements envisagent d'ailleurs de restreindre l'accès aux prêts immobiliers pour ceux qui travaillent dans les secteurs considérés à risque, car fortement touchés par la crise, comme la restauration, l'hôtellerie ou encore la culture.

7 À la suite du confinement, mon conjoint et moi allons divorcer. Comment devenir la seule propriétaire de l'appartement ?

Tout dépend du type de divorce envisagé. Si vous êtes d'accord sur tous les points avec votre futur ex-conjoint (garde des enfants, pension alimentaire, répartition des biens...), optez pour le divorce par consentement mutuel. Dans ce cas, vous aurez chacun un avocat et les deux professionnels se concerteront pour rédiger une convention spécifiant vos desiderata. Il ne restera plus qu'à la faire entériner par un notaire, qui procédera au partage des biens. Si vous récupérez davantage que votre divorcé, vous devrez lui verser une «soulte», un montant égalisant la part de chacun. Attention, au moment de la division du patrimoine, vous devrez payer, en plus, un «droit de partage» à l'État pour devenir l'unique propriétaire de l'appartement. Cette taxe, dont le paiement est à partager entre vous deux, correspond à 2,5% de la valeur du bien.

Les choses se compliquent si vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord au sujet du logement que vous avez acheté ensemble. Ce sera le cas si, par exemple, chacun d'entre vous souhaite le garder ou si vos estimations sur sa valeur actuelle divergent. Vous ne pourrez alors pas divorcer par consentement mutuel. «Il faudra demander au juge de trancher et ce dernier risque de proposer un tirage au sort ou une vente judiciaire si les futurs divorcés refusent», précise Laurent Mazeyrie, notaire à Paris. Attention, dans ce cas la procédure peut durer quelques années, contre quelques mois avec un divorce par consentement mutuel.



Les vendeurs ne sont plus en position de force : les prix de l'immobilier devraient cesser d'augmenter.



Les banques durcissent les conditions d'accès au crédit immobilier, notamment pour certaines professions.



En cas de divorce, il existe plusieurs solutions pour le partage du logement, à condition de se mettre d'accord.

8 Avec la récession économique qui se profile, de combien vont baisser les prix de l'immobilier ?

Après la crise sanitaire et la longue période de confinement qui a fait tourner le pays au ralenti, il est possible qu'en 2020 le nombre de transactions se révèle plus faible qu'en 2019, qui avait été une année record. Par ricochet, comme la pression de la demande va diminuer, les prix devraient cesser d'augmenter. Certains professionnels prévoient même qu'ils baissent d'ici à la fin de l'année, légèrement dans certaines zones, plus fortement dans d'autres. Toutefois, il n'y a pas de consensus sur ce point.

Ne vous attendez tout de même pas à un effondrement rapide, dès septembre par exemple. En effet, lors de chaque crise immobilière, il faut compter quelques mois avant que les propriétaires vendeurs se fassent à la nouvelle réalité du marché et acceptent de baisser leurs tarifs. Aussi, si vous avez un projet immobilier, il n'est pas forcément opportun de le décaler en vue de profiter d'un hypothétique recul des prix. Car pour le moment, vous pouvez encore décrocher un crédit à un taux historiquement bas, autour de 1,50% en moyenne pour 20 ans. Si la situation économique se détériore à l'automne, vous risquez d'avoir du mal à trouver des conditions de financement aussi favorables ou tout simplement à... obtenir votre prêt. En revanche, la période n'est clairement plus à la surenchère. Aussi, n'achetez pas au prix fort et prenez le temps de réfléchir avant de vous engager. Ces deux dernières années, en raison de la pénurie de biens à vendre et de l'engouement des acheteurs, les vendeurs dictaient leur loi, surtout dans les zones tendues. Il est plus que probable que le rapport de force s'inverse à partir de cet été.

9 Propriétaire de deux studios que je loue, je risque d'avoir du mal à payer leurs taxes foncières. Puis-je négocier une remise ?

Si vous rencontrez des difficultés financières, vous pouvez faire une demande de remise ou de modération de vos taxes foncières. Cette procédure est aussi possible pour l'impôt sur le revenu, mais pas pour l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ou les droits d'enregistrement (donation, succession...).

Pour cela, adressez votre requête aux services fiscaux dont dépend votre lieu d'imposition. Elle peut porter sur la totalité de votre taxe foncière ou seulement une

partie. Il est conseillé d'écrire un courrier détaillé expliquant votre situation et d'y joindre le formulaire 4805-SD (à télécharger sur www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/4805-sd/difficultes-de-paiement). Il contient les informations nécessaires pour que les services fiscaux examinent votre situation. Ces derniers statueront sur votre cas en tenant compte des circonstances exceptionnelles. Si vous ne recevez pas de réponse dans les deux mois, cela signifie que votre demande est rejetée. Si, au contraire, elle reçoit un accueil favorable, vous bénéficierez d'une remise ou d'une modération du montant de vos taxes foncières ou vous verrez proposer des facilités de paiement.

10 Quel va être l'impact de la crise économique sur les rendements de mes SCPI ?

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) investissent dans de l'immobilier professionnel, puis en assurent la gestion en le louant. Elles reversent ensuite régulièrement une quote-part des loyers encaissés à leurs porteurs de parts. Comme le patrimoine de la majorité des SCPI est composé de bureaux, d'entrepôts, de commerces, d'hôtels ou encore d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), situés en France et à l'étranger, beaucoup se demandent quel va être l'impact de la crise sanitaire sur les rendements de ces placements. Pour l'heure, les SCPI doivent composer avec les difficultés financières de certains de leurs locataires en leur accordant des reports, voire des suspensions de loyers. Mais toutes ne devraient pas être touchées de la même façon. En toute logique, les SCPI spécialisées dans les murs de commerces risquent, par exemple, d'enregistrer plus de pertes que celles dédiées à la santé ou diversifiées dans différents actifs (bureaux, entrepôts...). « Les SCPI disposent de locataires globalement solides et de confortables réserves qu'elles pourront utiliser en fin d'année pour soutenir un rendement temporairement chahuté », relativise Raphaël Oziel, directeur du pôle immobilier de Linxea. « Le taux de rendement moyen des SCPI devrait ainsi s'établir à 3,98% en 2020, contre 4,40% en 2019 », ajoute-t-il. Soit un taux qui demeure exceptionnellement haut en comparaison des autres placements. Si la casse peut donc être limitée cette année, il reste très difficile de prévoir à plus long terme. L'impact de la crise sanitaire sur les rendements des SCPI dépendra aussi et surtout de sa durée. Gardez donc bien en tête que la pierre-papier est un investissement non exempt de risque et qu'il doit être conservé pendant au minimum dix ans. ♦

Retour sur l'article « Aménagement du littoral », publié dans notre n° 158

À la suite de notre article : « Aménagement du littoral - Menace sur huit sites exceptionnels », paru dans *Que Choisir Argent* n°158, nous avons reçu un courrier de Patrick Charpy, encore adjoint au maire délégué de la ville de Saint-Malo à l'heure où nous mettons sous presse. En voici un résumé et notre réponse.

1. Patrick Charpy évoque « l'absence regrettable de contact de la part de l'UFC-Que Choisir préalablement à la parution » de l'article en question.

2. Le projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles a débuté en 2015 en vue de le transformer en complexe hôtelier. Il a fait l'objet d'une concertation menée par la collectivité locale et le porteur de projet, dès sa genèse et jusqu'à l'enquête publique, organisée du 16 août au 17 septembre 2019 dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en conformité du plan local d'urbanisme (PLU).

3. La ville avait prévu une concertation auprès de la population sur son projet d'aménagement. L'appel à idées a fait l'objet du dépôt de trois candidatures par deux promoteurs nationaux et par le groupe Raulic.

4. Le projet porté par le groupe Raulic a été validé à l'unanimité par le conseil municipal le 31 mars 2016. Il a ensuite été présenté aux habitants et aux associations afin d'être affiné.

5. En 2018, la ville a décidé d'organiser une concertation préalable, du 15 janvier au 28 février. Elle a donné lieu à un bilan arrêté le 12 mars 2018. Le résultat de la

concertation et la version retravaillée du projet ont été présentés à la population lors d'une réunion publique.

6. Le projet constitue une extension limitée de l'urbanisation.

7. La commission d'enquête, dans son avis, conclut que le plan-masse correspondant au projet « comprend des modifications minimales par rapport au PLU en vigueur et préserve l'harmonie générale des zones adjacentes ».

8. Le montant de la charge foncière résulte de la proposition de prix faite par le groupe Raulic dans le cadre de l'appel à idées. Ce prix s'élève à 7,6 millions d'euros.



Réponse de Que Choisir Argent

Contrairement à ce qui est indiqué dans ce courrier, notre journaliste a demandé et obtenu deux interviews, de Monsieur Renoult, alors maire de Saint-Malo, et de Monsieur Charpy, son futur ex-adjoint à l'urbanisme, au sujet du projet et sur les liens financiers du maire. Notre article dénonçait notamment le projet de construction d'un gigantesque complexe hôtelier à la place de l'ancien camping des Nielles, qui surplombe la plage du Minihic. **Nous maintenons les informations publiées.** Et nous rappelons que Monsieur Renoult (qui ne s'est pas représenté

à la dernière élection municipale) ne les a pas contestées. Reçue près d'un an après la parution d'un premier article sur le sujet dans le mensuel *Que Choisir*, la lettre de Patrick Charpy n'apporte pas d'éléments remettant en cause ce que nous écrivions alors. Par ailleurs, Patrick Charpy n'évoque pas l'existence de liens financiers entre le maire de l'époque et l'un de ses adjoints avec un promoteur retenu plusieurs fois par la mairie pour des projets d'aménagements. De plus, s'agissant du projet hôtelier et de résidences à la place du camping, le courrier reçu ne nous apporte aucune explication sur le prix de vente très faible accordé au groupe

privé Raulic (500 €/m²), alors que des terrains proches avec la même vue mer ont été évalués plus du double (1 200 €/m²)... Monsieur Charpy conteste aussi le fait que nous ayons indiqué que l'opération immobilière entraînera la destruction d'une partie de la falaise. « La partie rocheuse sous-jacente ne sera pas affectée », écrit-il. **Pourtant, l'enquête publique mentionne la composition des 64 000 m³ de déblais de la falaise à retirer :** « Le terrassement se fera à la pelle mécanique pour les horizons (matériaux, ndlr) meubles (volume estimé : 21 000 m³) et au ripper excentrique ensuite avec la réalisation de forages

rapprochés si la roche est trop compacte (volume estimé : 43 000 m³). » Autre point, dans son courrier, Patrick Charpy note que le dossier d'enquête publique comprenait « des informations sur le projet [...] de prise et rejets d'eau de mer ». **En réalité, ce point n'a fait l'objet d'aucune étude ou document consultables par la population** avant le déroulement de l'enquête publique ! En effet, tous les éléments techniques ont été présentés aux habitants en février 2020 (via la publication du dossier de demande de permis d'aménager), soit un mois et demi environ après la clôture de l'enquête publique.

**QUE
CHOISIR**

Dites OUI à une maturité épanouie

Misez sur la prévention en soignant au quotidien votre hygiène de vie : alimentation, activité physique, sommeil, mémoire, vie sociale, etc...

Prévenez et soulagez les affections liées à l'âge : risques cardio-vasculaires, troubles de la vision et de l'audition, lutte contre les douleurs, le diabète...

Profitez pleinement de la vie grâce à une mine d'informations et de conseils concrets pour aborder sereinement l'avancée en âge.

Soyez à la pointe des recherches et avancées médicales : processus du vieillissement, médecine régénérative, thérapie génique...



EXCLUSIF
Un ouvrage
de l'UFC-Que Choisir

30 €
+ frais de traitement
et d'envoi.

- 424 pages
- Un livre au format 19 x 25 cm
- De nombreuses illustrations en couleur

Un guide santé très pratique pour vivre mieux plus longtemps !

OFFRE DÉCOUVERTE

BON DE COMMANDE à compléter et à renvoyer sans argent à : Que Choisir Édition - Service clients - 4, rue de Mouchy - 60438 Noailles Cedex

☐ **OUI, je souhaite commander l'ouvrage**
BIEN VIVRE AVEC SON ÂGE
(424 pages, format 19 x 25 cm).

• **J'EN PROFITE DÈS AUJOURD'HUI : 30 € + 4,50 € de frais** de traitement et d'envoi, soit un **total de 34,50 €**.

• **RIEN À PAYER MAINTENANT**
Je n'envoie pas d'argent aujourd'hui.
Je recevrai ma facture avec mon ouvrage.

• **MA GARANTIE**

À réception de mon ouvrage, je dispose d'un délai de rétractation de 14 jours.

Signature :

Je recevrai mon ouvrage chez moi sous 10 à 20 jours après l'envoi de ce bon de commande.

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : N° : _____ Rue : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Offre valable en France métropolitaine jusqu'au 31/12/2020

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des données vous concernant auprès du service clients (adresse ci-dessus). Vos coordonnées postales peuvent être communiquées à des organismes français de presse ou associations humanitaires partenaires de Que Choisir. Vous pouvez vous opposer à tout moment à ce transfert auprès du service clients. Pour vous y opposer, cochez cette case ☐

Un allié incontournable de votre forme et de votre santé

**QUE
CHOISIR**

ARNAQUES SUR INTERNET

LES REPÉRER, BIEN RÉAGIR, S'EN PRÉMUNIR

Achats, réservations, impôts, factures...

Le développement d'Internet
dans notre quotidien
a favorisé la prolifération
des escroqueries en ligne !

Nos
experts
vous
guident

Que Choisir décrypte
les différentes arnaques
pour vous aider à les éviter
et vous accompagne
si vous en êtes victime.

[Ufcqc.link/arnaque159](https://ufcqc.link/arnaque159)

Pour accéder au dossier, copiez l'URL ci-dessus ou flashez le QR code.

