

QUE CHOISIR

Budgets HORS-SÉRIE
POUR VOS DÉPENSES, MISEZ SUR L'INDÉPENDANCE

NOUVEAU!



TESTÉ POUR VOUS **L'embauche
d'une femme de ménage**

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

ÉVITEZ LES PIÈGES!

VOTRE PARCOURS À LA LOUPE



CAHIER
Argent

LOCATIONS MEUBLÉES
DE TOURISME **Anticiper**
une évolution fiscale

VIGNES, FORÊTS,
OR, RÉTROGAMING
Les placements plaisir

LA FORCE D'AGIR LIBREMENT

ACTIONS JURIDIQUES
ET POLITIQUES

PROXIMITÉ



DÉFENSE
DU CONSOMMATEUR

CONSOMMATION RESPONSABLE

INFORMATION

INDÉPENDANCE



ENQUÊTES

TESTS COMPARATIFS

L'UFC-Que Choisir

**1^{RE} ASSOCIATION
DE CONSOMMATEURS
DE FRANCE**

**Que Choisir, Que Choisir Budget(s)
Que Choisir Pratique, Que Choisir Santé**

**DES MAGAZINES LEADERS SUR LES SECTEURS
DE LA CONSOMMATION ET DE LA VIE QUOTIDIENNE**



Budgets
POUR VOS DÉPENSES, MISEZ
SUR L'INDÉPENDANCE

Union fédérale des consommateurs-Que Choisir

233, bd Voltaire, 75011 Paris – Tél. : 0143 48 55 48 – Fax : 0143 48 44 35

Présidente-Directrice des publications : Marie-Amandine Stévenin **Directeur général délégué :** Jérôme Franck **Rédactrice en chef :** Pascale Barlet **Assistante de la rédaction :** Catherine Salignon **Relations presse :** Anne Vesque (responsable) **Secrétaire général**

de la rédaction : Laurent Suchowiecki **Secrétaires de rédaction :** Valérie Barrès-Jacobs, Marie Bourdellès, Gaëlle Desportes-Maillet **Direction artistique :** Ludovic Wyart (conception graphique)
Rédactrices-graphistes : Sandrine Barbier, Nathalie Coulon-Guillevin (pigiste), Clotilde Gadesaude, Capucine Ragot **Iconographie :** Catherine Métayer **Illustrateurs :** Antoine Dusault, Nini La Caille, Antoine Levesque, Sanaga, Stanislas Zygart **Ont collaboré à ce numéro :** Boris Cassel, Ivan Logvenoff, Rosine Maiolo, Fabrice Pouliquen, Roselyne Poznanski, Olivier Puren
Web - Infographie/maquette : Carla Félix-Dejeufosse, Laurent Lammens, Inès Blanlard **Secrétariat de rédaction :** Leslie Schmitt **Documentation :** Frédérique Vidal (responsable) Audrey Berbach, Véronique Le Verge, Stéphanie Renaudin **Observatoire de la consommation :** Grégory Caret (directeur), Noé Bauduin, Isabelle Bourcier, Ingrid Stiemer, Juliette Vacant **Juridique :** Magali Buttard (responsable), Brune Blanc-Durand, Gwenaëlle Le Jeune, Véronique Louis-Arcène, Candice Méric, Mélanie Saldanha **Diffusion/marketing :** Laurence Rossilhol (directrice), Delphine Blanc-Rouchosse, Justine Boduch, Jean-Louis Bourghol, Marie-Noëlle Decaulne, Jean-Philippe Machanovitch, Francine Manguelle, Steven Phommarrinh, Nicolas Schaller, Ibrahim Sissoko. **Service abonnements :** 0155 56 71 09 **Tarifs d'abonnement :** 1 an, 11 numéros : 49 € / 1 an + 4 numéros : 67 € / 1 an + 4 hors-séries + 4 numéros spéciaux : 94 € **Crédits de couv. :** Conzorb/Adobe Stock. **Impression :** Roto France, 25 rue de la Maison-Rouge 77185 Lognes. Distribué par les MLP, dépôt légal n° 144, commission paritaire n° 0727 G 82318 ISSN 1267-2033 **Inspection des ventes et réassorts diffuseurs :** MP Conseil. 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) avec des encres blanches. Taux de fibres recyclées : 0 %. Certification FSC PEFC. Eutrophisation : 1580 kg/CO₂/t de papier.



Aux armes, lecteurs !

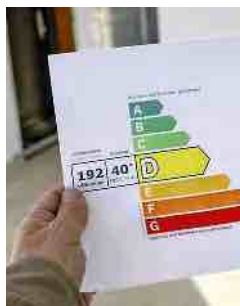
Vous êtes les premiers à le constater : le monde change à vive allure. Non seulement une information essentielle chasse l'autre, mais encore leurs sources se multiplient. Chacun semble avoir « son mot à dire » : les marques, la presse, Internet et les réseaux sociaux... Si bien que, dans ce paysage complexe, on ne sait plus à quel « savoir » se vouer. On est perdu. C'est pourquoi, aujourd'hui plus qu'hier, il nous semble important de rappeler qu'à l'UFC-Que Choisir, première association de défense des consommateurs de France, nous n'avons qu'une raison d'être : vous informer et vous défendre. Nos armes pour y parvenir,

ce sont nos magazines ! *Que Choisir*, bien sûr, mais aussi *Que Choisir Santé*, *Que Choisir Pratique* et à présent *Que Choisir Budgets* (ex-QC Argent). Ces titres représentent notre principale ressource, et la garantie de notre indépendance. Ils sont nourris par une équipe de journalistes professionnels, mais également des juristes, des ingénieurs, des chargés

d'études... tous, animés par un même désir de vérité. Avec eux, j'ai pensé *Que Choisir Budgets* comme un outil accessible, fiable et utile à la défense de vos droits. Une arme à dégainer avant d'engager vos dépenses au quotidien. Ce magazine se pose les questions que vous vous posez, et s'efforce à y répondre. Il ira même plus loin, là où les autres n'iront pas. Afin de vous éclairer, d'être la lanterne indispensable dans l'obscurité, nous faisons nôtre cette citation d'Albert Londres : « *Notre métier n'est pas de faire plaisir, non plus de faire du tort, il est de porter la plume dans la plaie.* » Pour vous servir.

PASCALE BARLET

8 DOSSIER RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE Un gouffre financier



24 Des économies à la clé

Pour avoir chaud, mettez-vous au poêle



30 Zoom sur une arnaque

Le détournement de la carte SIM

32 Initiatives

Vente directe : des atouts mais aussi des dérives

37 Sur le terrain

Et si on se faisait aider pour le ménage ?



43 CAHIER ARGENT

44 Placements

Sortir des sentiers battus sans prendre de risque

50 6 questions sur

le testament

52 Fiscalité

Location meublée de tourisme : anticipez l'imposition de vos loyers 2024



BUDGET

Une rentrée dans le rouge

« Vacances » rime souvent avec « dépenses »... et la rentrée s'avère compliquée pour plus d'un Français sur deux. D'après un sondage réalisé par la société Rosaly, qui a interrogé 3 218 personnes sur l'état de leurs finances à leur retour de congés, 53 % de nos concitoyens admettent connaître un mois de septembre difficile sur le plan budgétaire, les frais occasionnés par la période estivale générant irrémédiablement un découvert bancaire. Dans le détail, plus de 42 % sont dans le rouge chaque année, et 11 % l'étaient en septembre 2024.

Par ailleurs, 33 % déclarent ne jamais être à découvert, tandis que 6 % ne l'ont pas été après ces vacances. À noter que 7 % ne pouvaient pas, au moment du sondage, déterminer l'état de leur bourse pour la rentrée.



DONNÉES PERSONNELLES

L'offre de Meta dans le viseur

La saison estivale a été le témoin des premières victoires de l'UFC-Que Choisir face à Meta, propriétaire de Facebook et Instagram, qui a mis en place un abonnement pour ses utilisateurs refusant le traitement de leurs données personnelles. L'Association avait attaqué l'entreprise, en novembre dernier, pour pratiques commerciales trompeuses et agressives, Meta ayant créé une offre allant de 9,99 € à 25,99 € par mois pour les personnes ne voulant pas être pistées. Après avoir déposé plainte, avec ses homologues européens du Beuc, auprès de la Commission européenne, l'UFC-Que Choisir avait saisi la Cnil sur le fondement du Règlement général sur la protection des données (RGPD). En réaction, dans un avis publié au début de l'été, l'exécutif européen a d'abord indiqué que l'offre payante de Meta violait le règlement sur les marchés numériques (DMA, pour *Digital Markets Act*). Puis, répondant à notre plainte européenne, il a adressé, fin juillet, une lettre officielle au groupe américain lui notifiant que puisqu'il avait présenté



Facebook et Instagram comme gratuits, appliquer ensuite le dispositif « paie ou consent » pourrait être considéré comme déloyal et contraire aux textes européens. Bruxelles va laisser à Meta quelques semaines pour proposer des solutions, faute de quoi des mesures pourraient être prises, y compris des sanctions. Ces récentes sorties confirment le bien-fondé du combat de l'UFC-Que Choisir visant la protection des données personnelles des internautes. ○

NOTARIAT Alerte sur les fraudes au virement !

En août, le site Notaires de France a alerté sur une recrudescence des escroqueries au virement et des arnaques au faux RIB dans le cadre de projets immobiliers. Il appelle ainsi les particuliers à la plus grande vigilance. Ce type de fraudes vise à tromper la victime en usurpant l'identité d'un créancier avec lequel elle est en relation. L'objectif : lui faire réaliser un virement vers un compte bancaire détenu par

un escroc. Il semblerait que ces affaires touchent principalement les internautes recourant à des simulations de crédits immobiliers en ligne. Concrètement, un faux conseiller bancaire intercepte la demande, recueille l'ensemble des données du projet immobilier, fait signer de faux documents au client et finit par détourner



son apport personnel au moyen d'un RIB falsifié. Le site Notaires de France rappelle que tout transfert de fonds à la demande d'un notaire doit impérativement se faire en liaison directe avec celui-ci, sans passer par une banque, car les usurpations d'identité de collaborateurs d'établissements bancaires sont nombreuses. ○

ÉTUDE SOFINCO 1 218 €/mois : ce dont rêvent les étudiants

Selon le Sofinscope – Baromètre OpinionWay pour Sofinco, paru le 26 août dernier, les années post-covid demeurent financièrement difficiles pour les étudiants. Avec un budget moyen de 628 € par mois (mais de 531 € pour ceux qui ne travaillent pas et de 901 € pour ceux ayant un emploi régulier), près de 1 jeune sur 2 faisant des études estime qu'il lui manque 590 € pour vivre correctement. Soit un « budget idéal » de 1 218 € par mois. L'étude révèle, en outre, que 36 % de ces jeunes bénéficient du soutien financier de leurs parents, tandis que 27 % s'appuient sur les bourses. Au total, 71 % ont besoin d'une aide afin d'équilibrer leur budget. Pour autant, plus de la moitié considèrent qu'ils peuvent consommer de façon

628 € Budget mensuel moyen d'un étudiant

71 % ont besoin d'une aide financière



responsable. De fait, ils sont 58 % à opter pour des denrées locales, la moitié à réduire leurs achats de viande et à se vêtir avec de la seconde main, et les trois quarts à utiliser la mobilité douce (vélo, bus, covoiturage, etc.) pour se déplacer. ○

63,4 ans

Âge moyen des personnes parties à la retraite en France en 2023.

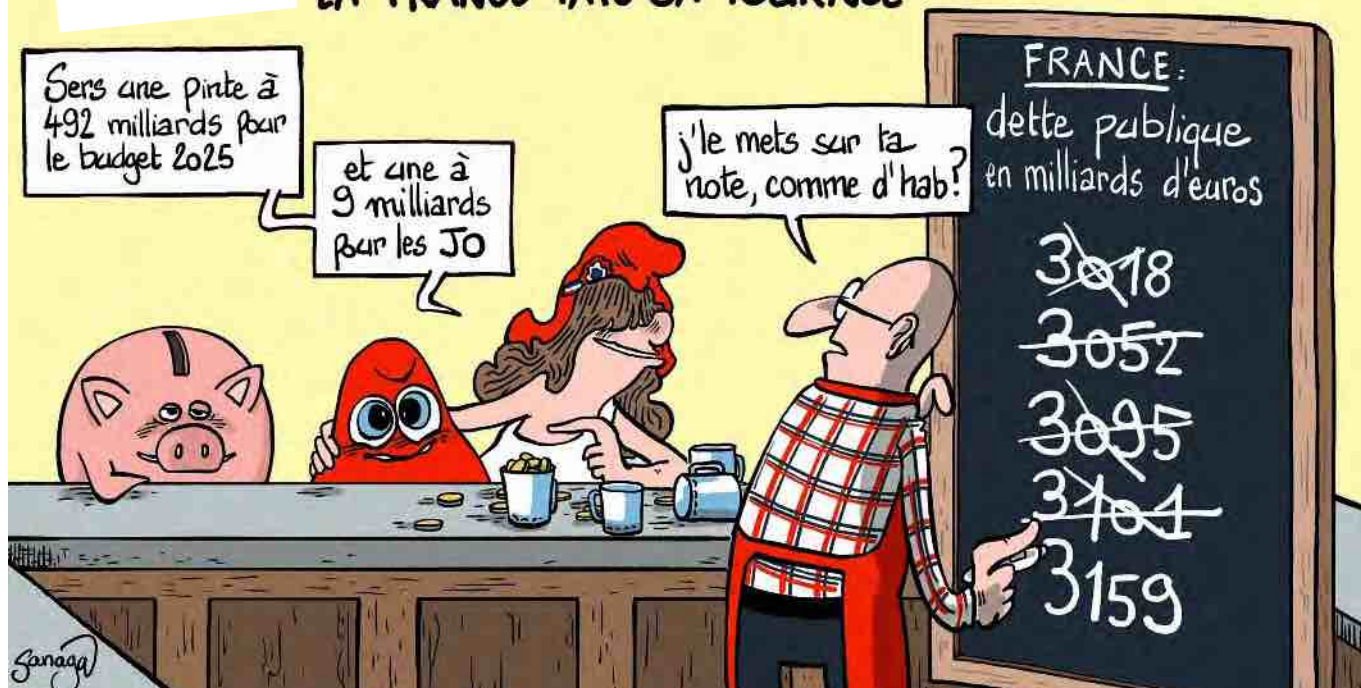
À savoir : l'année dernière, le pays comptait 15,3 millions de retraités, et l'âge moyen de ceux affiliés à l'Assurance retraite était de 74,9 ans. Source : bilan annuel 2023 de l'Assurance retraite.

TARIFS POSTAUX Des hausses en 2025

Au 1^{er} janvier prochain, La Poste augmente ses tarifs de 6,8 % en moyenne (+ 8,3 % en 2024). La lettre verte connaît la plus forte hausse, de 1,29 € à 1,39 € (+ 7,8 %). Le prix de la lettre service s'établit à 3,15 € au lieu de 2,99 € (+ 5,4 %), quand celui la e-lettre rouge reste inchangé (1,49 €). L'envoi d'un courrier recommandé de 20 g passe de 5,36 € à 5,74 € (+ 7 %), et une lettre internationale coûtera 2,10 € et non plus 1,96 € (+ 7,1 %).

L'HUMEUR

LA FRANCE PAYE SA TOURNÉE



La naissance du libre-service

L'adoption du libre-service en Europe, à la fin des années 1940, marque le début

de la révolution commerciale des Trente Glorieuses.

La formule est simple : des produits en accès libre

dans le magasin, un affichage des prix très apparent, le client qui remplit lui-même un panier mis à sa disposition sans l'intervention d'un vendeur et le paiement en caisse à la sortie. Mise au point par l'Américain Clarence Saunders, qui a ouvert une épicerie en libre-service à Memphis en 1916 à l'enseigne Piggly Wiggly, cette nouvelle technique de vente au détail ne gagne l'Europe qu'après-guerre.

En France, les pionniers sont les dirigeants de chaînes commerciales à succursales multiples qui, au printemps 1947, sont allés étudier l'expérience américaine. Mais la distribution française est à la traîne : quand Goulet-Turpin inaugure son premier libre-service à Paris, le 6 juillet 1948, le Royaume-Uni en compte déjà 130 ! Ce magasin original suscite la curiosité du public et incite *Le Monde* à souhaiter qu'il «*fasse rapidement école*». Le mouvement est lancé : Casino, Comptoirs modernes et Docks de France s'y mettent à leur tour.

Des magasins sans vendeurs

La conversion des succursales existantes au libre-service nécessite de profondes transformations : suppression des vitrines et des comptoirs, éclairage au néon, rayonnages bas installés autour d'une gondole centrale, meubles frigorifiques, caisses



Le premier magasin en libre-service, à l'enseigne Piggly Wiggly, a ouvert ses portes aux États-Unis en 1916.

enregistreuses à la sortie... Mais l'étroitesse des points de vente, l'insuffisance des ressources disponibles pour financer leur transformation, l'achat d'équipements coûteux, souvent importés des États-Unis, et le manque de produits alimentaires préemballés freinent le processus. Les clients apprécient la propreté, le côté pratique, le gain de temps, la fin des queues et des pourboires, mais ils rechignent, au début, à se servir eux-mêmes, à utiliser les paniers et à acheter des denrées préemballées. Conscients de ces réticences, les distributeurs organisent la transition en douceur : dans le premier Casino en libre-service, on peut se servir soi-même ou se faire servir par le gérant. Et le groupe ne généralisera la technique qu'en 1953. De leur côté, les consommateurs s'habituent à cette nouvelle manière de faire les courses et,

libérés des contraintes de la vente au comptoir, la vivent comme la réalisation de leur liberté de choix.

La conversion au discount

Le nombre de libres-services augmente peu à peu : d'une vingtaine en 1948, il passe à 230 en 1953 puis à 1663 en 1959. Toutefois, au terme d'une décennie de développement, on n'en compte encore que 1 pour 27 068 habitants, contre 1 pour 3 211 en Allemagne de l'Ouest et 1 pour 8173 au Royaume-Uni. Si la France n'a toujours pas rattrapé son retard, c'est sans doute parce que ces magasins modernes ne vendent pas moins cher que les commerces traditionnels, de sorte que la suppression du personnel ne profite pas aux clients. Ce n'est qu'au début des années 1960 qu'ils se convertissent au discount. C'est l'expansion des grandes surfaces qui accélérera la diffusion du libre-service, supermarchés et hypermarchés fondant toute leur organisation sur cette technique de vente. ○

PLACEMENTS

Plus de 50 % des fonds durables soutiennent les énergies fossiles

Dérèglement climatique et dégâts écologiques mettent en péril la stabilité du tissu économique et financier. Après le covid, c'est l'inflation qui pèse désormais sur nos économies et notre pouvoir d'achat. Pour s'en sortir, il est urgent de placer notre argent dans des produits à la fois pérennes pour la planète et pour l'épargne. On en est loin. D'après les recherches de notre organisation, Reclaim Finance, aujourd'hui, la majorité des fonds d'assurance-vie en unités de compte (63 %) et d'épargne salariale (84 %) investissent dans des entreprises des énergies fossiles.



PAR **LUCIE PINSON**
RECLAIM FINANCE

Or, celles-ci, loin d'être en transition, mènent de nouveaux projets de charbon, de pétrole et de gaz qui, en plus de menacer d'aggraver le réchauffement climatique, ne sont pas nécessaires pour répondre aux besoins énergétiques mondiaux. TotalEnergies, présent dans 7 fonds d'épargne salariale sur 10 et un quart des unités de compte d'assurance-vie, développe ainsi,

dans 53 pays, des projets qui sont des bombes climatiques ! Cerise sur le gâteau : même les fonds aux appellations durables ne le sont pas toujours. Attention, ici, au greenwashing des grands assureurs et gestionnaires d'actifs tels qu'Axa, Crédit agricole ou Banque populaire-Caisse d'épargne, pour ne citer qu'eux.

D'AUTRES SOLUTIONS EXISTENT

En moyenne, plus de la moitié des fonds en unités de compte étiquetés « verts » investissent dans l'expansion fossile... Côté épargne salariale, c'est plus des deux tiers ! Heureusement, des solutions existent, portées par des acteurs financiers décidés à ne plus mettre l'argent qu'on leur confie dans des sociétés pétro-gazières. Ainsi, il est possible de souscrire une assurance-vie en unités de compte auprès de Goodvest, de privilégier Suravenir ou MACSF pour celles en fonds euros, ou encore d'engager sa direction d'entreprise afin qu'elle sélectionne des fonds d'épargne salariale auprès de Mirova ou OFI Invest AM. ○



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE Non programmée

Un pavé dans la mare ! Le 15 juillet, la Cour des comptes a publié son rapport sur l'état des finances publiques et les perspectives. Ses auteurs pointent une situation économique du pays

« alarmante », directement imputable au gouvernement Macron et à sa politique du « quoi qu'il en coûte » durant la crise du covid. Celle-ci aurait mené la France à un record de dette publique, atteignant plus de 3 000 milliards d'euros au premier trimestre 2023, un niveau bien supérieur à ceux des États voisins de la zone euro. Si cette info est, en soi, intéressante, la partie trois du rapport retient particulièrement l'attention. Les magistrats y dénoncent un grave déficit d'intégration du coût de la transition énergétique dans le projet de financement de la France : *« L'absence de consensus sur la répartition de l'effort entre acteurs privés et publics diffère les arbitrages nécessaires, et retarde la pleine intégration de la transition énergétique dans les exercices de programmation budgétaire, ce que la Cour a déjà eu l'occasion de regretter. »*

La signature de l'accord de Paris sur le climat, en 2015, traduit en droit européen, oblige l'Hexagone à réduire ses émissions annuelles de gaz à effet de serre de 139 millions de tonnes entre 2022 et 2030, afin d'accéder à une décarbonation efficace en 2050. Alors que les investissements propres à cet objectif ont été estimés entre 93 et 110 milliards d'euros par an à partir de 2030, le rapport de la Cour assène que *« l'évaluation des coûts de l'adaptation au réchauffement climatique est lacunaire, voire inexistante »* dans la stratégie de financement de la dette publique de la France... Une verte critique du bilan de Bruno Le Maire !





En cas de rénovation d'ampleur, le dispositif MaPrimeRénov' Parcours accompagné s'adresse à tous les ménages, quelles que soient leurs ressources.



57 287€ 40%

Coût moyen des 20 463 rénovations d'ampleur pour lesquelles l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a octroyé des aides au premier semestre 2024. Le montant moyen des chantiers monogestes soutenus par l'Anah tombe, lui, à 12 376 €.

Source : Anah

Part des travaux couverts, en moyenne, par l'aide MaPrimeRénov' reçue par les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs au premier semestre 2024. Son montant moyen était alors de 25 223 €. Pour les foyers modestes et très modestes, il atteignait 40 665 € et représentait 77,5 % du coût des chantiers.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Un gouffre financier

Depuis 15 ans, les politiques publiques se succèdent pour embarquer les Français dans la rénovation énergétique des logements. Avec des résultats mitigés. D'où la priorité désormais donnée aux chantiers d'ampleur, qui cumulent plusieurs types de travaux. Sur le papier, c'est ce qui semble le plus efficace. Mais, sur le terrain, ce n'est pas des plus simples.

A l'automne 2023, Stéphanie Cases souhaite procéder à l'isolation thermique par l'extérieur de son logement. Elle vit avec ses deux enfants à Boussy-Saint-Antoine (91). Sa maison de 85 m², qui date des années 1970, était notée F au diagnostic de performance énergétique (DPE) lors de l'achat, en 2020. C'est l'une des 4,8 millions de résidences principales considérées comme des passoires thermiques (étiquettes F et G) en France. «*De nouvelles*

fenêtres avaient été posées récemment, et le toit avait été isolé. Toutefois, je savais qu'il me restait beaucoup à faire», relate Stéphanie. Rapidement, elle remplace la vieille chaudière à gaz et ajoute un poêle à bois. Les factures baissent, mais «*il y avait toujours des déperditions. J'avais l'impression de chauffer pour rien. Sans compter l'humidité*». Stéphanie envisage donc d'isoler ses murs par l'extérieur. Afin de l'aider à monter son dossier, elle contacte Hellio, une entreprise spécialisée dans la maîtrise de l'énergie. Qui calcule, une fois les primes déduites, qu'elle devra payer de sa poche 7000 € pour ce seul geste.

VOIR PLUS GRAND POUR PAYER MOINS CHER ?

Paradoxalement, Hellio l'invite alors à voir plus grand, en ajoutant l'isolation du plancher bas, le changement de la porte d'entrée et l'installation

d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC). Le coût du chantier grimpe à 31650 €. Cependant, cela correspond pile à ce que veut désormais encourager le gouvernement : à savoir, les rénovations d'ampleur, qui combinent au moins deux gestes de travaux d'un seul coup et font gagner plusieurs classes énergétiques au DPE. C'est bien le cas pour Stéphanie. Sa maison serait en mesure de décrocher un D. Avec la prime écologie de l'Essonne, ses aides atteindraient 29046 €. Soit un reste à charge de 2604 €. Nettement plus abordable !

DES INTERDICTIONS DE LOUER

Passer des rénovations geste par geste à celles d'ampleur : ce changement de paradigme désiré par l'État s'est d'abord traduit par une multiplication des contraintes sur les habitations les plus énergivores de notre parc. Depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements classés G+, soit le pire des passoires thermiques, ne peuvent plus être loués au départ du locataire ou à la fin du bail. L'interdiction s'étendra à tous les biens G au 1^{er} janvier prochain, puis aux F en 2028 et aux E en 2034. En parallèle, tant dans les montants alloués que dans la communication, le paquet a été mis sur MaPrimeRénov' Parcours accompagné. Ce nouveau dispositif s'adresse à tous les ménages, occupants comme bailleurs, et quels que soient leurs →

4,8 millions

Nombre de résidences principales en France considérées comme des passoires énergétiques (classées F et G au DPE). Soit 15,7 % des 30 millions que compte notre pays. À l'inverse, seuls 6 % des logements ont reçu A ou B. (source : Notre-environnement.gouv.fr)

La majorité des rénovations ne concernent que des monogestes

→ revenus. Parmi les conditions à remplir : réaliser au minimum deux gestes d'isolation (toiture, fenêtre/menuiserie, sols ou murs), changer son système de chauffage s'il fonctionne encore au fioul ou au charbon, ou bien gagner au moins deux classes énergétiques.

En contrepartie, MaPrimeRénov' prend en charge 80 % des dépenses dans la limite d'un plafond de travaux de 40 000 € hors taxe pour les ménages aux revenus très modestes ; on passe à 60 % pour les foyers modestes, à 45 % pour les intermédiaires et à 30 % pour les plus aisés. Ce n'est pas rien. D'autant plus qu'un bonus supplémentaire de 10 % s'applique si le logement sort de la catégorie des passoires énergétiques, et que les plafonds d'aide augmentent dès lors que la rénovation permet un bond de plus de deux classes au DPE.

UN CHANTIER CLÉ DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Si les chantiers d'ampleur sont si encouragés, c'est que notre pays s'est engagé à atteindre la neutralité carbone en 2050 et à réduire de 40 % ses émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) d'ici à 2030 par rapport à 1990. Cet objectif intermédiaire devrait être révisé à - 55 % dans la prochaine Stratégie nationale bas-carbone (SNBC). Toutefois, même pour tomber à - 40 %, nous ne sommes pas encore sur la bonne trajectoire. Et si décarboner les transports demeure le chantier prioritaire, le logement arrive pas loin derrière. Ce secteur représente en effet 30 % de l'énergie utilisée dans l'Hexagone, et 10 % de nos émissions de GES. L'objectif inscrit dans la SNBC est de conduire d'ici à 2050 la moyenne de l'ensemble du parc immobilier au niveau Bâtiment basse consommation

(BBC) – ce qui correspond aux notes A et B du DPE. Or, seules 1,7 million de résidences principales les avaient décrochées au 1^{er} janvier 2023, la classe D restant encore la plus représentée (32,9 %). En outre, comme nous l'avons déjà dit, la France compte 4,8 millions de passoires. Pourtant, les politiques publiques se

succèdent depuis 2009 afin d'inciter les ménages à la rénovation énergétique des logements, en mettant de plus en plus d'argent sur la table. « De 2015 à 2022, la dépense publique en la matière a doublé, pour atteindre 5,2 milliards d'euros en 2022 », rappelait la Cour des comptes en octobre 2023. Les montants se sont stabilisés depuis.



Il faut réaliser au moins deux gestes d'isolation pour pouvoir prétendre à MaPrimeRénov'.

Mais à quoi servent tous ces milliards ? La très grande majorité des 569 243 rénovations qui ont bénéficié de MaPrimeRénov' en 2023 portaient sur des monogestes. Même constat pour les 669 890 chantiers de 2022, les 644 073 de 2021... « Ces 15 dernières années, 95 % des travaux entrepris sous couvert de rénovation énergétique ont consisté à changer les fenêtres ou le chauffage, fustige Vincent Legrand, président de Dorémi, une entreprise à but non lucratif qui accompagne des rénovations de maisons individuelles visant le niveau BBC. C'est comme si on n'avait rien fait ! »

DES RÉSULTATS MITIGÉS

Un propos que viennent nuancer les enquêtes « Travaux de rénovation énergétique des maisons individuelles » (dites Tremi) de l'Agence de la transition écologique (Ademe), qui réalisent une analyse de l'efficacité des chantiers entrepris. La dernière en date se penchait sur les 3,1 millions de maisons ayant fait l'objet d'une rénovation « potentiellement » énergétique en 2019. Ces travaux ont permis de diminuer les émissions conventionnelles (indépendantes du comportement des occupants) de ce parc immobilier de 2,1 millions de tonnes équivalent CO₂. Ils se sont aussi traduits par des baisses de la consommation d'énergie dans 2,3 millions d'habitations rénovées cette année-là, pour une économie totale de 8,1 térawattheures (TWh) par an, estimait l'étude.



LA QUESTION FLASH

Tous BBC en 2050, mission impossible ?

GUILLAUME GONTARD Sénateur de l'Isère
(groupe Écologiste – Solidarité et Territoires)

« En 2022, seulement 8 milliards d'euros ont été fléchés en dépenses et en prêts vers la rénovation énergétique. Il faut les comparer avec les 63 milliards d'euros qu'ont coûtés à l'État les boucliers instaurés pour contrer l'envolée des prix du gaz et de l'électricité entre 2021 et 2023... C'est autant d'argent public que l'on devra remettre sur la table à la prochaine crise énergétique tant que nous n'aurons pas diminué drastiquement les consommations d'énergie de nos logements. Et c'est sur le parc existant que ça se joue, sachant que 85 % des habitats de 2050 sont déjà construits.

Fiabiliser le diagnostic de performance énergétique (DPE), systématiquement aider davantage les rénovations d'ampleur, porter l'écoprêt à taux zéro à 70 000 €, favoriser l'émergence de filières françaises de matériaux... notre commission d'enquête sénatoriale [sur la rénovation énergétique des logements, en 2023] proposait 23 recommandations pour accélérer sur ce sujet. Mais les 174 personnes que nous avons auditionnées nous ont aussi presque toutes alertés sur les changements permanents de politiques en la matière, avec



des aides et des conditions pour les toucher qui évoluent tous les ans, et parfois plus vite encore. Cette instabilité engendre de la confusion et du découragement. Pour les particuliers comme pour les professionnels du bâtiment. »

Toutefois, on peut également voir le verre à moitié vide. Car 800 000 maisons rénovées en 2019 n'ont pas vu leurs consommations d'énergie chuter – d'où un faible impact sur la facture. *« C'est le problème quand on ne prend la rénovation énergétique que sous l'angle des gaz à effet de serre, explique le sénateur écologiste Guillaume Gontard, rapporteur d'une commission d'enquête sur le sujet. Dans ce cas-là, on incite fortement les Français à passer aux pompes à chaleur, comme on le fait encore aujourd'hui, et, effectivement, la plupart du temps, on réduit les émissions, parfois même les consommations d'énergie. Cependant, moins qu'on aurait pu. Surtout, on laisse de côté tous les autres enjeux de la rénovation. »*

LE FRUIT D'UNE MÛRE RÉFLEXION

Baisse des factures, mais aussi amélioration du confort (hiver comme été), prise en compte de la qualité de l'air et de la valeur patrimoniale du bien (de plus en plus sensible à la classe affichée sur le DPE)... Pour jouer sur tous ces tableaux, il faut avoir quelques règles en tête. Primo, on n'installe pas un nouveau système de chauffage dans une habitation mal isolée, au risque de rester en précarité énergétique. Deuzio, on n'isole pas un

logement sans réfléchir en même temps à des solutions qui garantiront la ventilation de l'air intérieur. L'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (Anses) évalue à 20 000 le nombre de décès annuels prématurés dus à l'exposition à plusieurs polluants de l'air intérieur... Dernière astuce : *« Lorsqu'on isole par l'extérieur sa maison, il faut penser à mettre ses fenêtres au nu extérieur, alignées avec la nouvelle paroi posée, conseille Vincent Legrand. Les décalages exposent aux ponts thermiques, des ruptures dans l'isolation par où la chaleur s'échappera. »*

En clair, si l'on fait sien l'objectif national de viser le niveau BBC en 2050, *« mieux vaut avoir d'emblée une vision globale de son logement rénové et de toutes les étapes qui y conduisent »,* résume Marie Gracia, directrice d'Effinergie, association qui promeut les chantiers BBC. D'où le cap mis sur les rénovations d'ampleur : elles seules sont *« en mesure de répondre aux objectifs de lutte contre le réchauffement climatique tels qu'ils ont été définis par la SNBC »*, jugeait la Cour des comptes en octobre 2023. Facile à dire sur le papier. Sur le terrain, c'est une autre histoire. Le gouvernement s'y est essayé en début d'année, en limitant drastiquement la →

→ distribution d'aides publiques pour les monogestes. Un parcours dédié existe toujours, mais sa seule porte d'entrée était l'installation d'un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné (lire aussi p. 16). Il était prévu, par ailleurs, d'en exclure les passoires énergétiques à partir du mois de juillet, dans le but de les contraindre à s'orienter vers les rénovations d'ampleur.

UN PAS EN ARRIÈRE

Si cette nouvelle orientation n'est pas la seule cause, elle a joué un rôle dans la chute de 40 % des demandes MaPrimeRénov' en janvier et février 2024. « On a perdu tous ceux qui ne sont pas dans la perspective de vendre ou d'acheter un bien, mais juste de l'entretenir, constate Audrey Zermati, directrice stratégique d'Effy, une société spécialisée dans les travaux de rénovation pour les particuliers. Ces propriétaires sont plus dans une optique de monogestes, et on les emmènera difficilement vers les rénovations d'ampleur – plus complexes, avec un reste à charge plus important à financer et des travaux plus longs à gérer, pouvant occasionner un déménagement, etc. »

Dès la mi-mars, face à l'effondrement du nombre de chantiers, l'exécutif a fait machine arrière. Il a reporté à 2025 l'obligation pour les passoires thermiques d'entrer dans une démarche de rénovation d'ampleur pour toucher MaPrimeRénov', et a de nouveau facilité la possibilité de financer les monogestes. Retour ainsi à la situation de 2023... au risque de prendre une année de retard supplémentaire sur les objectifs 2050. Pourtant, l'association Effinergie invite à ne pas se faire une montagne du niveau BBC. Son observatoire compile en ligne 1500 fiches descriptives de rénovations qui sont parvenues à l'atteindre. On y trouve des maisons comme des immeubles, y compris en plein Paris !

PLUSIEURS SOLUTIONS DE FINANCEMENT

Certes, les montants à investir risquent de faire peur, « jusqu'à dépasser même fréquemment, aujourd'hui, les 100 000 € pour une seule maison, concède Vincent Legrand. Néanmoins, il existe diverses solutions de financement, pas seulement MaPrimeRénov'. Notamment le prêt à taux zéro, qui peut s'élever jusqu'à 50 000 € et être remboursable sur 20 ans. Dans bien des cas, il couvre la totalité du reste à charge des projets que nous accompagnons. » De son côté, Dorémi s'engage à ce que l'habitation rénovée atteigne



Certains monogestes, comme l'installation d'un système de chauffage décarboné, restent financés par MaPrimeRénov'.

50 kilowattheures (kWh) par mètre carré et par an de consommation d'énergie. « Dans une maison de 100 à 120 m², la facture énergétique oscille entre 3 000 et 3 500 € annuels, détaille Vincent Legrand. À 50 kWh, elle tombe à 500 €, auxquels il faut ajouter 2 500 € de remboursement du prêt à taux zéro. Le gain financier n'est certes pas immédiat, mais vous gagnez en confort et votre bien a pris de la valeur. »

AVANCER PAR ÉTAPES ?

Point encourageant : le nombre de rénovations d'ampleur s'accroît ces dernières années. On est passé de 65 939 à 71 613 entre 2022 et 2023, alors que la quantité totale de celles aidées par MaPrimeRénov' a baissé sur cette même période. Et si 2024 a mal démarré, 23 376 demandes d'aides pour des rénovations d'ampleur ont été déposées au deuxième trimestre (soit + 61 % par rapport à 2023). Audrey Zermati n'est pas étonnée : « On note une augmentation sensible des intentions de rénovation d'ampleur, notamment chez ceux qui vendent ou achètent un bien et veulent profiter de cette mutation pour engager de gros travaux. »

Cet accent mis sur les chantiers globaux finira peut-être par payer. À condition de permettre aux propriétaires d'avancer par étapes – et dans le bon ordre ! – vers la rénovation BBC. Avec MaPrimeRénov' Parcours accompagné, on peut déjà effectuer les travaux en deux fois, tant que leur durée n'excède pas cinq ans. Marie Gracia met toutefois en garde : « Plus il y a d'étapes, plus ça coûte cher, et plus la cohérence entre chacune est difficile à assurer. Au-delà de trois étapes, atteindre le niveau BBC est même quasi impossible. » ○

71 613

Nombre de rénovations d'ampleur ayant fait l'objet d'une demande d'aide MaPrimeRénov' en 2023. Ce chiffre, en hausse ces dernières années, le sera-t-il en 2024 ? Le premier semestre a mal débuté, mais les demandes sont reparties depuis mai. Difficile, toutefois, d'atteindre l'objectif (150 000) fixé par le gouvernement.

**L'écoprêt
à taux zéro
permet de
couvrir le reste
à charge**

LES ÉTAPES CLÉS (et dans l'ordre) d'une rénovation performante

Isoler, mieux chauffer, ventiler... Voilà le mantra de la rénovation énergétique. Atteindre le niveau d'un Bâtiment basse consommation implique de ne négliger aucune de ces parties, mais aussi de les réaliser dans le bon ordre et en un minimum d'étapes. Au-delà de trois, la cohérence d'ensemble devient difficile à assurer.



**Les Sources de
déperdition de chaleur:**

Toit de 25 à 35 %

Murs de 20 à 25 %

Fenêtres de 10 à 15 %

Plancher bas de 7 à 10 %

1 L'isolation

Votre maison est à considérer comme un cube dont les parois sont censées être étanches pour garder la chaleur. Sinon, il faudra l'isoler afin d'en éviter les déperditions. Mieux vaut-il le faire par l'intérieur ou l'extérieur ? Chaque option présente avantages et défauts. L'isolation des murs par l'intérieur coûte moins cher et ne change pas l'aspect extérieur de votre logement. Mais elle expose aux ponts thermiques, et vous perdez des mètres carrés. Il faudra aussi choisir le bon isolant : béton cellulaire, polystyrène, laine de verre... la palette est large.



2 La ventilation

C'est le revers de la médaille d'une bonne isolation : l'air intérieur de la maison est moins bien renouvelé, alors qu'il est chargé de polluants divers (liés à la cuisson, au tabac, aux poubelles...). Une mauvaise aération engendre aussi un excès d'humidité et des désagréments (moisissures, acariens...). Il est donc préférable de traiter en même temps, dès la première étape, l'isolation et la ventilation.



5 ET LE CONFORT D'ÉTÉ ? De plus en plus, la précarité énergétique se décline aussi en été. Le réflexe est de s'équiper d'un climatiseur – efficace pour rafraîchir votre logement, mais énergivore et émetteur de gaz à effet de serre. D'autres solutions existent (volets, isolants à bon déphasage...).

4 GARE AUX PONTS THERMIQUES !

Il s'agit de ruptures dans la continuité de l'isolation du logement, par lesquelles la chaleur s'échappe. Ces failles apparaissent aux jonctions de la maison, c'est-à-dire entre les murs et la toiture, entre les étages...

**Chauffage
et eau chaude**
représentent
**77% de la
consommation
d'énergie**
d'un ménage.

**3 Le système
de chauffage** Poste énergivore, le chauffage est un gros morceau de la rénovation énergétique. Si MaPrimeRénov' met actuellement le paquet sur les pompes à chaleur, il ne s'agit pas de la seule option. Même l'installation d'une chaudière à gaz, qui n'est plus aidée depuis cette année, n'est pas (encore) interdite.

DPE Incontournable, certes, mais fiable ?

Le diagnostic de performance énergétique permet de comparer les biens, classés de A à G. Voyons jusqu'à quel point on peut tabler dessus.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un critère prioritaire pour Amélie* quand elle cherche sa future maison, à l'été 2023, dans le Nord-Pas-de-Calais. Elle finit par en acheter une classée D. Consommation théorique : 178 kilowattheures (kWh)/an/m². Mais, l'hiver venu, elle a du mal à se chauffer. Prise d'un doute, elle demande un nouveau DPE à un autre professionnel. Et c'est la douche froide ! Sa demeure tombe à F, à la limite du G, avec 402 kWh/m²/an. « Jugée bonne dans la première version, l'isolation de la toiture et de mon plafond sous les combles perdus était devenue insuffisante », détaille-t-elle. L'accompagnatrice Rénov' qui suit son projet de rénovation le confirme : le pavillon flirte plus avec du F que du D. Amélie, qui estime de ce fait l'avoir surpayé, songe à attaquer en justice le premier diagnostiqueur. Car elle doit choisir entre avoir froid ou voir les factures exploser... à moins de travaux substantiels. « Rien que pour isoler ma toiture, les devis montent à 15 000 €. » Que Choisir a déjà pointé les failles du DPE. Un même bien peut obtenir des classements différents selon les diagnostics. Or, ce document prend une importance croissante et offre une idée des futures

factures. Une donnée cruciale en pleine crise de l'énergie ! Les pouvoirs publics font aussi du DPE un outil central de la politique du logement. C'est sur lui qu'ils s'appuient pour interdire la location des biens énergivores (les G à partir de 2025, les F en 2028 et les E en 2034). Au 1^{er} janvier 2025 également (sauf nouveau report), le DPE sera obligatoire pour pouvoir toucher MaPrimeRénov' – et les habitations notées F ou G n'auront plus droit à cette aide que pour une rénovation d'ampleur.

CRÉER UN VRAI DIPLÔME DE DIAGNOSTIQUEUR

Premier souci : il existe des milliers de diagnostiqueurs. « Comme dans tout corps de métier, certains font mal leur boulot », déclare Yannick Ainouche, président de la CDI-Fnaim, le syndicat du secteur. Il milite pour plus de sanctions et une montée en compétences de la profession : « En quelques mois on peut devenir diagnostiqueur en s'inscrivant dans l'un des 37 organismes de formation, puis parmi l'un des 13 centres de certification. Il faudrait créer un vrai diplôme d'État, de niveau bac +2. » En attendant, si un DPE vous semble louche, vous avez intérêt à en faire réaliser un second. Vous débourserez de 100 à 150 €, mais le jeu en vaut la chandelle, car un diagnostic erroné vous conduirait à des travaux inadaptés. De plus, ce document est désormais opposable : l'acheteur peut engager la responsabilité du vendeur s'il constate une irrégularité. Les diagnostiqueurs ne sont toutefois pas seuls en cause. « Les propriétaires doivent aussi fournir les données exactes sur l'année de construction, les travaux effectués, les matériaux utilisés, insiste Marie Gracia, directrice d'Effinergie, collectif qui promeut les rénovations BBC. Sans ces informations, le DPE s'appuie sur des valeurs par défaut, moins précises. » En clair, conservez bien devis et factures. Deuxième problème, la méthode de calcul du DPE pose question. Les spécificités des bâtiments construits avant 1948 sont trop rarement prises

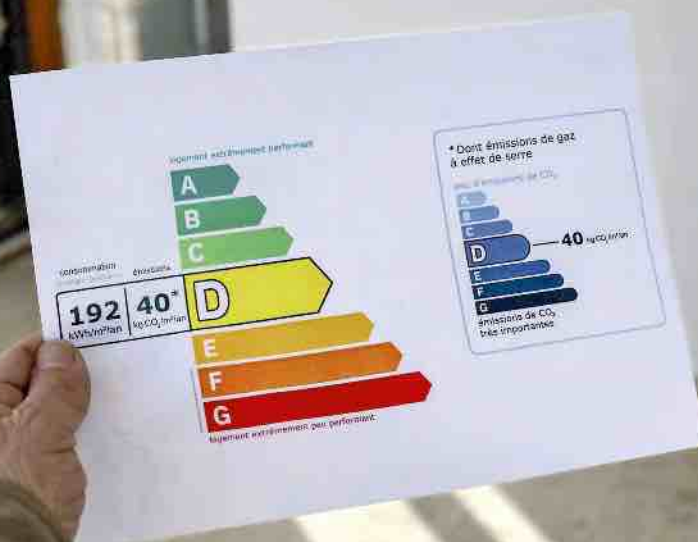


Le DPE pèse sur la valeur des biens

Selon le dernier rapport annuel du Conseil supérieur du notariat, qui étudie la « valeur verte » des habitations, le DPE influe de plus en plus sur le prix d'un bien. En 2022, la décote d'une maison classée F ou G, en comparaison avec un bien similaire noté D, s'échelonnait

entre - 5 % à Paris (zone tendue) et - 22 % en Nouvelle-Aquitaine. Les appartements, auparavant moins sensibles, se sont aussi beaucoup dépréciés en 2022 : les moins-values ont varié de - 4 % dans la capitale à - 11 % dans le Grand Est et les Hauts-de-France.

Si un DPE ne vous semble pas exact, mieux vaut en faire établir un second. Un diagnostic erroné peut vous orienter vers des travaux inadaptés.



en compte, par exemple. «La plupart du temps, les immeubles haussmanniens écotent de F ou de G, constate Yannick Ainouche. Bien souvent, ils ne disposent pas des systèmes modernes de ventilation et/ou d'isolation que valorise le DPE, et se retrouvent pénalisés. Pourtant, leurs murs en pierre de taille possèdent de bonnes qualités thermiques. Ils résistent bien à la chaleur, l'été. L'air intérieur y est aussi déjà bien ventilé.» En 2023, le rapport de la commission sénatoriale sur l'efficacité des politiques de rénovation énergétique recommandait la création d'un DPE spécial bâti ancien. «Le chantier n'a pas été lancé à ce jour», regrette Yannick Ainouche. À la place, les autorités se sont attaquées à d'autres biais.

UNE MÉTHODE DE CALCUL RÉVISÉE

«Plus la surface d'un logement est petite, plus la part de l'eau chaude sanitaire pèse sur son classement, sans lien réel avec le nombre d'occupants», avançait en février dernier, dans *Le Parisien*, Christophe Béchu, alors ministre de la Transition écologique, pour justifier l'application au 1^{er} juillet de coefficients pondérateurs sur le DPE des biens d'une surface inférieure à 40 m². Ce qui devait en extraire 140 000 des classes F et G... au grand dam de Danyel Dubreuil, coordinateur de projets de l'ONG Cler – Réseau pour la transition énergétique : «Le DPE ne doit pas être un instrument politique que l'on manipule afin de sortir des habitations du statut de passoire thermique artificiellement, sans les rénover.» Au risque de laisser



Gagner une classe ne paie pas en soi

Gagner une classe ou plus au DPE ne fait pas toujours baisser les factures. Plusieurs études, dont l'une du Conseil d'analyse économique (rattaché à Matignon), notent que la dépense énergétique figurant sur le DPE diffère parfois de la consommation réelle des ménages. Erreur de diagnostic ? Pas forcément. Une fois le bien rénové, plutôt que de rester à confort égal en payant moins, certains foyers préfèrent dépenser autant

qu'avant et obtenir plus de bien-être. À cause de cet « effet rebond », des mauvaises langues affirment que la rénovation énergétique ne sert à rien. Disons que les travaux ne font pas tout. Pour diminuer la note (et son empreinte carbone), il faut aussi adapter ses habitudes de vie. Les accompagnateurs Rénov', référents pour les chantiers d'ampleur, doivent conseiller les ménages sur la prise en main de leur logement après travaux.

des ménages en précarité énergétique. «Au risque également, à force d'ajouter des coefficients, de décorréler de plus en plus les consommations théoriques que calcule le DPE de celles, réelles, des habitants qui y vivent, poursuit-il. C'est pourtant dans ce but informatif que le DPE a été lancé, en 2006.»

L'audit énergétique serait-il le remplaçant tout trouvé d'un DPE à bout de souffle ? Non seulement ce DPE+, coûtant entre 500 et 1000 €, va plus loin dans le calcul des consommations théoriques du logement, mais il fournit aussi des scénarios de travaux. Il est déjà obligatoire lors de la vente de biens F et G, puis E à partir de janvier 2025. Le hic : notre enquête, fin 2023, concluait que les 2000 diagnostiqueurs alors certifiés pour conduire cet audit ne le maîtrisaient pas mieux que... le DPE. ○

*À sa demande, le prénom a été changé.

LES AIDES ET LES PRÊTS

Boucler son budget

Dénicher un professionnel RGE est souvent considéré comme le premier obstacle avant une rénovation énergétique. Le second ? Trouver l'argent pour financer les travaux.

Il y est, vous avez identifié les travaux qui vous feront gagner des classes sur le DPE. Vous avez même trouvé les entreprises pour les réaliser. Le chantier peut démarrer... Oups, pas si vite ! Il reste un verrou de taille à faire sauter, et il est d'ordre pécuniaire. « Sur du monogeste, très majoritaire encore aujourd'hui, le coût moyen des travaux s'élève à 16 000 € », indique Romain Villain, directeur de Heero, courtier spécialisé dans la recherche de financements pour la rénovation. « Et pour la rénovation énergétique d'ampleur d'une maison, comptez plutôt 50 000 € », complète Isabelle Bail, directrice des partenariats bancaires chez le courtier Vous financer. Alors, quelles aides et quels prêts solliciter ? Tour d'horizon des principales solutions.

LES AIDES

Jusqu'à présent, on a beaucoup parlé de MaPrimeRénov' Parcours accompagné. Il s'agit de la subvention dédiée aux rénovations d'ampleur que privilégient actuellement les autorités. Mais d'autres coups de pouce existent. Et, bonne nouvelle, vous pouvez en cumuler certains.



Des avantages fiscaux à ne pas oublier

Afin d'inciter à la rénovation, l'État agit aussi la carotte des avantages fiscaux. Un taux de TVA réduit à 5,5 % (au lieu de 20 %) s'applique aux dépenses destinées à économiser l'énergie et à améliorer l'isolation thermique, ou à recourir à des énergies renouvelables. Pour en bénéficier, il faut remettre à l'entrepreneur, avant le début

des travaux, une attestation spécifique confirmant le respect des conditions d'application de cette TVA à 5,5 %. Une rénovation énergétique peut aussi vous exonérer partiellement ou totalement de taxe foncière pendant trois ans au maximum. Le logement doit dater d'avant 1989 et les travaux doivent coûter au moins 10 000 €. Mais ça ne concerne pas toutes les communes.

MAPRIMERÉNOV' DÉCARBONATION

L'aide publique permet de financer certains monogestes. C'est le parcours « décarbonation ». Pour la pose d'une pompe à chaleur air-eau, par exemple, elle atteint 5 000 € pour les foyers très modestes et 3 000 € pour les intermédiaires. Depuis le 15 mai et au moins jusqu'à la fin 2024, l'exécutif a assoupli les conditions d'accès à ce dispositif. Par contre, les ménages aux revenus supérieurs n'y ont pas droit.

CEE

Les certificats d'économie d'énergie, accessibles à tous, concernent aussi les monogestes. Selon ce dispositif, les énergéticiens sont tenus, sous peine de sanctions, de promouvoir des actions auprès des consommateurs afin d'épargner de l'énergie – notamment, donc, en leur versant des aides à la rénovation. Certes, les CEE sont sujets aux fraudes ; *Que Choisir* les a toujours jugés obscurs et complexes. Il n'empêche, leurs montants ne sont pas négligeables. Ils sont calculés au cas par cas, en fonction de la région, du type de bien, des gains énergétiques après travaux, etc.

AIDES LOCALES

La plupart des collectivités territoriales proposent des aides qui s'ajoutent à MaPrimeRénov' ou aux CEE. L'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) les recense sur son site (Anil.org/aides-locales-travaux). Par exemple, pour payer la rénovation d'ampleur de sa maison, Stéphanie Cases a reçu 4 300 € du département de l'Essonne. Dans le 15^e arrondissement de Paris, la résidence privée Castagnary, dotée de 80 logements répartis sur deux immeubles, a récupéré 356 207 € auprès d'Eco-rénovons Paris, une subvention de la ville dédiée à la rénovation énergétique des copropriétés. Un montant significatif sur les 790 000 € d'aides obtenus au total... Le projet, qui a coûté 1,3 million d'euros, a permis à la copropriété de passer de E à B sur le DPE.

LES PRÊTS

Une fois les aides déduites du montant des travaux, on obtient le reste à charge. Mais Isabelle Bail met en garde : « Dans la majorité des cas, celles-ci, notamment MaPrimeRénov', ne sont versées qu'à la fin du chantier. » En attendant de les toucher, si vous ne disposez pas de fonds propres pour payer la facture totale, vous devrez vous tourner vers les banques. Première solution : les crédits à la consommation. Ils permettent de débloquer rapidement jusqu'à 75 000 €, sans conditions de ressources. Mais leurs taux sont élevés. On peut souvent dénicher mieux.

ÉCO-PTZ Ce prêt à taux zéro (PTZ) est accessible aux propriétaires, occupants ou bailleurs, quels que soient leurs revenus. Il peut atteindre 50 000 €, remboursables au maximum sur 20 ans, pour les travaux ouvrant droit à MaPrimeRénov' Parcours accompagné. Le solliciter pour un monogeste est aussi possible, mais les montants sont moindres. Quoi qu'il en soit, il n'est pas simple d'obtenir l'éco-PTZ. Les banques n'ont pas toutes signé la convention avec l'État permettant de le distribuer. Et celles qui l'ont fait le mettent rarement en avant, car ces dossiers leur demandent plus de vérifications : c'est à elles qu'il revient de valider les devis, de s'assurer que les professionnels sont RGE...

PRÊT AVANCE RÉNOVATION La particularité de ce crédit, dit PAR ? Le capital est remboursé in fine, lors de la vente du logement ou de la succession. En attendant, l'emprunteur peut choisir de ne payer, chaque mois, que les intérêts. « C'est très anglo-saxon comme approche, les Français sont plus frileux », souligne Romain Villain, directeur du courtier Heero. Pourtant, estime-t-il, cette solution réservée aux revenus modestes vaut le coup que l'on s'y penche. Le PAR est en effet assuré par une hypothèque prise sur le bien immobilier, associée à la garantie publique apportée par l'État. Cela en limite donc le risque. La Banque postale, le Crédit mutuel, le Crédit agricole et le CIC le proposent aujourd'hui. Chaque établissement détermine les travaux éligibles à ce prêt, et les montants empruntables (de 5 000 à 30 000 € au Crédit mutuel, par exemple).

PRÊT DE TRÉSORERIE HYPOTHÉCAIRE À l'instar du PAR, mais accessible à plus de monde, le prêt de trésorerie hypothécaire (PTH) repose sur la mise en garantie de votre logement en échange du déblocage des fonds. Le capital peut être remboursé en

une seule fois, à l'échéance du contrat. Ainsi, on ne règle par mois que les intérêts et les frais d'assurance. Le PTH n'est ni la moins onéreuse ni la moins risquée des solutions. « Néanmoins, elle permet à des propriétaires qui ont plus difficilement accès aux offres classiques d'emprunter une somme suffisante pour engager leurs travaux », remarque Isabelle Bail. Notez qu'il faut souvent passer par un courtier quand on veut approcher les banques commercialisant le PTH.

PRÊT ACTION LOGEMENT Action logement gère les fonds récoltés dans le cadre du 1% patronal (participation des employeurs à l'effort de construction). Le dispositif propose un prêt pour « travaux d'amélioration de la performance énergétique » de la résidence principale. Limité à 10 000 €, il offre un taux d'intérêt avantageux : 1,5 %. Parmi les conditions d'attribution : être salarié dans une entreprise du secteur privé d'au moins 10 personnes.

PRÊT ÉPARGNE LOGEMENT Avec un plan épargne logement (PEL) de plus de quatre ans, on peut décrocher un crédit pour financer une amélioration énergétique de son habitation. Le taux est lié à l'année de souscription du PEL ; le plus avantageux concerne ceux ouverts entre août 2016 et décembre 2022, à 2,2 %. Le montant empruntable dépend des intérêts acquis sur son PEL et de la durée de remboursement souhaitée (de 2 à 15 ans). Plafond de la somme empruntée : 92 000 €. ○





Chantier bien ordonné, UN IMPÉRATIF EN COPROPRIÉTÉ

Des chantiers plus vastes, des propriétaires à mettre d'accord, la contrainte des cœurs de ville... en copropriété, les projets de rénovation énergétique apparaissent tout de suite plus compliqués.

En France, 9,7 millions de logements sont en copropriété, soit 28 % du parc total. Dans le lot, 15 % sont classés comme passoires thermiques. Autant dire que l'habitat collectif est un gros morceau de la rénovation énergétique. Or, tout y est souvent plus compliqué qu'en maison individuelle. Ne serait-ce parce qu'il y a autant de décideurs que de copropriétaires... aux intérêts divergents. «L'interdiction de location des logements les plus énergivores [tous les G, dès 2025] a créé un fossé entre propriétaires bailleurs et occupants, les premiers étant dans l'urgence d'agir», souligne Laure-Reine Gapp, directrice de Bail Rénov', association accompagnant les bailleurs dans la rénovation.

Certes, il est possible de se lancer seul dans des travaux qui amélioreront le bilan énergétique de votre appartement. «Mais on est vite limité, nuance Laure-Reine Gapp. Par exemple, si votre immeuble est en chauffage collectif et dispose d'un système vétuste, voire très carboné (chaudière au fioul), vous changerez difficilement de classe au DPE, quels que soient les travaux entrepris chez vous.»

Un parcours dédié

Mieux vaut donc agir à l'échelle de son immeuble. Pour les copropriétés, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a mis en place un parcours MaPrime-Rénov' dédié. Les aides varient ainsi en fonction du gain énergétique permis par le chantier. Il doit atteindre 35 % au minimum. La subvention couvre alors 30 % du montant total hors taxe des travaux, avec un plafond de 25 000 € par logement. On passe à 45 % de la facture lorsque l'on gagne

50 % ou plus. Un bonus de 10 % récompense aussi les copropriétés qui décrochent au moins l'étiquette D. Ce seuil de 35 % implique d'agir à la fois sur le chauffage, sur l'isolation des façades et de la toiture, et sur la ventilation. De gros travaux, qui dépassent vite les 500 000 €. Un tel chantier s'étale sur cinq années, dont les trois premières sont consacrées à le préparer et à mettre tous les copropriétaires autour de la table.

«Souvent, une équipe motrice se constitue dans l'immeuble, se documente, organise des groupes de travail, fait du porte-à-porte, crée parfois une newsletter», observe Cyrille Pigot, chargé de mission copropriété à l'Agence parisienne du climat, point d'information sur la rénovation. Le premier réflexe reste tout de même de contacter un conseiller France Rénov', pointe-t-il. Car «les principales étapes devant être votées en assemblée générale (AG), on prend vite un an de retard quand on emprunte d'emblée une mauvaise direction». Premier objectif : faire adopter le diagnostic technique

global (DTG), qui dressera l'état général du bâtiment et recensera les travaux à effectuer. Son coût ? Entre 8000 et 12000 €. Une somme à répartir entre tous les propriétaires, et à laquelle se soustraient des aides locales, en particulier dans les métropoles (5000 € à Paris, par exemple). «Surtout, insiste Cyrille Pigot, ce DTG est l'occasion de réaliser le DPE collectif d'une copropriété et son projet de plan pluriannuel de travaux, deux documents aujourd'hui obligatoires.»

Faire des économies d'échelle

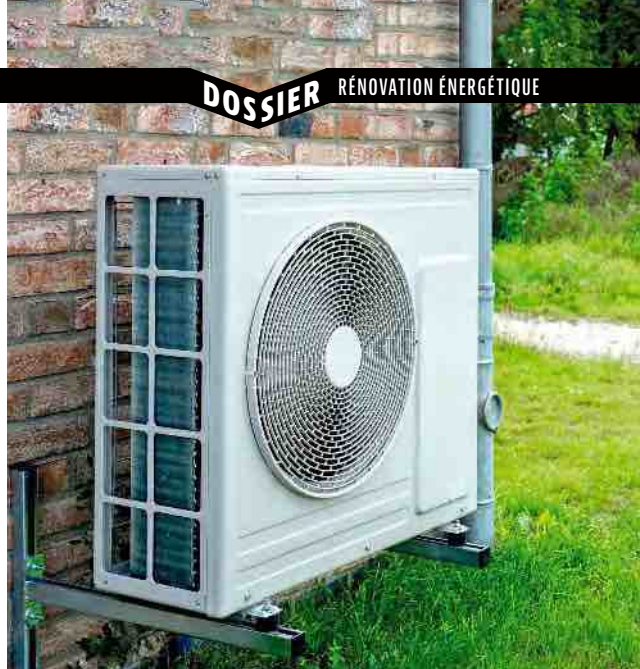
Ce n'est donc pas tant sur le DTG que cela coince, mais plutôt le moment de choisir entre les différents scénarios qu'il préconise pour les travaux... et les montants à engager. Il peut alors être intéressant de voir plus large, en incluant dans la rénovation énergétique d'autres projets laissés en suspens dans la copropriété. «Végétaliser une cour, installer des bornes de recharge électrique, créer un abri à vélos..., liste Cyrille Pigot. Des économies d'échelle sont possibles en regroupant les chantiers. On permet également à plus de copropriétaires de trouver leur intérêt.» ○

Dans une copropriété, les travaux entrepris doivent conduire à un gain énergétique d'au moins 35 %.



UNE POMPE À CHALEUR Sinon rien ?

Les PAC ont l'avantage de valoriser l'immense gisement d'énergie présent autour de nous grâce à un minimum d'électricité. Pour autant, ont-elles réponse à tout ?



La pompe à chaleur (PAC), c'est l'avenir»: Bruno Le Maire, alors ministre de l'Économie, ne jurait que par ce système de chauffage. Il voulait que la France en produise un million d'unités par an d'ici à 2027. Près de trois fois plus qu'aujourd'hui ! Pour décarboner nos modes de chauffage, reposant encore à plus de 50 % sur les énergies fossiles (fioul, gaz...), les PAC ont en effet un rôle clé à jouer. Il en existe de plusieurs types (air-air, air-eau, géothermique), mais le principe reste toujours le même : prélever de l'énergie dans une source froide (le sol du jardin, l'air, l'eau d'une nappe...) et l'augmenter en température avant de la délivrer au logement. Le tout grâce à l'électricité, certes, mais «pour 1 kilowattheure (kWh) consommé, elles restituent 4 à 5 kWh de chaleur, parfois plus, indique Olivier Sidler, de négaWatt, association spécialisée dans les enjeux énergétiques. C'est un excellent rendement, bien meilleur que celui du convecteur électrique.»

JUSQU'À 5 000 € D'AIDE POUR UN MODÈLE AIR-EAU

Les PAC sont donc une aubaine pour nous détourner des énergies fossiles sans laisser exploser nos consommations d'électricité. RTE, gestionnaire du réseau électrique français, prévoit ainsi 11,5 millions de biens équipés en 2035 (contre 1,9 million en 2019). Et l'exécutif pousse dans ce sens. MaPrimeRénov' décarbonation a ainsi été revalorisée en 2024 en cas d'achat d'une PAC. Un ménage très modeste touchera 5 000 € s'il acquiert un modèle air-eau, le plus répandu, dont le prix oscille entre 9 000 et

16 000 € (pose comprise). Les subventions pour les chaudières à gaz, elles, ont été supprimées. Et les aides MaPrimeRénov' destinées aux solutions de chauffage au bois ont baissé de 30 % au 1^{er} avril. Un pari risqué ? Si Olivier Sidler, lui aussi, voit dans les PAC la solution de demain, «ce n'est pas à n'importe quelle condition ni dans tous les cas. Il faut déjà réduire au maximum l'écart entre la température de la "source froide" et celle à laquelle vous allez chauffer votre logement». Cette différence conditionne le rendement de la PAC, donc la possibilité d'une réelle baisse des factures des particuliers. Et d'un équilibre plus facile du système électrique pour l'État. D'où ce conseil que martèle l'Agence de la transition écologique (Ademe) : isoler sa maison ou son appartement avant d'y poser une PAC.

D'AUTRES OPTIONS DÉCARBONÉES

Les pompes ne sont pas les seuls dispositifs peu carbonés existants. Le réseau de chaleur urbain est une très bonne option. Tout comme la chaudière à bois, ajoute Céline Laruelle, ingénieure au service Bâtiment de l'Ademe, «notamment là où la température extérieure tombe très bas en hiver. En montagne ou dans le quart Nord-Est.» Même les chaudières à gaz peuvent encore servir. D'ailleurs, l'exécutif ne songe plus à interdire leur vente en 2026. Céline Laruelle prend l'exemple des copropriétés en chauffage individuel, «pour lesquelles les alternatives aux chaudières à gaz, dont les PAC, sont encore peu matures. Il faut en mettre une dans chaque appartement, idéalement sur le balcon. Techniquement, c'est compliqué. Sans parler des questions de bruit et de préservation du patrimoine architectural.» Par ailleurs, la production de gaz renouvelable va aller croissant. L'Ademe table sur un potentiel entre 130 et 185 térawattheures (TWh) en 2050, contre 9 TWh injectés dans le réseau en 2023. Voilà qui permettrait à ce type de chaudières de survivre. ○

**Mieux vaut isoler
son logement avant
d'y installer une PAC**

RGE Label cherche second souffle

Pour obtenir les aides à la rénovation énergétique, il faut confier ses travaux à une entreprise du bâtiment certifiée RGE. Or, seules un peu plus de 61 000 d'entre elles (sur 630 000) détiennent ce label. C'est le premier goulet d'étranglement...

Vous avez forcément vu ces trois lettres sur un véhicule utilitaire ou des plaquettes commerciales de sociétés du bâtiment : RGE. Au 1^{er} janvier 2024, en France, un peu plus de 61 000 entreprises du secteur pouvaient se targuer d'un label RGE (pour « reconnu garant de l'environnement ») encore valide, selon l'Agence de la transition écologique (Ademe), qui l'a lancé en 2011. Elles l'obtiennent en respectant des critères administratifs, en formant au moins un de leurs salariés par site durant trois à cinq jours et, surtout, en se soumettant à des contrôles de chantiers durant les quatre ans que dure la certification. L'objectif est double : accompagner la montée en compétences des professionnels qui interviennent dans la rénovation énergétique et permettre aux particuliers de repérer ceux censés être les plus qualifiés. Le sigle RGE n'est toutefois ni un rempart absolu contre la fraude ni un gage de qualité infaillible. « Sur les 19 000 chantiers audités en 2023, 80,6 % ne présentaient aucun écart avec la réglementation, détaille Éric Jost, directeur général de Qualibat, l'un des principaux organismes certificateurs RGE. Ce qui signifie que sur les 20 % restants, on a constaté des accrocs mineurs, voire majeurs pour 10 % – ces derniers entraînant une suspension immédiate et, très vite, si les problèmes perdurent, une radiation. » Qualibat recense 60 000 entreprises certifiées (dont 40 000 RGE), avec 7 000 radiations et 3 000 nouvelles qualifications par an. Voilà l'autre grande difficulté avec les sociétés RGE : elles sont peu nombreuses. C'est d'autant plus fâcheux qu'il est obligatoire de

recourir à un artisan labellisé pour toucher les principales aides à la rénovation (MaPrimeRénov', CEE, éco-PTZ...). Par ailleurs, si l'on veut atteindre nos objectifs climatiques, on n'aura pas d'autre choix que d'augmenter sensiblement le nombre annuel de rénovations énergétiques – en particulier celles dites d'ampleur, les plus performantes. Les pouvoirs publics en espèrent 900 000 par an d'ici à 2030, contre un peu plus de 71 000 aujourd'hui. Et estiment à 250 000 le nombre d'entreprises RGE nécessaire en 2028 pour tenir la cadence.

UNE BAISSÉ INQUIÉTANTE

Sur le papier, rien d'impossible. Des modestes structures aux grands groupes, le BTP compte plus de 630 000 sociétés, rappelle la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb). Mais le nombre des labellisées RGE stagne. Et encore, les « RGE Études », habilitées à mener des audits énergétiques, sont en plein boom, ce qui sauve les apparences. Romain Villain, directeur de Heero, plateforme spécialisée dans le financement de la rénovation énergétique et qui publie à chaque printemps un indice de la tension artisanale (ITA), s'inquiète : « Si on ne s'intéresse qu'aux entreprises qui réalisent concrètement les travaux, il n'y en avait plus que 55 000 à posséder au moins un certificat valide au 1^{er} janvier 2024, soit 23 % de moins qu'en 2021. » Ce recul s'observe dans tous les domaines de travaux, du chauffage à la climatisation en passant par l'isolation intérieure et l'installation de menuiseries. Et il affecte tous les départements. « La majorité d'entre eux affichent une baisse d'au moins 10 % de leurs entreprises RGE entre 2023 et 2024, observe Romain Villain. Les territoires les plus en tension sont les zones touristiques, ou avec une topographie qui rend l'accès aux chantiers difficile – en montagne ou sur le littoral. La Corse, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Bretagne sont ainsi les secteurs les plus impactés. »

Le sigle RGE n'est pas un gage de qualité infaillible

Comment se fait-il que le label RGE attire si peu les entreprises du bâtiment ? Et, pire, qu'un certain nombre d'entre elles ne renouvellent pas leur qualification après quatre ans ? Les artisans déplorent fréquemment le prix de la démarche (environ 1000 € HT) et la complexité administrative des dossiers à remplir. « On demande des pièces relativement simples et, de plus en plus, on va les chercher nous-mêmes », se défend Éric Jost, de Qualibat, cependant favorable à une simplification plus poussée. Néanmoins, pour expliquer ce désamour, il pointe surtout les changements fréquents d'orientation politique en matière de rénovation énergétique. Des fluctuations « qui offrent peu de visibilité aux sociétés du bâtiment. » « Et pour l'instant, ajoute Jean-Christophe Repon, président de la Capeb, le marché ne se montre pas aussi dynamique qu'espéré. Décrocher le label RGE n'assure pas forcément d'obtenir plus de chantiers. »

PAS TOUJOURS NÉCESSAIRE

C'est le serpent qui se mord la queue. Car le manque d'entreprises RGE est régulièrement pointé comme le premier goulet d'étranglement de la rénovation énergétique... même si parfois on peut faire sans. « Une bonne partie des projets lancés à ce jour concernent des monogestes entrepris par des ménages qui ont, de toute façon, des revenus trop élevés pour être éligibles

à MaPrimeRénov' décarbonation, indique Romain Villain. Il reste les certificats d'économie d'énergie (CEE), auxquels ils ont théoriquement droit. Cependant, lorsqu'un artisan non RGE propose une remise équivalente [aux aides] et qu'il est disponible rapidement, il est souvent choisi. » Certes, le client n'aura pas, alors, les garanties que le label RGE est censé apporter. Mais s'il connaît le professionnel et que celui-ci est bien implanté localement, pourquoi pas...

Faire appel aux nombreuses structures commerciales – dont des enseignes de distribution comme Leroy Merlin – qui se sont lancées sur le marché de la rénovation ces dernières années n'est pas toujours plus risqué. La plupart du temps, elles vendent des prestations clés en main, en s'occupant notamment de confier les chantiers à des artisans RGE de leur connaissance, ou de remplir vos dossiers de demande d'aides. « Comme partout, certaines entreprises font correctement leur travail et d'autres, beaucoup moins, note Éric Jost. Elles veulent juste "brûler" un territoire en effectuant un maximum de rénovations en un minimum de temps. » La quantité au détriment de la qualité, donc. Début mars, l'exécutif alors en place a fait part de sa volonté de mieux encadrer le terrain de jeu. Il a affirmé vouloir proscrire la sous-traitance au-delà de deux rangs pour les chantiers aidés, et interdire aux professionnels non-RGE de sous-traiter à des sociétés RGE. ○



Devenir RGE par l'expérience ?

Afin que le label RGE attire de nouveau le monde du bâtiment, l'exécutif a annoncé mi-mars la création d'un dispositif de validation des acquis de l'expérience ; une promesse toujours en négociation. La Capeb, qui fédère les petites entreprises du secteur, est pour : cela permettrait aux artisans qui n'effectuent qu'un ou deux chantiers de rénovation par an d'obtenir la qualification « avec le minimum de paperasse, tout en étant jugés sur la qualité de leurs réalisations ». Cette validation par l'expérience était déjà testée depuis mi-2021 via le dispositif « RGE chantier par chantier ». Des sociétés pouvaient mener des travaux éligibles aux aides d'État sans détenir le label. Mais Éric Jost, de Qualibat, met en garde : « En deux ans et demi, on a reçu 1000 demandes de certification RGE "chantier par chantier", pour 600 accordées après contrôles. C'est nul ! »



**RECONNU
GARANT
ENVIRONNEMENT
RGE**

Des entreprises pourraient être labellisées RGE grâce à la validation des chantiers réalisés.

MAPRIMERÉNOV'

Quand l'Anah rend chèvre !

Un e-mail qui ne passe pas, un détail oublié sur le devis, un RIB jugé non conforme... en un rien de temps, une demande d'aide MaPrimeRénov' peut se transformer en parcours du combattant.

Faire tourner quelqu'un en bourrique : l'exaspérer à force de taquineries et d'exigences », détaille le Larousse. En guise d'illustration, Valérie Salembien nous relate ses mésaventures avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ou plutôt celles de son fils de 22 ans, qui a acheté une maison à Amiens (80). Il veut y installer un poêle à bois et, à ce titre, peut prétendre à 2500 € d'aides de MaPrimeRénov' décarbonation. Encore faut-il réussir à déposer le dossier : depuis 10 mois, mère et fils butent sur cette première étape. Une fois le questionnaire en ligne rempli et validé, une mention apparaît systématiquement, en rouge : « adresse e-mail déjà utilisée ». « Or, mon fils n'a jamais fait de demande », assure Valérie Salembien. *Nous avons essayé avec un autre courriel, mais ça ne change rien. Je ne compte plus les appels à l'Anah. Mais je me heurte à un mur. On me dit que ce bug technique peut arriver, qu'il faut faire des captures d'écran, puis recommencer régulièrement... On m'a*

même conseillé de laisser passer 72 heures entre deux tentatives. Parfois, ça marche, disent-ils. C'est fou ! » Une conseillère finira par lui suggérer que le problème pourrait venir du numéro fiscal de son fils. « J'avais déjà touché MaPrimeRénov' pour des travaux à mon domicile il y a deux ans, alors qu'il était encore rattaché à notre foyer fiscal », résume l'Amiénoise. Le logiciel de l'Anah considérerait donc qu'il n'y a plus droit... Mais ce n'est qu'une hypothèse, on ne me confirme rien. »

DES BUGS RÉCURRENTS

Telle est la situation à fin avril. Valérie Salembien se décide alors à solliciter le Défenseur des droits de sa région. Et demande des conseils sur le groupe Facebook « MaPrimeRénov' : le parcours du combattant ! ». Lancé en septembre 2020, il réunit aujourd'hui 25 000 membres. Leur point commun ? Leur demande d'aide a viré au cauchemar. David Rossi, fondateur du groupe, s'est arraché les cheveux avec son dossier, en 2020. « À l'époque, leur site buguait tout le temps. J'ai mis trois mois à transmettre mon RIB », raconte-t-il. En octobre 2022, la Défenseure des droits a épinglé l'Anah pour les dysfonctionnements récurrents de sa plateforme, dont la création avait été confiée au cabinet de conseil Capgemini. D'anciens salariés de l'Anah, interrogés par le magazine *Complément d'enquête* diffusé en mars 2023, reprochaient à ce prestataire d'avoir nommé des développeurs juniors sur cette mission. Aujourd'hui encore, des bugs sont signalés sur le groupe Facebook. Cependant, la majorité des messages postés concernent plutôt des couacs dans l'instruction des dossiers. Là encore, l'Anah sous-traite en grande partie cette tâche. Cette fois, à Docaposte, une filiale du secteur numérique de La Poste. Dont on peut se demander si elle y met les moyens nécessaires. Au sortir du covid, Issa* a travaillé huit mois dans une antenne de Docaposte, en Île-de-France, « au Smic et en tant qu'intérimaire, comme la plupart de mes collègues », souligne-t-il. Son premier poste ? Il devait



Mon Accompagnateur Rénov', une source de bouchons ?

C'est l'une des nouveautés de 2024. Pour prétendre à MaPrimeRénov' Parcours accompagné, dédiée aux rénovations d'ampleur, faire appel à Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) est désormais obligatoire. Agréé par l'Anah, cet intermédiaire, qui peut être un opérateur public ou privé, est présenté comme un tiers de confiance. Son rôle ? Assister les ménages à chaque étape de leur projet de rénovation en évitant aussi bien les fraudes

que l'enlisement du dossier de demande d'aides dans les limbes de MaPrimeRénov'. Mais ces MAR ont un coût : entre 2 000 et 4 000 €, que la subvention dédiée de l'Anah couvre rarement en totalité. En outre, ils sont encore peu nombreux. L'Agence en espère 5 000 en 2025. Au 30 juin, 755 structures, représentant plus de 3 300 MAR, avaient reçu l'agrément. Pour l'heure, la quête d'un MAR disponible reste compliquée dans certains territoires et bloque des dossiers.



Selon l'Anah, sur les 25000 dossiers reçus chaque semaine, ceux liés à MaPrimeRénov' sont en général traités sans difficulté...

répondre aux particuliers voulant savoir où en était leur dossier. Mais le turnover était tel qu'au bout de deux mois, Issa est passé «instructeur», en charge d'une première lecture des demandes d'aide, «après une formation de deux jours qui ne suffisait pas à faire de moi un spécialiste. Du coup, j'analysais les dossiers – une quinzaine par jour – tel un robot. Dans le cas où telle mention précise ne figurait pas sur le devis ou la facture, même si ça pouvait être écrit autrement, je renvoyais les dossiers pour complément d'information». Retour à la case départ. «Et on ne suit pas ceux qu'on a instruits. Ils pouvaient être repris par n'importe quel collègue.» Lassé, Issa a fini par partir.

La situation a changé, assure Riad Ziour, directeur de la distribution des aides de l'Anah. «On a désormais trois ans d'expérience avec MaPrimeRénov'. Nos moyens sont aujourd'hui bien dimensionnés pour traiter les dossiers, estime-t-il. Docaposte a aussi fait de gros efforts afin de fidéliser ses instructeurs et d'assurer leur montée en compétences.» Surtout, Riad Ziour appelle à faire la part des choses: «L'Anah reçoit 25 000 dossiers chaque semaine. Dans la plupart des cas, ça se passe très bien. [...] On distribue plusieurs milliers d'euros d'argent public par cas. Forcément, nous sommes soumis à un cadre réglementaire strict pour lutter contre les fraudes. Alors, oui, on est pointilleux dans les documents exigés.» Fabrice Munoz, conseiller du service public

d'aide aux ménages France Rénov' en Gironde, regrette tout de même le manque de remise en question de l'Anah. «Un tiers des gens que je reçois rencontrent des difficultés dans leur demande, évalue-t-il. À mon avis, il y a des refus abusifs lors de l'instruction des dossiers, et peu de réactivité pour décoinçer ceux en souffrance.»

GARE AU RIB NON CONFORME

Plus grave: ce n'est pas parce que votre demande a été validée que vous êtes au bout de vos peines. Certes, vous pouvez lancer les travaux. Mais, souvent, il faut avancer la somme correspondant aux aides, versées seulement une fois le chantier achevé. «On me promettait un paiement dans les 15 jours», soupire Justine Hanson. L'Iséroise avait droit à un coup de pouce de 6000 € pour troquer sa chaudière au fioul contre un appareil à bois. C'était fin 2022. L'argent n'est arrivé qu'en avril 2024. «Il a fallu que j'écrive à mon député, en janvier dernier, pour que ma situation se débloque. Une semaine plus tard, l'Anah me répondait que le problème était lié au RIB. Mon nom y apparaît avant celui de mon mari. Or, notre dossier avait été ouvert avec son e-mail. Lunaire.»

Un cas isolé ? Non. Ce problème de RIB non conforme est l'un des points de vigilance identifiés par l'Anah. Tous les documents fournis doivent être au nom du demandeur. Malheur à qui n'a pas lu «Les 4 règles d'or pour bien monter son dossier MaPrimeRénov'» (à lire sur france-renov.gouv.fr/actualites/4-regles-dossier-maprimerenov). Mais qu'attendent donc l'Anah et France Rénov' pour mettre ce vade-mecum en avant sur leur site ? ○

*À sa demande, le prénom a été changé.

Tous les documents fournis dans le dossier doivent être au nom du demandeur

POUR AVOIR CHAUD Mettez-vous au poêle

Près de 7 millions de foyers se chauffent au bois. C'est la première énergie renouvelable consommée en France. Mais, pour que ce combustible peu onéreux et accessible localement soit rentable, un appareil performant est indispensable. Peut-être est-il temps de troquer votre vieille cheminée pour un insert, un poêle à bois ou à granulés efficace ?



PAR ROSINE MAIOLO

Cette pratique ancestrale est devenue un luxe à notre époque : une bonne flambée dans la cheminée ! Voilà une joie qui rime avec premiers froids. Quelle que soit la déclinaison, le feu exerce sur nous une sorte de fascination et génère un véritable bien-être. En outre, le bois constitue l'énergie la moins chère en France, un atout précieux pour nos finances. Aucun autre mode de chauffage n'a toutes ces vertus. Côté plaisir, la cheminée à foyer ouvert se place au sommet du podium : pas d'enceinte autour des bûches, lumière orange tremblotante des flammes, crépitements des branches, odeur du bois qui brûle... mais, sur le plan du rendement, elle est la lanterne rouge. De fait,

les cheminées à foyer ouvert perdent 85 % de l'énergie fournie par la combustion du bois, rappelle l'Agence de la transition écologique (Ademe). Un immense gaspillage d'énergie qui pèse lourd sur le porte-monnaie et sur la planète. Pas étonnant, dès lors, qu'elles soient dans le viseur des autorités. Mais comment s'en passer ?

LE CRÉPUSCULE DES ÉQUIPEMENTS POLLUANTS

Peut-être aviez-vous suivi le feuilletton, il y a un peu plus de 10 ans. En 2013, au nom de la lutte pour la qualité de l'air, les préfets des départements d'Île-de-France avaient décidé l'interdiction des cheminées à foyer ouvert par un arrêté censé s'appliquer au 1^{er} janvier 2015. La mesure avait suscité un tollé. Ségolène Royal,

alors ministre de l'Environnement, avait critiqué cette disposition, la jugeant excessive. Les préfetures avaient fait machine arrière.

Aujourd'hui, l'utilisation des foyers ouverts est autorisée à Paris et dans sa région uniquement en chauffage d'appoint ou à des fins d'agrément. Plusieurs agglomérations ont suivi le mouvement, allant jusqu'à l'interdiction. C'est le cas des 41 communes de la vallée de l'Arve (Haute-Savoie) où tout usage du chauffage au bois en

**Les cheminées
à foyer ouvert sont
sur la sellette**



LE BOIS EST IMBATTABLE !

Coût en centimes d'euro par kWh

Bûches de bois	4,9
Granulés en vrac	9,2
Pompe à chaleur géothermique	10,1
Granulés en sac	11,2
Pompe à chaleur air-eau	12,2
Fioul domestique	13,7
Gaz réseau	15,4
Pétrole pour poêle	15,7
Électricité	25,3

Source : Argus de l'énergie, association Ajena, fév. 2024. Ces montants ne reflètent que le coût du combustible, ils ne tiennent pas compte des dépenses liées à l'achat des équipements et à leur entretien.

foyer ouvert est interdit depuis le 1^{er} janvier 2022, y compris en appoint et en agrément. Les 58 communes de la métropole de Lyon prohibent également le recours à ce type de cheminées depuis avril 2023.

Il faut dire qu'en France, le chauffage au bois domestique n'engendre pas moins de 62% des émissions de particules d'un diamètre inférieur à 2,5 micromètres, estime l'association Citepa, qui évalue notamment l'effet des activités humaines sur la pollution de l'atmosphère. Or, ces particules fines sont cancérogènes. Et plus elles sont petites, plus elles pénètrent profondément dans l'organisme. Selon Santé publique France, elles provoquent 40 000 décès par an et nous font perdre 8 mois d'espérance de vie. Compte tenu de la gravité de

la situation, et même si vous n'êtes pas concerné par les restrictions en vigueur, il est sans doute sage de ne plus utiliser votre cheminée à foyer ouvert (ou tout autre appareil obsole) et de miser sur une solution plus adaptée, afin de mieux vous chauffer et de ne plus ruiner la planète, votre santé et votre porte-monnaie.

REEMPLACER UNE ÉNERGIE FOSSILE PAR UNE RESSOURCE DURABLE

Certes, le bois qui brûle émet des polluants. Mais il s'agit d'une énergie renouvelable et, en ce sens, d'une solution pour remplacer des combustibles encore plus polluants. «*La chaleur en France est majoritairement issue d'énergies fossiles importées – gaz, fioul – responsables du changement climatique*», souligne Manon Vitel, ingénieure au ser-

vice chaleur renouvelable, à l'Ademe. Les remplacer par une ressource durable et locale comme le bois-énergie français est une des alternatives qui permet de réduire leur consommation. »

«*Il faut déconstruire une idée reçue*», clame Patrice Escricout, président de la Fédération des installateurs de poêles et de cheminées (FIPC). On ne coupe pas des forêts pour se chauffer. La majeure partie du bois provient des travaux d'entretien sylvicole et de la coupe des taillis →

→ afin de favoriser le développement des arbres en forêt. » À l'Ademe, Manon Vitel surenchérit : « La ressource est abondante et locale. Le taux de prélèvement pour l'ensemble des usages (bois-construction, bois industriel et bois-énergie) reste inférieur à l'accroissement naturel des forêts. »

Côté prix, le bois s'avère l'énergie la moins chère du marché (lire l'encadré p. 25). De plus, son tarif demeure stable au fil des ans, car il n'est pas soumis aux effets des crises géopolitiques et des conflits internationaux, comme l'est celui des énergies fossiles importées.

Pour toutes ces raisons, le plan d'action des pouvoirs publics n'est pas d'abandonner ce mode de chauffage, mais de le rendre plus performant. Dans le cadre de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le Parlement a voté l'objectif d'une baisse de 50 % des émissions de particules fines entre 2020 et 2030 dans les territoires les plus pollués, c'est-à-dire ceux couverts par un plan de protection de l'atmosphère (PPA), dont font partie les agglomérations de plus de 250 000 habitants.

« Nous voulons encourager les Français à mieux se chauffer au bois, confirme Manon Vitel. Actuellement, 7 millions

Les émissions de particules fines doivent baisser

de ménages se chauffent avec cette énergie. Or, une grande partie des appareils ne sont pas performants et émettent beaucoup de polluants. C'est le cas des foyers ouverts et des équipements anciens, installés avant 2005. Il est prioritaire de les remplacer, juge l'ingénieure. En effet, pour une même quantité d'énergie produite, un matériel récent et labellisé Flamme verte ou équivalent émet jusqu'à 10 fois moins de particules fines qu'un modèle antérieur à 2005 ou qu'un foyer ouvert. Rappelons, par ailleurs, que la performance et la réduction des émissions de polluants des appareils de chauffage au bois dépendent beaucoup des pratiques adéquates d'installation, d'entretien et d'utilisation, telles que le choix du combustible, l'allumage par le haut [lire l'encadré p. 28], mais aussi la gestion du feu et des arrivées d'air. »

CHOISISSEZ UN ÉQUIPEMENT ADAPTÉ

Dans le cadre d'une rénovation, vous n'aurez pas toujours le choix entre un insert – appareil qui prend place

à l'intérieur de votre bâti existant, venant ainsi former une cheminée – et un poêle dont la pose est libre (photo p. 25). Cela dépend toujours de la taille de votre âtre actuel... sauf à accepter de tout démolir.

Pour commencer, prenez contact avec une entreprise spécialisée dans la vente et l'installation de poêles et de cheminées, afin de lui faire part de vos projets. Un de ses techniciens se déplacera à votre domicile et établira un diagnostic de votre conduit : diamètre, nature, étanchéité... Il identifiera vos besoins en fonction de la surface chauffable de votre habitation et du volume des pièces, puis déterminera la puissance de l'équipement nécessaire. Enfin, il établira un devis correspondant à votre budget et à ce qui est techniquement réalisable chez vous. « Il est fondamental que la puissance de l'appareil soit bien adaptée aux besoins thermiques du logement afin qu'il fonctionne de manière optimale, observe Manon Vitel. Il faut éviter en particulier qu'il soit surdimensionné. Cela engendrerait un rendement dégradé, des émissions de polluants augmentées et une durée de vie de l'installation réduite. »

Vous devrez déboursier « au minimum 2 000 € pour un insert ou un poêle à bois, assure Cédric Laurent, directeur commercial du groupe français Seguin. Le coût d'un poêle à granulés est un peu plus élevé, car il y a un peu de technologie embarquée, notamment un moteur et un ventilateur, raison pour laquelle les prix démarrent à 2 500 € hors pose et accessoires. » Mais, dans les faits, en fonction du design, de la marque et du modèle sélectionné, les tarifs des équipements à bois ou à granulés peuvent rapidement s'envoler et atteindre les 6 000 €.

OPTEZ POUR DU MATÉRIEL LABELLISÉ FLAMME VERTE

Au-delà de l'esthétique, fiez-vous au label Flamme verte. Vous aurez l'assurance de vous doter d'un équipement offrant un très bon rendement



ENTRETIEN ET RAMONAGE C'est obligatoire !

En octobre 2023, de nouvelles règles nationales sont entrées en vigueur : il faut entretenir son appareil et ramoner le conduit d'évacuation des fumées au moins une fois par an. Un arrêté du préfet ou du maire peut imposer deux ramonages annuels, dont un durant la période de chauffe. Ces opérations assurent

un fonctionnement optimal de l'installation et réduisent les dépôts de suie. En effet, un seul millimètre de suie dans le conduit de fumée accroît de 10 % la consommation de bois, selon l'Ademe. Une nouvelle obligation pèse également sur le professionnel qui intervient chez vous (décret n° 2023-641

et arrêté du 20/07/2023). Il est tenu de vous informer sur l'utilisation adéquate de l'appareil, sur le bon stockage du combustible et sur les améliorations de votre installation qui permettraient de limiter les émissions de polluants atmosphériques et d'optimiser le rendement.

énergétique et peu générateur de polluants atmosphériques. Vous serez également certain de répondre aux conditions fixées pour l'obtention des aides mises en place par les pouvoirs publics (lire p. 28) et de respecter la réglementation en vigueur. En effet, à travers le plan de protection de l'atmosphère, de plus en plus d'agglomérations imposent désormais aux ménages d'installer des appareils labellisés Flamme verte lorsqu'ils s'équipent. Soutenu par l'Ademe et géré par le Syndicat des énergies renouvelables (SER), ce label est obtenu après contrôle des performances énergétiques et environnementales de chaque équipement. *«Aujourd'hui, tous les appareils que nous proposons sont performants, certifie Émilie Morlas, cogérante du vendeur-installateur MF Cheminée, à Marseille (13). Pour vendre, les fabricants améliorent sans cesse leurs produits, afin de répondre aux exigences réglementaires et d'obtenir le label.»* Lorsque vous aurez réceptionné vos devis, prenez le temps de consulter le catalogue Flamme verte disponible en ligne (Flammeverte.org/appareils), afin de comparer les caractéristiques et les performances des appareils proposés. Il en recense plus de 5 000. Vous y trouverez des informations utiles et aurez accès à la puissance, au rendement et aux émissions de polluants, modèle par modèle. *«Vous pouvez aujourd'hui espérer un appareil ayant une productivité entre 78 et 85 %, contre environ 75 % il y a 10 ans et 70 % il y a 20 ans, indique Patrice Escrieut, de la FIPC. Un kilo de bois affichant une humidité inférieure à 20 % dégage en moyenne 4 kW de chaleur par heure (kWh). Si votre insert a un rendement de 80 %, cela signifie que chaque kilo de bois brûlé va délivrer 3,2 kWh (80 % de 4 kWh). Dès lors, si votre appareil a une puissance de 6 kW, vous savez qu'il vous*



Un équipement labellisé Flamme verte offre un très bon rendement et pollue peu.

faudra 1,875 kg de bois (en divisant 6 par 3,2), donc deux petites bûches, par heure de fonctionnement.»

NE MÉGOTEZ PAS SUR L'INSTALLATION

Une fois le modèle choisi, combien le montage vous coûtera-t-il ? *«Pour la pose d'un poêle ou d'un insert, les prix s'échelonnent entre 320 et 3500 € [source : étude Observ'Er, mars 2023] et de 1000 à 1600 € pour la rénovation d'un conduit et le raccordement, précise Manon Vitel. Les tarifs varient selon l'état de la cheminée, le caractère automatique ou non de l'installation pour les poêles, la hauteur et la santé du conduit, la difficulté d'approche au niveau du toit...»*

«Un appareil au bois va forcément de pair avec une installation de qualité, argue Cédric Laurent, du groupe Seguin. C'est pourquoi nous ne sommes pas un simple

fabricant. Nous avons notre propre centre pour former nos revendeurs, conseillers et poseurs.» Même son de cloche du côté de la FIPC : *«L'un de nos objectifs est de professionnaliser le métier, raison pour laquelle nous œuvrons à la création d'un diplôme qui pourrait voir le jour en 2026, précise Patrice Escrieut. Actuellement, la formation des jeunes employés est assurée en interne par les anciens de l'entreprise. Mais, après 20 ans de métier, on a pris des habitudes et, parfois, elles sont mauvaises. Sans oublier qu'au fil des années, les connaissances en matière environnementale ont considérablement changé. Il y a trente ans, on ne tenait pas compte des émissions de polluants.»*

En attendant que la filière se professionnalise, faites plutôt confiance à un installateur reconnu garant de l'environnement (RGE) possédant un magasin physique, qui est assuré et ne sous-traite pas la pose. C'est la garantie d'une qualité minimale et, surtout, le sésame pour obtenir certaines subventions. →



CHANGEZ VOS HABITUDES

Allumez par le haut

Pour éviter d'augmenter les émissions de particules fines dans l'air extérieur et pour économiser du bois, allumez par le haut. Cela peut surprendre, mais cette méthode émet

jusqu'à six fois moins de particules que l'allumage par le bas. Les fumées générées par la combustion sont alors captées et consommées par les flammes qui les surplombent. De plus, le conduit de

cheminée se réchauffe plus vite et permet une meilleure combustion, réduisant ainsi la quantité de bois brûlé.



L'allumage par le haut limite les émissions de particules fines.

→ Autre gage de qualité, l'adhésion à la Fédération des installateurs de poêles et de cheminées (FIPC). Toutefois, cette organisation n'ayant vu le jour qu'en 2022, elle compte encore peu de professionnels affiliés ayant signé sa charte de valeurs – seulement 341 sur les 1500 à 1700 installateurs identifiés (liste des membres sur fipc.fr/nos-membres). Par ailleurs, évitez de recourir à des plombiers, bien que certains d'entre eux proposent ce type de prestations. Et ne vous lancez pas vous-même dans l'installation : vous n'êtes pas un professionnel et ne connaissez pas toutes les règles de conformité.

DES SUBVENTIONS POUR FAIRE BAISSER LA FACTURE

Afin d'encourager les ménages à renouveler leur ancien appareil de chauffage au bois et à remplacer leur foyer ouvert, diverses aides ont été mises en place par les pouvoirs publics. En fonction de vos ressources, il vous est possible de solliciter :

▷ **MaPrimeRénov'**, accessible aux propriétaires. Elle va de 560 € à 1750 € (depuis avril 2024) pour un poêle ou un insert ;

▷ **Une aide via le dispositif des certificats d'économie d'énergie**, ouvert aux propriétaires et aux locataires. Il existe notamment une prime « coup de pouce » pour remplacer un équipement de chauffage au charbon, au fioul ou à gaz par un autre à bois. La somme varie de 500 à 800 € pour un poêle ou un insert ;

▷ **Une TVA à taux réduit de 5,5 %** pour l'achat et l'installation d'un appareil de chauffage au bois effectuée par un professionnel.

Des aides locales supplémentaires existent aussi. Elles sont parfois accordées sans conditions de ressources. Ainsi, dans certaines régions où la pollution aux particules fines s'avère préoccupante, un Fonds air bois a été mis en place (liste des collectivités sur agirpourlatransition.ademe.fr/particuliers/finances/aides-a-renovation/aide-fonds-air-bois). Le montant de la prime varie de 500 à 2000 €.

Pour bénéficier des subventions publiques, l'appareil doit porter le logo Flamme verte ou afficher des performances équivalentes, et il faut que l'installation soit réalisée par un professionnel labellisé RGE.

BÛCHES OU GRANULÉS : LE DUEL

Reste à trancher une question essentielle : bûches ou granulés (dit aussi « pellets ») ? Ceux qui optent pour ces derniers – des bâtonnets cylindriques issus du compactage des résidus de scieries, comme les sciures et les copeaux – sont à la recherche d'une solution de facilité. Ils en ont assez de la charge du bois ou ne peuvent plus l'assumer. « C'est souvent le cas des personnes âgées. Car le bois, c'est aussi beaucoup de contraintes et de maintenance : réceptionner plusieurs mètres cubes par an, les ranger au fond du jardin, chaque jour en rentrant pour le faire sécher et alimenter la cheminée... », témoigne

Émilie Morlas, chez MF Cheminée. Les granulés, eux, sont versés par tasses dans l'appareil où ils sont stockés. Les équipements qui fonctionnent avec touchent un public plus jeune, constate Cédric Laurent, du groupe Seguin : « Les poêles à granulés se programment, ou même se pilotent à distance depuis son smartphone, et permettent par exemple de se lever le matin avec une température choisie de 20 °C, puis de la faire redescendre à 17 °C lors de son absence en journée, et de prévoir à nouveau 20 °C en début de soirée, avant son retour à la maison. Cette facilité d'utilisation et ce confort intéressent les jeunes actifs. » Un bémol toutefois : le poêle



BLACKDAY/ADOBE STOCK, REFLEXPIXEL - STOCK.ADOBE.COM, FLUXFACTORY/ISTOCK

à granulés implique une consommation d'électricité, quoique des plus raisonnables (l'équivalent de celle d'une ampoule tout au long de son emploi, selon Cédric Laurent).

Côté performance, les bûches et les granulés se valent, avec un léger avantage pour les seconds. «*Le rendement d'un appareil à granulés atteint 90 %, car il n'y a aucune intervention humaine, à la différence d'une alimentation avec des bûches*, remarque Patrice Escricret (FIPC). *C'est l'électronique qui gère la combustion en temps réel, et le combustible affiche toujours un taux d'humidité maximal de 10 %.*»

NE FAITES PAS FEU DE TOUT BOIS

Côté prix, avantage aux bûches. Notez qu'il est encore possible de s'approvisionner gratuitement dans certaines communes forestières, grâce à l'affouage (une pratique remontant au Moyen Âge, quand un seigneur accordait le droit de récolter du bois de chauffage dans ses forêts aux habitants de ses villages).

Pour le reste, attention: quand c'est pas cher, c'est pas forcément de qualité. Avant de faire jouer la concurrence,

Privilégiez le bois dur (hêtre, chêne, charme...) et sec

assurez-vous de comparer ce qui est comparable. Renseignez-vous sur l'essence vendue. Achetez des bois durs (hêtre, charme, chêne, orme, noyer). Leur densité importante leur permet de brûler pendant longtemps. À l'inverse, proscrivez les bois tendres des résineux (sapin, cèdre, épicéa...). Ils prennent feu rapidement, mais ne présentent que de faibles qualités calorifiques; il faudra donc en brûler bien plus pour obtenir la même chaleur. En outre, à long terme, leur fumée va encrasser votre conduit de cheminée. Dans tous les cas, privilégiez la qualité. Il existe des signes de qualité tant pour les bûches (norme NF Bois de chauffage, marque France bois bûche, certification CBQ+...) que pour les granulés (NF granulés, DIN+, EN+, etc.). Et puis, cela paraît une évidence, mais le bois de chauffage le plus efficace doit être sec. «*La norme recommandée est 20 %*

d'humidité ou moins. Cela signifie que 1 kg de bois contient 200 g d'eau, détaille Cédric Laurent. *Or, l'eau et le feu ne vont pas ensemble. Plus votre bois est humide, plus le rendement sera faible.*» Selon le lieu où vous vous approvisionnez, et en particulier si vous coupez votre propre bois ou l'achetez à un paysagiste, pensez à vous équiper d'un testeur d'humidité (on en trouve pour environ 30 € en magasin de bricolage). Vous pourrez vérifier avant combustion que votre bois contient 20 % d'humidité ou moins. Comptez un an et demi à deux ans de stockage à l'air libre et à l'abri après la coupe pour atteindre ce niveau. Bref, le combustible granulé a de quoi séduire: facilité d'utilisation, autonomie, programmation, confort, performances. Pour autant, il n'est pas certain que son charme opère chez tous les Français. Impossible de rivaliser avec les magnifiques flammes issues de la combustion des bûches. Mais c'est également une histoire de goût et, après tout, à chacun son compagnon pour ses soirées d'hiver. Une chose demeure certaine, le spectacle se déroule désormais derrière la vitre: exit les foyers ouverts. ○



Les granulés sont pratiques, mais ils n'ont, hélas, pas le charme des bûches donnant de belles flammes!





ZOOM SUR UNE ARNAQUE

Le détournement

Le smartphone est la nouvelle cible des hackers. Avec la généralisation de la double authentification via un code envoyé par SMS, ils ont tout intérêt à en prendre le contrôle. En piratant la carte SIM !

PAR PASCALE BARLET



L'AVIS DE L'EXPERT « Une fois la carte SIM piratée,

DAMIEN BANCAL Journaliste, spécialiste de cybersécurité et fondateur des blogs Zataz.com et Datasecuritybreach.fr

QUE CHOISIR BUDGETS En quoi consiste l'arnaque à la carte SIM ?

DAMIEN BANCAL Il existe plusieurs types de piratage à l'heure actuelle, et les hackers se montrent de plus en plus habiles. L'une des techniques est appelée le *SIM swap* ou *SIM swapping*. L'objectif du cyberescroc est de prendre le contrôle de votre numéro de téléphone portable en dupliquant votre carte SIM. Dans les cas les plus courants, il contacte votre opérateur mobile en se faisant passer pour vous (grâce à des informations personnelles qu'il s'est déjà procurées) et prétexte la perte

ou le dysfonctionnement de la carte SIM afin d'en obtenir une nouvelle (ce qui entraînera la désactivation de la vôtre). Ou encore, il génère une e-SIM (une copie électronique de votre carte SIM) en piratant votre compte chez votre opérateur. Une fois qu'il dispose de cette carte frauduleuse, le malfaiteur peut intercepter tous vos SMS, vos appels, etc., mais aussi vos codes personnels d'accès à vos comptes en ligne.

QCB Existe-t-il d'autres variantes de cette méthode ?

D.B. Malheureusement, oui. Les pirates ont plus d'un tour dans leur sac ! Vous recevez un SMS



Damien Bancal estime que le *SIM swapping* peut toucher des milliards de smartphones.

de la carte SIM

1 LE SIM SWAPPING

Le cyberescroc se fait passer pour l'abonné auprès de son opérateur de téléphonie, afin de récupérer une nouvelle carte SIM. Il peut ainsi recevoir tous les appels et SMS normalement destinés à sa victime.



ILLUSTRATIONS NINI LA CALLE

2 L'INTERCEPTION DE SMS

Le hacker détourne la carte SIM ou pirate le réseau de l'opérateur du particulier pour capter et dérouter les SMS qu'il reçoit.

l'escroc n'a plus qu'à se servir »

vous alertant que votre nouvelle carte SIM est disponible en boutique. Or, vous n'êtes pas à l'origine de cette demande... Et on vous indique que vous devez cliquer sur un lien pour annuler la commande. Mais attention ! Car c'est là que le piège se referme. Ce procédé permet au pirate de capter vos données personnelles. Autre exemple, le hacker réussit à installer un logiciel espion sur votre mobile en vous incitant à télécharger un fichier piégé. Ensuite, il n'a plus qu'à se servir ! Il arrive également que le salarié d'un opérateur soit soudoyé et livre aux cybercriminels des listes de numéros, voire les informations confidentielles de clients. On est alors en présence d'un modèle

de corruption dont la finalité est l'usurpation d'identité. Et il y a de plus en plus de personnes touchées !
QCB Quelles conséquences pour les victimes ?

D.B. Après avoir détourné une carte SIM, l'arnaqueur peut se connecter à tous les services en ligne qui nécessitent un numéro de téléphone. En clair, il sera en mesure de contourner l'authentification à deux facteurs. Ce mécanisme de sécurité, largement implémenté par les entreprises de la tech, consiste à réclamer un code à l'utilisateur, en complément du traditionnel mot de passe. Bien souvent, il est envoyé sur le numéro de l'usager. Mais, une fois le smartphone hacké, cette donnée confidentielle devient transparente pour le pirate. ○

4 CONSEILS DE VIGILANCE



1 Si vous confiez votre mobile à un réparateur, ne laissez jamais la carte SIM à l'intérieur et ne le perdez pas de vue. Privilégiez les techniciens qui ont pignon sur rue.

2 Installez des logiciels de contrôle parental. Sans en avoir conscience, vos enfants peuvent naviguer sur des sites dangereux ou livrer des données personnelles.

3 Ne communiquez pas vos informations sensibles (numéro de téléphone, code secret...) à quelqu'un qui vous appelle pour vous les demander. Votre banquier, par exemple, ne le fera jamais !

4 Portez plainte en cas de fraude. Cela permet de lancer une enquête et, peut-être, de remonter une filière.

VENTE DIRECTE Des atouts... mais aussi des dérives

Fin, les réunions interminables et les vendeurs insistants ! De jeunes marques dépoussièrent le marché de la vente directe, en pleine mutation. Or, s'il offre de réelles opportunités, tant pour les clients que les professionnels, ce secteur est encore écumé par des escrocs.

PAR IVAN LOGVENOFF

Malgré une image désuète, la vente à domicile ne se porte pas si mal (lire l'encadré p.33). En 2022, elle a généré en France un chiffre d'affaires de 4,35 milliards d'euros, indique la Fédération de la vente directe (FVD) sur son site. Soit l'équivalent du marché des jeux vidéo. «*Le covid a vraiment fait monter les ventes en 2020, parce que les gens étaient plus disponibles*», indique le délégué général de la fédération, Frédéric Billon. Comme partout dans le commerce de détail, les ventes ont ensuite marqué le pas en 2022, avec des baisses de plus de 10 % pour certaines entreprises dans le textile, par exemple. Cependant, avec des pratiques en pleine mutation, et notamment la promesse d'une relation client plus étroite et plus chaleureuse, la vente à domicile semble partie pour éviter les naufrages des grandes enseignes comme Camaïeu, Jennyfer ou Marks & Spencer. Elle pourrait même créer la surprise. «*Les réseaux sociaux ont changé la donne, et de plus en plus de sociétés ouvrent aussi des sites d'e-commerce sur lesquelles les vendeuses peuvent avoir leur propre boutique*», détaille Frédéric Billon. «Vendeuses», car les

700 000 employés du secteur restent, comme leur clientèle, en majorité des femmes, souvent âgées de 35 à 50 ans, et résidant plutôt en périphérie des grandes villes. À la recherche d'un complément de revenu ou d'un service plus personnalisé, ces travailleurs(euses) peuvent, hélas, être la cible d'escrocs. Surtout dans le secteur financier, mais également dans celui de la beauté, des entreprises étrangères n'hésitant pas à faire miroiter des salaires ou des produits miraculeux. Autant d'arnaques contre lesquelles la FVD se bat.

CONSEILS PERSONNALISÉS

Julie, la quarantaine, garde l'image des valises remplies de vêtements ouvertes au milieu du salon de sa mère. «*À l'époque, les vendeuses insistaient beaucoup*», se souvient cette habitante de la banlieue parisienne. Mais depuis son enfance, les ventes à domicile ont bien changé. Bien-être, cosmétiques, vêtements : Julie n'hésite plus à se rendre aux invitations

de ses connaissances pour participer à des «ateliers», où shopping et solidarité féminine font bon ménage. «*C'est un moment entre nous. On a des relations privilégiées, des conseils plus personnalisés, et on peut soutenir celles qui se lancent*», résume Julie.

En ce dimanche d'avril, elle participe à une réunion sur les produits Secrets de miel, une marque française proposant des cosmétiques élaborés avec des produits de la ruche. Autour de la petite table du salon de l'hôtesse trônent plusieurs dizaines de flacons. Julie, cinq autres femmes et l'auteur de cet article testeront pendant deux heures toute la gamme de l'enseigne, des crèmes aux gommes en passant par des compléments alimentaires au collagène.

Mixte ou grasse ? Geneviève et Aurore, deux clientes fidèles, se pincement les joues pour tenter d'évaluer la qualité de leur peau. Mélisse, étudiante d'une vingtaine d'années, découvre les produits : «*On utilise déjà beaucoup le miel dans ma famille, et je me verrais bien organiser des ateliers chez moi pour avoir un complément de revenu*». L'hôtesse, Laura, la cinquantaine, tend les flacons adaptés aux problèmes de chacune. «*Prenez le temps, matin et soir, c'est un moment pour soi*», insiste-t-elle en montrant comment masser son visage afin de lisser les rides.

Les réseaux sociaux ont changé la donne



Les robots de cuisine Thermomix, vendus à domicile, ont généré 244 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2022 pour l'allemand Vorwerk.

En 2011, lorsqu'Élise Hernaez a choisi la vente directe pour lancer Secrets de miel, ses proches s'étaient montrés dubitatifs. Mais l'entrepreneuse était convaincue des multiples avantages du système pour une jeune marque : stock réduit, frais de transport limités, pas d'inventus sur les bras ni de magasins à gérer. «*Au-delà de l'aspect financier, je croyais aussi au conseil personnalisé, à un meilleur service client*», se souvient la trentenaire, fille d'apiculteur.

Treize ans plus tard, le risque a payé : Secrets de miel emploie près de 3000 conseillères et arbore un chiffre d'affaires approchant les 10 millions d'euros, avec des développements en cours en Belgique et en Allemagne. →



VENTE EN DIRECT, EN RÉUNION, EN RÉSEAU... De quoi parle-t-on ?

De manière générale, la vente directe correspond à toute vente réalisée au domicile du client ou chez un hôte. La fédération nationale (FVD) recense différents acteurs, dont la majorité opère sur plusieurs canaux de commercialisation. D'après un sondage mené par Ipsos pour la FVD en 2023, près

de 60 % des entreprises en étant adhérentes privilégient la vente à domicile en réunion. Les groupes ainsi constitués peuvent être mobilisés pour de la vente en réseau, c'est-à-dire à travers des newsletters ou des groupes dédiés sur des applications sociales comme WhatsApp.

Les entretiens avec un seul client, dont le porte-à-porte, sont moins répandus et utilisés par seulement un tiers des vendeurs. Ce canal reste cependant important en valeur, puisqu'il génère, par exemple, les contrats signés avec Engie, dont les opérateurs se déplacent chez vous.



DANS LA VENTE DIRECTE, on cherche désormais à développer une relation client étroite et chaleureuse. La marque de cosmétiques Belles-sœurs, cofondée en 2021 par Violette Soriano et sa belle-sœur Flavie Soldan, incarne les évolutions à l'œuvre dans ce secteur.



→ Principaux engagements : des actifs naturels et une fabrication française pour des produits à des tarifs abordables grâce à la vente directe.

VERS UNE IMAGE PLUS MODERNE

Ce modèle serait devenu encore plus intéressant depuis la crise du coronavirus. Face à un commerce physique en difficulté, les géants des réseaux sociaux ont tiré parti de leur nouvelle puissance en augmentant notablement le prix des publicités.

L'e-commerce, qui semblait au début des années 2010 un eldorado pour les jeunes entreprises, est à son tour devenu plus onéreux. En parlant avec sa mère, qui avait été elle-même vendeuse de bijoux à domicile, Violette Soriano décide alors de proposer ses crèmes haut de gamme Belles-sœurs en vente directe.

Au lancement de l'entreprise, en 2021, « nous nous sommes inspirées de marques américaines qui ont réussi à développer de nouveaux circuits de

vente sur les réseaux sociaux », détaille la jeune entrepreneuse associée avec sa... belle-sœur, Flavie Soldan. Leur société incarne parfaitement les évolutions en cours dans ce secteur, à la recherche d'une image plus moderne. Après avoir assisté à des réunions de type *master class* « finances & beauté », les clientes peuvent acheter directement en ligne sur la boutique personnalisée de leur vendeuse référente. Les formations dispensées par les fondatrices de la marque encouragent leurs conseillères à ne pas être trop insistantes sur les aspects commerciaux durant les ateliers. « Les produits n'arrivent que dans la dernière demi-heure. D'abord, on explique le fonctionnement de la peau et on montre les bases du massage de type facialiste », confie Violette Soriano. La recette fonctionne : deux ans après la création de la société, près d'une centaine de vendeuses commercialisent les crèmes préparées en France, dont le prix varie de 40 à 50 €, avec un panier moyen d'une centaine d'euros par personne et par atelier. D'autres entreprises affichent des réussites tout aussi insolentes : les robots de cuisine Thermomix ont, par exemple, généré 244 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2022 pour l'allemand Vorwerk, quand les outils



RÉMUNÉRATION Plutôt un revenu d'appoint

Si vous envisagez de devenir commercial, sachez que la plupart des vendeurs annoncent des gains mensuels compris entre 500 et 1500 € selon les marques, pour un temps de travail allant d'une dizaine d'heures à un mi-temps. « Il faut bien faire attention à son taux horaire », conseille Guillaume, employé par Thermomix. Lui perçoit, par exemple, 150 € par

appareil vendu, soit une commission avoisinant 10 %. Chez Secrets de miel, Laura gagne de 500 à 1000 € par mois. Cette rétribution comprend une première commission de 30 % environ sur les produits écoulés durant les ateliers, et une seconde de 1 à 7 % sur les ventes de la trentaine de vendeuses de son équipe. Principaux garde-fous pour éviter le schéma

de type pyramidal : Laura doit continuer à vendre pour bénéficier de ces commissions indirectes, et ne peut pas gagner d'argent au-delà de la quatrième génération de vendeurs. Autant d'aspects encadrés par le Code de la consommation, qui interdit aussi de prélever des commissions de parrainage sur les kits de démarrages achetés par les nouveaux entrants.



FORMÉE PAR LA MARQUE, la vendeuse initie les intéressées au fonctionnement de la peau et au massage du visage, avant de leur présenter les produits de beauté... qu'elles achèteront sur sa boutique en ligne personnalisée.



de ménage H2o at Home ont dégagé 66 millions d'euros cette année-là. La société de vente de vêtements Captain Tortue (devenue Maison Captain) et Victoria Bijoux s'en tirent aussi honorablement, avec respectivement 40 et 27 millions d'euros de chiffres d'affaires en 2022, tout comme Guy Demarle, «leader de la vente directe de matériel de cuisine», avec 21,6 millions d'euros. «*Le modèle est si attractif que nous avons créé un incubateur pour accompagner les jeunes entreprises*», déclare Frédéric Billon. La France reste cependant un marché modeste en comparaison avec l'Allemagne (18 milliards d'euros en 2022), la Corée du Sud (18,5 Md€) ou les États-Unis (40 Md€).

GARE AUX ARNAQUES

Comme près de 200 entreprises en France, Secrets de miel et Belles-sœurs sont affiliées à la Fédération française de la vente directe. Principal enjeu pour l'organisation : encadrer le secteur afin d'éviter les dérives. Car les atouts de la vente à domicile – la proximité avec le client et la relative facilité des gains – constituent précisément les failles par lesquelles les arnaqueurs s'engouffrent. Sur son site, la Direction générale de la

concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) prévient : «*De nombreux opérateurs, dont les maisons mères sont souvent implantées à l'étranger (USA notamment) exercent en France une activité qui se situe à la frontière entre vente multinationale légale et réseau de vente illégale.*» Les fraudes seraient particulièrement nombreuses dans les services financiers ou les cryptomonnaies.

Une pression excessive à l'achat doit alerter

En 2019, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a, par exemple, mis en garde contre la société Kuvera, qui proposait des abonnements à des outils d'analyse des marchés dans un système soupçonné d'être pyramidal. Ce type d'escroquerie repose sur le recrutement de nouveaux investisseurs dont l'argent sert à rémunérer ceux recrutés avant eux, et ainsi de suite. Les arnaques n'épargnent pas non plus des secteurs comme la

beauté ou le soin, comme l'a montré la condamnation de Herbalife par l'autorité américaine des marchés financiers, en 2016, ce qui a conduit cette marque de produits amincissants hyperprotéinés à revoir ses modèles d'abonnement et de rémunération. D'autres entreprises américaines de cosmétique et de bien-être comme It Works! ou Nu Skin ont également des réputations douteuses, sans avoir été condamnées.

VIGILANCE DE MISE POUR LES CLIENTS

La rénovation énergétique est, elle aussi, écumée par les escrocs. Un exemple parmi d'autres : des démarcheurs ont été placés en garde à vue à la demande du parquet de Marseille, en décembre 2023, pour avoir fait miroiter la possibilité de recouvrer, par une négociation amiable, des sommes empruntées pour l'installation de panneaux solaires ou de pompes à chaleur. Il convient donc de faire attention. «*Vous avez le droit de ne rien acheter*», rappelle en préambule le délégué général de la FVD, Frédéric Billon. En clair : que ce soit lors d'une réunion ou d'un échange sur les réseaux sociaux, la sensation d'une pression excessive, voire d'une obligation d'achat, doit être votre premier



Un vendeur à domicile est payé à la commission sur chaque produit écoulé, pour 500 à 1500 €/mois (ici, un conseiller Tupperware).



→ signe d'alerte. Et même si une entreprise vous semble honnête, prenez la peine de vérifier qu'elle est adhérente de la Fédération de la vente directe. «*Nous demandons toujours la documentation juridique de l'entreprise, et nous vérifions qu'elle remplit bien les exigences réglementaires et éthiques*», affirme Frédéric Billon. Ce dernier souligne également que la FVD a déjà exclu les adhérents ne respectant pas ces

engagements. De manière générale, insiste-t-il, consommateurs ou futurs vendeurs doivent pouvoir facilement identifier l'entreprise ainsi que ses dirigeants, avec des contacts et des relations contractuelles claires. «*Si c'est flou, n'y allez pas, surtout si on vous demande de l'argent.*» Deux questions de sécurité sont aussi à poser à vos interlocuteurs: comment les vendeurs sont-ils formés, et quel

est le délai de rétractation pour un client? Sous réserve que les produits soient restitués en bon état, il doit toujours au moins bénéficier du délai légal de rétractation de 14 jours.

À VÉRIFIER AVANT DE SE LANCER COMME VENDEUR

La DGCCRF pointe, de son côté, les signaux qui doivent alerter ceux souhaitant travailler dans une entreprise du secteur: une certaine forme de pression psychologique, voire de l'endoctrinement, la mise en avant des membres les mieux payés de la hiérarchie des vendeurs, ou encore des schémas de rétribution aussi alléchants que complexes. En outre, une société sérieuse doit être en mesure d'expliquer le parcours d'intégration de ses commerciaux, et de détailler les formations dont ils ont pu bénéficier. «*L'ancienneté est aussi importante: la plupart des gens partent après moins d'un an*», explique Guillaume, vendeur de matériel Thermomix.

Intéressez-vous, d'ailleurs, aux témoignages de celles et ceux qui ont été séduits par les promesses des entreprises. Car la grande majorité de ces personnes exercent sous un statut précaire, celui de «vendeur à domicile indépendant mandataire», qui n'est régi par aucune convention collective et n'ouvre aucun droit au chômage. Au cours de leur développement, certaines marques n'hésitent pas à imposer à ces commerciaux non-salariés des clauses abusives d'exclusivité, ou à instaurer de nouvelles procédures contraignantes, quitte à forcer les gens au départ. «*Dans ces cas-là, il est difficile de trouver des ressources, même du côté de la fédération*», regrette une vendeuse qui a souhaité rester anonyme. ○



LIEN SOCIAL Des achats et des rencontres

Enseignante retraitée, Geneviève l'admet: «*Je hais les magasins.*» Elle réside en Île-de-France et les boutiques les plus proches de chez elles sont situées dans des grands centres commerciaux dans lesquels ni les vendeurs ni l'environnement ne la mettent à l'aise. La vente directe est donc un moyen pour elle de faire ses achats

de manière plus confortable, tout en rencontrant du monde. Secrets de Miel et Belles-sœurs le confirment: la plupart des clientes et des vendeuses n'habitent pas les centres des métropoles, mais plutôt la périphérie, ou la campagne, là où l'offre commerciale est plus réduite. La vente directe apparaît alors non

seulement comme une alternative aux achats en ligne, mais aussi comme un moyen de maintenir un lien social dans des zones où les cafés et autres lieux culturels peuvent être rares. Travaillant la nuit dans un métier difficile, cette vendeuse ayant requis l'anonymat en témoigne: «*Mes clientes sont devenues ma deuxième famille.*»

ET SI ON SE FAISAIT AIDER pour le ménage ?

Quels que soient son âge, son activité ou la composition du foyer, il y a 1000 raisons d'embaucher un(e) employé(e) pour entretenir son domicile. Nous avons testé diverses formules et enseignes.

PAR ROSINE MAIOLO
PHOTOS CHRISTELLE CALMETTES

Jeudi matin, 7h15 : c'est l'effervescence. Chaque membre de la famille s'affaire dans la salle de bains ou dans sa chambre. Tous se réunissent quelques instants pour le petit-déjeuner, et à peine le coup d'éponge passé sur la table, il faut filer au travail et à l'école. Côté entretien du domicile, un(e) employé(e) de ménage va bientôt prendre le relais. Selon la solution choisie, il faudra déboursier entre 85 et 154 € par mois après crédit d'impôt (lire le tableau p. 41) pour deux heures de travail par semaine à la maison. Reste à trouver la perle rare, et là, plusieurs solutions sont possibles : faire appel à une structure mandataire, passer par une entreprise prestataire qui sera son employeur ou l'embaucher en direct. Un choix déterminant quant au coût du service, aux contraintes et aux responsabilités afférentes, mais également au salaire de l'agent(e).

LE RECOURS À UN ORGANISME, PLUS FACILE MAIS COÛTEUX

Quand on n'a ni le temps ni l'envie de trouver seul son employé, on peut solliciter une association ou une société mandataire. En matière de ménage à

domicile, la plus connue est Shiva, qui compte plus de 500 agences en France. Ce type d'organisme se charge de sélectionner et de proposer des candidats au demandeur en fonction de ses besoins, de l'informer de ses obligations légales en tant que particulier employeur et d'accomplir les formalités pour lui (rédaction du contrat de travail, déclaration des heures effectuées, démarches pour le crédit d'impôt immédiat...). De son côté, le client signe le contrat avec l'organisme, mais aussi avec l'employé(e) de ménage, et il devra assumer les frais de gestion (10% environ du salaire brut versé). Autre solution, plus simple, souple, et au coût proche de celui d'un service mandataire : passer par une association ou une entreprise prestataire. Sur ce créneau, O2 est le leader français, avec 380 agences et 14 000 collaborateurs. Ici, l'agent qui intervient à domicile est le salarié de la structure, pas du particulier ; lui n'a aucune responsabilité inhérente au statut d'employeur. Sa seule obligation est de payer les heures de ménage (déduction faite du crédit d'impôt). Si la personne ne lui convient pas, il peut en changer, et si elle est absente – pour maladie, congés, formation –, la continuité du service est assurée par un remplacement. Côté engagement, le contrat est conclu entre **SUITE P. 40** →





O2, SHIVA, HOME SERVICES, MOLIE Leurs services testés pour vous

Dans la peau d'une cliente lambda qui cherche son agent de ménage, notre journaliste, Rosine Maiolo, a sollicité une société mandataire, des prestataires et des structures locales. Un parcours plein de surprises !

La visite du site de Shiva est assez bluffante. Design moderne, marketing haut de gamme et photos d'employés prises par le célèbre studio parisien Harcourt, réputé pour ses portraits en noir et blanc. Les clients ayant laissé leur avis ne tarissent pas d'éloges, les arguments commerciaux sont bien tournés et les *punchlines* font mouche : « Chez Shiva, les étoiles, ce sont les employés de maison. » Après mon inscription en ligne, en semaine, je suis contactée dès le lendemain matin par la responsable de l'agence à proximité. Un rendez-vous à la maison est fixé deux jours plus tard. Sur le site d'O2, plus classique, l'expérience de navigation est neutre, mais le dispositif se révèle tout aussi efficace : à peine inscrite, je suis appelée par le service client national, qui identifie mes besoins et me propose un entretien à domicile sous deux jours, avec un collaborateur d'une agence proche. Je passe ensuite au site de Home Services, assez bien conçu. Là encore je suis tout de suite appelée, et la visite chez moi sera vite organisée. Avec Molie, c'est différent : la structure ne prévoit pas de rencontre sur place avant ménage. En quelques clics, je réserve un créneau de prestation en ligne, assorti d'une indication précise du prix et de ce qu'il comprend.

ÉTAPE INUTILE

Les trois visites préalables à domicile (de Shiva, O2 et Home Services) s'avèrent assez similaires : de 20 à 45 minutes de discussion, durant lesquelles une déléguée commerciale

remplit un formulaire sur sa tablette – nature du sol, nombre de chambres et de salles de bains, présence d'animaux, emplacement des produits dans l'appartement... Elle me laisse un devis en partant et, quelques heures plus tard, je reçois par courriel le contrat à signer. Finalement, du temps perdu (j'aurais pu répondre au questionnaire à distance...), donc de l'argent gaspillé et une prise de risque pour l'entreprise : tout va reposer sur ce

Les salaires ne sont vraiment pas mirifiques

rendez-vous, alors qu'il n'est même pas encore question de la qualité du ménage. La première responsable se présente souriante et apprêtée, un sac noir « J'aime Shiva » à l'épaule. Elle enfile des surchaussures pour visiter le logement sans le salir, puis offre des *goodies* (une paire de gants et un tablier), avant d'affirmer : « Nous ne sommes pas les moins chers, mais nous proposons de la qualité de service, car les filles sont bien payées : 14 € net de l'heure. » Je découvrirai plus tard, bulletin de salaire à l'appui puisque je suis l'employeuse (service mandataire), que la rémunération de mon intervenante Shiva est bien moindre : 11,77 € brut de l'heure hors congés payés, quand le Smic est à 11,65 €. Par ailleurs, alors que la

commerciale dit sectoriser les clients pour que les employés n'aient pas à courir partout, la dame venue chez moi plusieurs semaines d'affilée m'indiquera, elle, parcourir « les quatre points cardinaux » avec sa voiture, et faire jusqu'à 50 km aller-retour pour une prestation. La chargée de clientèle d'O2, également équipée de surchaussures jetables à son arrivée, me laisse une impression nettement moins bonne. Très (trop) à l'aise, assise avant d'être invitée à le faire, elle me retient 45 longues minutes en se livrant comme il n'est pas permis, le tout en exhalant un parfum des plus forts. À la question de savoir si la prestation de ménage sera en place la semaine suivante, elle me répond : « Je vais faire au mieux, mais on rencontre des difficultés à recruter. On embauche par dépit, on fait ce qu'on peut avec ce que l'on a. Les employés ne restent pas. Il est vrai que nous proposons le Smic, mais ils ne sont pas les moins bien lotis, nous assurons des formations et offrons des possibilités d'évolution. » Visiblement cela ne suffit pas, car O2 n'honorera jamais totalement le contrat signé. Je relancerai durant des semaines, obtenant chaque fois cette réponse : « La situation est inédite, nous n'avons personne à vous envoyer. Nous signons des CDI, et au premier jour les personnes ne se présentent pas ! Nous enchaînons les abandons de poste. Mais ne vous inquiétez pas, je ne vous oublie pas. » Sans plus de résultat.

PRESTATION RÉUSSIE

Malgré les salaires assez faibles des intervenantes que je reçois, je veux souligner un point très positif :



À chaque fois, le ménage a été fait avec efficacité et professionnalisme.



le ménage a toujours été de qualité. Les dames se sont toutes révélées ponctuelles, polies, discrètes et efficaces. J'avais truffé l'appartement de petits pièges – traces de ketchup sur la porte du frigo, mouchoirs sous le lit, cheveux sous la grille de la douche, gouttes sur le miroir, miettes sur la table, canapé en désordre, poubelles pleines... –, et ils ont bien été repérés et pris en charge. La prestation était prévue pour deux heures, là où il en aurait plutôt fallu deux et demie, voire

trois, vu la taille du logement. Chaque dame de ménage a donc dû gérer son temps et faire l'impasse sur certaines tâches (la poussière, la cuisine...) pour être dans le timing. Seule l'intervenante Shiva est restée 2h30 la première fois, en n'étant pourtant payée que pour 2. Elle avait à cœur de bien faire ; à ses frais, hélas ! De mon côté, je me suis interrogée : pourquoi l'entreprise a-t-elle accepté deux heures de ménage seulement, alors qu'elle avait visité mon chez-moi au

préalable ? Une nouvelle preuve que cette étape est chronophage et coûteuse pour rien.

TURN-OVER IMPORTANT

Durant ce test, qui s'est déroulé sur huit semaines, j'ai pu constater le turn-over que tout le secteur déplore. L'intervenante Shiva a mis un terme à son contrat après un mois, son planning hebdomadaire étant insuffisant (à peine une dizaine d'heures de travail, et donc une rémunération dérisoire). Après avoir cherché à changer d'entreprise de ménage, elle a trouvé un poste administratif à plein temps dans une société d'un autre secteur. Mais Shiva ne m'a pas prévenue, et aucune remplaçante ne m'a été envoyée pour la dernière prestation prévue... Bonne pour sortir les gants et nettoyer moi-même au débotté ! Quant à l'employée O2, qui avait à peine une semaine d'ancienneté dans la société quand je l'ai rencontrée, elle m'a confié dès le premier jour chercher un emploi ailleurs pour un meilleur salaire. À la fin de l'expérience, un petit goût amer me reste. Certes, la maison brille, et j'ai reçu un vrai soutien dans mon quotidien de mère de famille. Mais à quel prix ? Et je ne parle pas ici du coût financier, mais humain. Seule la salariée Molie fait exception au tableau. « J'ai des patrons bienveillants et j'en suis heureuse, affirme-t-elle. Un message pour me souhaiter une bonne journée, une carte-cadeau à Noël, le décompte d'un jour d'absence sur deux lorsque ma fille a été malade... Je me sens considérée, c'est essentiel. Et le soir, je reçois parfois un SMS d'un client content, qui rentre et trouve sa maison propre et rangée... C'est une belle reconnaissance. » Instaurer une relation gagnant-gagnant, voilà sans doute le chemin à suivre pour un binôme qui fonctionne. ○



En plus de coûter moins cher au particulier, l'emploi direct rémunère davantage l'employé.

→ les parties pour une durée indéterminée, mais il est possible de le résilier à tout moment sans pénalité financière si on respecte un préavis (un mois en général). Pour les démarches, la société s'occupe de tout, y compris auprès de l'Urssaf, afin que le client bénéficie de l'avance immédiate du crédit d'impôt. Ainsi, chaque mois, il n'est prélevé que du reste à charge, soit la moitié de la facture. Auparavant, il devait payer la totalité de la somme avant d'être remboursé lors de sa déclaration de revenus.

L'EMPLOI DIRECT, MOINS CHER MAIS PLUS CONTRAIGNANT

La formule la plus intéressante financièrement pour le particulier ? Recruter directement son employé(e). Mais

c'est aussi la plus pénible : il faut accomplir toutes les formalités et respecter, en tant qu'employeur, le Code du travail (notamment les règles de rupture du contrat), ainsi que la convention collective du secteur (lire p. 41). Et, bien sûr, on doit trouver soi-même sa fée du logis. Pour cela, il suffit parfois d'une simple petite annonce déposée auprès des commerçants du quartier, du journal local, d'un site internet généraliste ou encore sur les réseaux sociaux de sa ville. Le bouche à oreille s'avère aussi efficace. Côté paiement, tout est facilité : grâce au Cesu+ (chèque emploi service universel), on profite de l'avance immédiate du crédit d'impôt. Cela aboutit à payer moins cher que ce que le salarié perçoit : quand le client verse 9,30 €, par

exemple, l'agent(e) reçoit 11 €. Ce dispositif, protecteur pour tous, incite à déclarer son employé(e) à domicile. Mais «attention, avec une embauche, il n'est pas permis de faire n'importe quoi, rappelle M^e Julie L'Hotel Delhoume, avocate et porte-parole de la Fédération des particuliers employeurs (Fepem). Si vous souhaitez vous séparer de votre employé(e), il faudra invoquer un motif réel et sérieux ou une faute, et le licenciement en respectant une procédure : convocation, entretien préalable et enfin lettre de licenciement. Pour autant, tout a été pensé pour faciliter les démarches, notamment avec le portail Franceemploiadomicile.fr [lire p. 41]».

UN MÉTIER QUI ATTIRE PEU

Le secteur reste marqué par un gros manque d'attractivité. Ici, 9 salariés sur 10 sont des femmes, et un tiers ont 55 ans ou plus (contre 18% dans l'ensemble de la population active). Les professionnels comme les particuliers employeurs peinent à recruter et à fidéliser ; notre grand test en témoigne (lire p. 38-39). Seul point positif : en 30 ans, grâce à la simplification des démarches, le travail dissimulé est passé de 50 à 20 %, d'après la Fepem. Selon M^e L'Hotel Delhoume, «la seule solution pour attirer un salarié est de lui accorder davantage de droits. Il faut un rapport gagnant-gagnant». C'est pourquoi une nouvelle convention collective, mieux disante pour ces travailleurs, est →



SALAIRE Qui paye le mieux ?

Les employés à domicile sont mieux rémunérés s'ils sont embauchés directement par des particuliers que par une entreprise ou une association de services à la personne. Les premiers perçoivent en moyenne 14,30 € brut de l'heure, contre 11,80 € pour

les seconds (source : Insee Première n° 1981, 24/01/2024). Ces chiffres, confirmés lors de notre enquête (lire le tableau p. 41), ne sont pas surprenants. Compte tenu des frais de fonctionnement des structures et de leur marge, une pression

supplémentaire à la baisse s'exerce sur les salaires des employés. Bien qu'il s'agisse d'un métier très utile, il reste mal payé, précaire, avec des conditions de travail difficiles. Un juste équilibre doit toutefois être trouvé, sinon la machine se gripe.

EMBAUCHER SOI-MÊME Quelles formalités ?

Légalement, vous n'êtes pas tenu de rédiger un contrat de travail si votre employé(e) intervient chez vous moins de trois heures hebdomadaires. Mais vous y avez tout intérêt.

Vous avez trouvé votre fée du logis : c'est le moment de lui signer un contrat ! Aidez-vous du modèle présenté en annexe de la Convention collective nationale des particuliers employeurs et de l'emploi à domicile du 15 mars 2021 (à télécharger sur [Legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr)), ou sur [Cesu.urssaf.fr](https://cesu.urssaf.fr) (rubrique « Gérer la relation de travail »). Déterminez une période d'essai (un mois renouvelable une fois au maximum), les jours et horaires d'intervention, et réglez la question des congés (délai de prévenance...) et des jours fériés (travaillés ou non, avec quelle majoration).

LE CDI PROTÈGE CHACUN

Préférez un contrat à durée indéterminée (CDI), même si le temps de travail mensuel est faible (sauf si votre besoin est temporaire). Notez précisément les tâches que l'employé(e) aura à accomplir, en envisageant l'étendue de son rôle.

Cette personne assurera-t-elle le repassage ? Les courses ? Vous éviterez ainsi tout litige et de devoir modifier le contrat. Prévoyez deux exemplaires, datés, signés et paraphés par vous deux (chacun en conserve un). La convention collective permet de transmettre le tout par e-mail. Dans ce cas, vous signez le contrat d'abord puis l'envoyez au salarié, qui vous adresse en retour « *un e-mail d'acceptation actant de son accord clair et non équivoque* ». Le salaire se fixe librement entre vous deux, avec deux limites : il ne peut pas être inférieur au Smic (11,65 € brut de l'heure en 2024), ni au salaire minimum inscrit dans la convention collective (selon l'ancienneté dans la profession et les qualifications). Chaque mois, vous ajoutez à la rémunération 10 % au titre des congés payés. Ainsi, lorsque votre agent(e) prend ses vacances, vous n'avez rien à verser. En activant, avec l'accord de votre salarié(e),

le dispositif Cesu+ sur [Cesu.urssaf.fr](https://cesu.urssaf.fr), vous confiez à cet organisme l'ensemble du processus de rémunération. Cela simplifie grandement la tâche : vous n'avez qu'à déclarer, en fin de mois, le nombre d'heures réalisées. Deux jours plus tard, le montant de la rémunération est prélevé sur votre compte puis versé à l'employé(e), et un bulletin de salaire lui est édité. Le prélèvement de l'impôt à la source est assuré pour votre compte.

À RETENIR Lancé fin 2023, le site [Franceemploiadomicile.fr](https://franceemploiadomicile.fr), de la Fédération des particuliers employeurs (Fepem), vous accompagne dans vos démarches pour déclarer un employé. Il a vocation à devenir le portail de référence. Il offre des informations sûres et gratuites (grilles de salaires, guides pratiques, simulateurs de coût...), ainsi que la possibilité de contacter un conseiller au 0972727276, du lundi au vendredi.

Coût de deux heures de ménage par semaine sur un mois

SOCIÉTÉ	TYPE DE CONTRAT	COÛT APRÈS CRÉDIT D'IMPÔT ⁽¹⁾	FRAIS SUPPLÉMENTAIRES
Home services	Prestataire	116,91 € (dont 0,50 € de frais de déplacement par intervention)	39 € de cotisation annuelle
Molie	Prestataire	129,90 €	Aucun
O2	Prestataire	138,93 € (dont 6 € de frais de gestion mensuels)	Frais de mise en place : ils ont été offerts lors de la signature de notre contrat, sans que nous sachions si tous les clients bénéficient de cette mesure
Shiva	Mandataire	153,56 € (dont 15 € de frais de gestion mensuel)	30 € de frais d'inscription payables une fois
Emploi direct par le particulier	CDI	85,39 € (congés payés inclus) sur la base d'une rémunération de 15 € brut/heure ⁽²⁾	Indemnités dues en cas de licenciement (depuis le 1 ^{er} janvier 2023, l'employeur ne supporte plus le paiement de l'indemnité de départ en retraite, qui est financée de manière mutualisée)

(1) Sur la base d'une moyenne de 4,33 semaines par mois. (2) Soit 11,72 € net/heure (en comparaison, le Smic horaire net est à 9,23 €).

→ entrée en vigueur en 2022, et une sorte de comité social et économique (CSE) national a été créé afin de les faire bénéficier d'activités sociales et culturelles à des tarifs préférentiels (un site, Asc-loisirs-emploidomicile.fr, en donne le détail). La mutualisation des moyens des quelque 3,3 millions de particuliers employeurs du secteur a ainsi permis à leur 1,3 million de salariés de profiter d'avantages proches de ceux qu'ils auraient eus en entreprise. Par ailleurs, un mécanisme de solidarité a été instauré afin que le paiement de l'indemnité de départ en retraite d'un(e) agent(e) de ménage ne repose pas sur son dernier patron. Elle est désormais financée par une contribution assise sur les salaires.

UNE INITIATIVE À SUIVRE...

Côté organismes mandataires et prestataires, les discours ont aussi changé, chacun clamant offrir plus de droits à ses salariés. Dans les faits, on en est encore loin. Une belle initiative, pour l'heure assez locale, mérite toutefois d'être soulignée. Il s'agit de Molie, une start-up créée il y a un an et demi et qui opère à Toulon (Var), Marseille, La Ciotat (Bouches-du-Rhône), Nice (Alpes-Maritimes) ainsi qu'à Bordeaux

La condition des employés reste à améliorer

(Gironde). Elle prévoit de se développer dans une vingtaine d'autres villes d'ici un an. Son slogan est clair : « *Le ménage comme à l'hôtel* ». Et son concept, intéressant : réaliser une expérience client aussi bonne que les conditions de travail des 20 agents. Son cofondateur, Charles-Antoine Troadec, 35 ans, s'en explique : « *Ayant recours à des entreprises prestataires, je voyais les intervenants qui changeaient sans cesse, de nombreux arrêts maladie, des employés sous pression... Un jour, j'ai discuté avec l'une des dames travaillant chez moi. J'ai pris conscience de l'écart énorme entre l'image donnée par l'entreprise et la réalité. En cherchant ailleurs, je n'ai pas trouvé d'agences aux conditions intéressantes pour les salariés. Aussi, avec mon associé, dont la mère était femme de ménage, nous avons repensé le modèle en donnant de la valeur aux personnels de terrain. Nos tarifs sont transparents, et il n'y a aucuns frais supplémentaires. Les réservations s'effectuent exclusivement en ligne. Nous n'avons pas*

d'agence et ne visitons pas les maisons avant les prestations pour faire des devis. Grâce à ces économies, nous pouvons mieux rémunérer nos salariées et donc attirer de meilleurs profils. »

Sandrine, l'une des femmes travaillant chez Molie depuis l'origine, confirme : sa rémunération est de 13 € brut de l'heure, soit 15 % de plus que le Smic de rigueur dans le secteur. Elle touche également une prime d'assiduité de 100 € par mois. Ses frais kilométriques sont pris en charge ainsi que la moitié de sa complémentaire santé. Elle dispose de tickets-restaurants de 8 €, et on lui compte 30 minutes de temps travaillé entre deux prestations. Des conditions tout à fait inédites dans le domaine du ménage. En outre, l'entreprise propose des CDI annualisés de 24 heures par semaine. « *Si, finalement, le planning de la salariée est inférieur à 24 heures hebdomadaires en moyenne, elle sera quand même payée. Pas question de la précariser en cas d'annulation de client, par exemple* », précise Charles-Antoine Troadec.

... ET UN EXTRÊME À FUIR

Totalement à l'opposé de ce modèle, Wecasa pourrait être qualifié d'Uber en matière de services à domicile. Cette plateforme met en relation des particuliers avec des femmes de ménage « indépendantes ». Côté client, tout est très facile : en quelques clics, on réserve une prestation, y compris le samedi et le dimanche, à des prix compétitifs. Mais l'intervenante, elle, a le statut de microentrepreneur, une situation précaire avec une protection sociale inférieure à celle d'un salarié, des revenus faibles et irréguliers...

Le juste choix est donc probablement d'embaucher. L'agent(e) de ménage se sentira ainsi mieux considéré(e), sera payé(e) davantage (lire l'encadré p. 40) et de façon stable. Si arrêt maladie ou absence il doit y avoir, cela arrivera sans doute à une moindre fréquence et, surtout, il sera possible de trouver ensemble une solution de secours. ○



CAHIER Argent

Équipements, loisirs, véhicule, logement... Ces projets ne peuvent pas toujours être financés par les revenus courants. Ce cahier vous guide pour investir votre épargne et protéger votre patrimoine, en évitant les pièges cachés.

SOMMAIRE

- 44 Placements** Sortir des sentiers battus sans prendre de risque
- 50 6 questions sur** le testament
- 52 Fiscalité** Location meublée de tourisme : anticipez l'imposition de vos loyers 2024

SORTIR DES SENTIERS BATTUS Sans

Par passion ou pour le frisson, certains épargnants n'hésitent pas à explorer les placements alternatifs. Forêts, or, vignes ou même jeux vidéo anciens... des investissements souvent sans filet, à considérer avec précaution. Nos conseils pour les essayer, sans vous ruiner.



PAR BORIS CASSEL
ILLUSTRATIONS ANTOINE DUSAULT

Jamais les Français n'ont mis autant d'argent de côté ! La crise du covid s'est soldée par un surplus d'épargne de 157 milliards d'euros, selon la Banque de France. Qu'ont-ils fait de ce bas de laine surprise ? Ce qui n'a pas été « brûlé » par l'inflation galopante des derniers mois a été placé. Les traditionnels livrets réglementés et l'assurance-vie vivent en effet leurs meilleures années. Mais, pour certains investisseurs, ces produits financiers ne répondent

pas à toutes leurs attentes. Ils sont donc allés chercher des solutions plus « exotiques ». Lingots d'or, pièces en argent, parts de forêts, achat d'œuvres d'art... concrets et palpables, ces actifs sont autant recherchés pour leurs supposées vertus anticrise que pour le « plaisir » procuré par leur possession. On vous laisse juge : préférez-vous vous balader en forêt avant de déguster le fruit de votre vigne ou vous fader la lecture d'un bulletin de situation annuel d'assurance-vie ? Attention, peu ou pas régulé, ce secteur attractif est aussi le terrain de jeu préféré

prendre de risque

OR Comment s'y réfugier

Les performances de ce métal précieux sont éblouissantes depuis quelques années. Rareté et solidité font de l'or la valeur refuge par excellence.



L'ingot, Napoléon, valeur refuge... des mots qui font rêver, voire fantasmer tout un chacun. Pourtant, c'est l'attitude exactement inverse qu'il faut avoir lorsque l'on décide d'investir dans l'or : rester concret et garder la tête froide. Voici l'essentiel à connaître.

L'OR N'A PAS DE PRIX UNIQUE

« Il n'existe pas de cotation officielle de l'or », explique François de Lassus, fin connaisseur du métal jaune et consultant pour une société dénommée Or en cash. Les professionnels s'appuient sur le fixing de Londres – le tarif d'échange de l'once (30 g) entre les grands établissements financiers, considéré comme la référence internationale – pour établir ensuite leurs propres cours applicables au grand public. Autrement dit – et c'est ce qui rend l'exercice périlleux pour les épargnants –, le prix de l'or varie d'un point de vente à l'autre.

« Le cours de l'once d'or a été multiplié par 6 au cours des 20 dernières années », rappelle Laurent Schwartz, président du Comptoir national de l'or, un réseau de boutiques dédié à ce métal précieux. Reste à comprendre pourquoi. « L'or est inaltérable, inoxydable, et il ne peut pas faire faillite », détaille Benjamin Louvet, directeur des gestions matières

premières chez Ofi Invest. *Les investisseurs ont tendance à se réfugier sur l'or dans les périodes difficiles.* » Crise des subprimes, pandémie de Covid-19, guerre en Ukraine... le monde a eu son lot de catastrophes ces dernières décennies. Et cela ne semble pas près de s'arrêter ! Autre indicateur à suivre pour les épargnants : les taux d'intérêt, qui renseignent sur le rendement des actifs financiers les moins risqués. Plus ils baissent, plus l'or monte.

N'ACHETEZ PAS DES BRELOQUES !

L'or sur lequel vous pouvez placer votre argent doit être qualifié « d'investissement ». L'intérêt ? Il bénéficie ainsi d'une exonération totale de TVA. En clair, cela vous évite d'engloutir 20 % de votre placement en impôt. L'or d'investissement répond à des caractéristiques légales très précises. Il se présente sous la forme de pièces ou de lingots (appelés lingotins pour les versions minis). Ces derniers doivent être constitués à 99,5 % d'or pur et avoir, selon l'administration fiscale, « un poids supérieur à un gramme ». Exit, donc, les produits vendus par des sites internet étrangers qui ne contiennent qu'un seul gramme de métal. Les plus petits lingotins pèsent en réalité 2,5 g et coûtent environ 200 €. Pour les pièces d'or (50 pesos, Napoléon, souverain...), les critères sont plus restrictifs et complexes (pureté à 90 %, frappées après 1800, →

des aigrefins. Les exemples sont légion. Ainsi, malgré les alertes répétées et précoces de *Que Choisir*, des milliers d'épargnants ont cru – au cours des années 2010 – faire l'affaire du siècle en achetant des manuscrits anciens de la société Aristophil. Une escroquerie qui a marqué les esprits. « Fuyez ces placements, ils sont trop risqués », tranche Laure Bellamy, conseillère en gestion de patrimoine à Caen (14). Toutefois, si l'envie vous prend, gardez en tête qu'investir dans ces produits revient à jouer à la loterie : limitez votre mise à ce que vous êtes prêt à perdre ! ○

→ etc.). Avant de se décider, mieux vaut jeter un coup d'œil à la liste officielle dressée par la Commission européenne chaque année.

LA FISCALITÉ EXPLIQUÉE

Il existe deux régimes fiscaux. D'abord, la taxe forfaitaire sur les métaux précieux, qui s'élève à 11,5 % de la valeur totale de la vente. Le vendeur doit s'acquitter de ce prélèvement coûteux, dont il peut s'affranchir en optant pour une taxation sur la plus-value réelle. Le prélèvement applicable atteint alors 36,2 %, mais avec un abattement annuel de 5 % à partir de la troisième année de détention, soit une exonération totale au bout de 22 ans de possession. « Pour en bénéficier, il faut justifier du prix et de la date d'acquisition », souligne François de Lassus. Et donc, avoir pris soin de garder, après l'achat, les justificatifs. Il est primordial de porter une attention particulière à la paperasse lorsque vous acquérez de l'or d'investissement. Ainsi, un lingot doit être accompagné de son bulletin d'essai (ou certificat d'authenticité). Il s'agit d'une sorte de carte d'identité. En cas de perte, lors de la revente, vous serez obligé de payer des frais. « Il convient également de vérifier que, sur la facture d'achat, soit bien reporté le numéro du lingotin, c'est essentiel pour la fiscalité », précise le spécialiste. Quant aux pièces, puisqu'elles ne sont pas numérotées, il est nécessaire de les conserver dans un sac scellé avec le numéro de la facture dessus. » ○



ARBRES ET FORÊTS Le meill

Participer à l'entretien des forêts françaises, tout en offrant une (faible) rentabilité, c'est l'esprit des investissements forestiers. Aujourd'hui, ils se démocratisent grâce à l'arrivée de nouveaux produits financiers.

Fermer les yeux, tendre l'oreille et se laisser bercer par le friselis des feuilles... Autrefois réservés aux plus gros patrimoines, les placements dans le secteur forestier se démocratisent. Qu'il s'agisse d'acheter un arbre, d'acquérir des parts de sociétés gérant des bois ou de devenir propriétaire en direct d'une parcelle arborée, voici ce que vous pouvez espérer en fonction de votre budget.

À PARTIR DE 18 € UN ARBRE POUR VOS ENFANTS

La société française EcoTree propose aux épargnants d'investir dans l'acquisition d'arbres. Contre, a minima, 18 €, un résineux ou un feuillu est planté dans une des forêts entretenues par l'entreprise, qui en détient le sol : un montage un peu particulier. À l'heure où nous écrivons, cette structure est d'ailleurs la seule agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) sur ce type de produit. Quel rendement faut-il en attendre ? Mettre 19 € dans l'achat d'un chêne sessile de la forêt de Ruillé (72) permettrait, selon cette société, d'obtenir un « gain brut espéré » (sic) de

65,87 € dans... 65 ans ! « C'est avec la coupe des arbres et la revente du bois que l'on rémunère nos clients. Et elles ont lieu des dizaines d'années après l'achat. Donc, avec EcoTree, vous investissez pour vos enfants », affirme Théophane Le Méné, cofondateur et directeur général de cette entreprise bretonne. Incendies, tempêtes... « Potentiellement, les investisseurs peuvent tout perdre », alerte le patron. Résumons, ce placement ne rapportera, au mieux, que des clopinettes et, certainement, après votre mise en bière. Alors, à quoi sert-il ? « Nous ne cherchons pas à financiariser la nature. Notre but, c'est d'acquérir des forêts abimées pour les réparer », précise Théophane Le Méné. Il s'agirait donc d'un acte militant.

DÈS 1 000 € LES GROUPEMENTS FORESTIERS D'INVESTISSEMENT

Les groupements forestiers d'investissement fonctionnent comme les SCPI dans le secteur immobilier : les épargnants acquièrent des parts de sociétés qui détiennent un ou plusieurs bois. L'intérêt ? Lisser les risques et rendre ce placement très accessible, parfois dès 1000 €, même si, de manière générale, le « ticket d'entrée » tourne plutôt aux alentours de 5000 €. Ce n'est pas le produit du siècle. Selon les experts, son rendement avoisine 1 % par an. De plus, le capital investi n'est pas garanti lorsque vous souhaitez en sortir. « Le groupement forestier d'investissement assure une certaine protection à l'investisseur, dans la mesure où les pertes sont limitées aux apports », tempère Aymeric Plauche Gillon, directeur de la clientèle privée de la Société forestière, une filiale de la Caisse des dépôts, spécialisée dans la gestion des bois en France.



Miser sur « l'or du pauvre »

Surnommé « l'or du pauvre » car près de 100 fois moins cher que le métal jaune au kilo, l'argent peut aussi s'acheter en lingots ou en pièces. Mais est-ce un bon placement ? « C'est un métal très corrélé à l'or dont la logique est

assez proche. Lui aussi constitue une valeur refuge », avance Benjamin Louvet, expert chez Ofi Invest. Selon lui, les vents sont porteurs, avec une offre assez contrainte et une demande dynamique :

« L'argent joue un rôle industriel important dans les technologies de la transition. On l'utilise, par exemple, pour fabriquer des panneaux solaires ou des batteries de voitures électriques. » De belles perspectives.

leur moyen de verdir son portefeuille ?



PLUSIEURS MILLIERS D'EUROS POUR UN HECTARE EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Vous pouvez aussi acheter une forêt en direct, dont le budget dépend de la surface. D'après la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer), le prix moyen d'un hectare arboré s'élève à 4 750 € (+ 5,2 % sur un an). «Cependant, les prix varient beaucoup, en fonction de la nature des boisements, de leur localisation et de la taille de la parcelle», explique Nicolas Agresti, directeur du service des études de la FNSafer. L'acquisition d'une forêt en direct nécessite aussi une implication personnelle : l'épargnant est responsable de la gestion du bois, des aspects techniques (coupe, etc.) et de la pape-rasse. Il peut assurer cette charge ou la déléguer à un gestionnaire. Tous ces efforts pour une rentabilité assez faible. «Les revenus tirés des forêts viennent de la vente du bois, des éventuels droits de chasse

et des plus-values à la revente», indique Nicolas Agresti, qui appelle les particuliers à une «certaine prudence». Car les prix des forêts ont flambé ces dernières années. «Il n'est pas dit que cette hausse se poursuive», signale cet expert, qui remarque que, pour l'heure, «les marchés forestiers semblent décorrélés des risques liés au réchauffement climatique». Ces investissements profitent néanmoins d'un régime fiscal favorable. «La forêt ne compte que pour le quart de sa valeur dans le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière et les droits de succession», détaille-t-il. Afin de profiter de ce dernier allègement, incluez bien vos descendants dans la démarche. Même si ce cadeau peut devenir encombrant, comme le raconte Thibault, qui a hérité, il y a cinq ans, de deux terrains arborés d'un hectare dans les Yvelines : «Leur valeur commerciale est de 10 000 €, mais je ne les exploite pas, et cela me coûte chaque année un peu de taxe foncière. Je ne sais pas trop quoi en faire.» ○

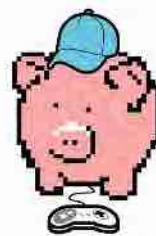


LES VIGNES Carburant de votre patrimoine

La vigne peut aussi fleurir dans votre patrimoine. Plusieurs options existent. La plus engageante consiste à acheter en direct des hectares (147 900 €/ha, en moyenne, pour les vignes AOP ou 15 000 €/ha hors AOP) et devenir vigneron. Les épargnants qui n'ont pas la main verte se tourneront vers des outils juridiques comme le groupement foncier viticole (GFV) : vous achetez des parts d'une société qui acquiert le foncier et le laisse en exploitation à un ou plusieurs viticulteurs. Vous touchez un loyer en fonction de la somme investie. Ce gain se convertit parfois en bouteilles du domaine. Par ailleurs, les parts de GFV bénéficient d'un statut fiscal spécifique au titre de l'impôt sur la fortune immobilière, avec un abattement de 75 % de leur valeur, dans la limite de près de 102 000 €.

RÉTROGAMING Un jeu de piste

La mode des jeux vidéo anciens prend une telle ampleur que certaines œuvres rares des années 1990 valent désormais plusieurs milliers d'euros.



A la caisse d'un célèbre magasin de jeux vidéo parisien, David n'hésite pas une seconde avant de sortir les billets de son portefeuille. «Mega Man Legends 2» – édité il y a 24 ans, mais toujours en bon état – à 150 € est, de son point de vue, une bonne affaire. Cette œuvre vidéoludique rejoindra les étagères du salon, aux côtés de plus de 250 autres jeux pour les PlayStation (PS) 1 et 2. Même s'il n'a pas constitué cette collection dans le but de gagner de l'argent, David sait que ce patrimoine prend, mécaniquement, chaque jour un peu de valeur. «L'an dernier, j'ai acheté un "Suikoden 2" à 250 €, se remémore-t-il. Un an plus tard, cette relique vaut 499 €! Un exemple de flambée des prix loin d'être isolé sur le marché du jeu vidéo ancien. «Le rétrogaming est à la mode», note Cyril, un vendeur de la boutique Full 7, à Paris, une enseigne de référence, en France, dans le secteur. Et d'ajouter : «Cela attire aussi bien des collectionneurs qui achètent des jeux anciens pour y jouer que des spéculateurs qui font monter les tarifs! » Jusqu'où ? Jusqu'à tomber dans le grand n'importe quoi, serait-on tenté de répondre. Prenez la console Neo-Geo, une machine très appréciée des années 1990. Si vous souhaitez vous l'offrir, vous devrez débours 1300 €. Sans parler, bien évidemment, des jeux ; comptez plusieurs centaines d'euros pour une cartouche et son boîtier d'origine. Les plus recherchées atteignent des niveaux de prix complètement délirants. Ainsi, «Metal Slug 2» s'échange à plus de 5 000 €. Quant à «Over Top», un jeu de course, nous l'avons trouvé à 9 999 €! Il est cependant possible de ne consacrer que quelques dizaines d'euros à l'achat de jeux anciens, pour y jouer, les admirer ou miser sur une éventuelle plus-value. La première étape



avant de se construire une collection ? Se renseigner sur la valeur des produits. «Il n'existe pas de cotation de référence, "d'argus" dans le domaine, mais les prix de vente pratiqués sur eBay sont de bons indicateurs», explique Karim Guenaoui, spécialiste de l'animation japonaise auprès de la maison de ventes aux enchères Aibo Art Auction. Autre point à connaître : un même jeu peut avoir plusieurs prix, en fonction de son état et de sa complétude (boîte d'origine, notice, etc.). Il atteint des sommets lorsqu'il est encore sous blister.

CHOISIR LA CONSOLE

S'attaquer à un tel investissement, c'est se frotter à 50 ans d'histoire, qui ont engendré des dizaines de modèles de consoles et des milliers de jeux. De quoi rapidement s'y perdre. Par quoi commencer ? «Par la console qui vous a le plus marqué dans votre jeunesse», estime Karim Guenaoui. «Mais vous ne devez pas pour autant récupérer tous les

jeux ou tous les logiciels qui ont été conçus pour cette machine, avertit le collectionneur Philippe Dubois, président de MO5, une association dédiée à la préservation et à la diffusion du patrimoine numérique, vidéoludique et informatique. La PS2, ce sont plusieurs milliers de jeux différents. Presque personne n'est "fullset". » Autrement dit, ne possède tous les jeux sortis sur un support. Il s'agit du graal, le niveau ultime d'une collection, qui lui confère un supplément d'âme et de valeur.

Toutefois, on peut viser des «fullset» moins ruineux, comme celui tenté par David, qui lorgne un «"fullset" RPG PS1 en PAL». Traduisons ce langage de geek en français : il espère composer une collection complète des jeux de rôle («role-playing game», RPG) destinés à la version européenne («phase alternating line», PAL) de la console PS1. Soit, d'après les estimations, entre 40 et 50 jeux, dont certains sont assez compliqués à dénicher. Un vrai jeu de piste ! ○

Évitez les arnaques !

Le placement « plaisir » peut vite tourner au « plan galère ». Il existe des techniques pour éviter de prendre le bouillon lorsque l'on investit sur des supports un peu exotiques, appelés aussi « biens divers ».

Si vous voulez vous constituer un patrimoine, ne commencez pas par investir dans des biens divers ! Ils sont plutôt la cerise sur le gâteau », nous explique Laure Daumesnil, conseillère en gestion de patrimoine à Paris. Jusqu'où peut-on aller ? « Il ne faut pas que ces investissements dépassent l'équivalent de 5 % de la valeur du patrimoine. Le mieux, c'est de les éviter », assure cette experte.

Tout d'abord, oubliez les promesses de rentabilité élevée. Si vous tombez sur une offre diffusée sur Internet ou sur les réseaux sociaux, de nombreux signaux doivent vous alerter, comme la promotion de produits financiers très rémunérateurs. « Les placements aux rendements annuels de 9 %, ça n'existe pas ! », rappelle Laure Bellamy, conseillère en gestion de patrimoine installée à Caen (14). D'autant plus si les risques de perte en capital ne sont pas évoqués. Prenez garde, car les sites web de faux placements recourent de

moins en moins à ces grosses ficelles. Au fil des ans, les arnaques se sont en effet perfectionnées. Ensuite, ne transmettez jamais votre numéro de téléphone à n'importe qui. Méfiez-vous comme de la peste des plateformes vous incitant à laisser vos coordonnées personnelles, et plus particulièrement votre numéro de téléphone. C'est la garantie d'être harcelé pendant plusieurs semaines par des escrocs aux techniques de persuasion redoutables.

VÉRIFIEZ LES MENTIONS LÉGALES

Dernier point : évaluez la fiabilité des informations données. Fini le temps où les sites internet étaient réalisés à la va-vite, sans faire figurer de mentions légales. Désormais, la plupart de ces vitrines en ligne arborent des designs travaillés, où apparaissent clairement ces précisions obligatoires, comme le nom de la société éditrice du contenu, son numéro Siren, de



téléphone, etc. En réalité, nombre de sites d'arnaques usurpent l'identité d'entreprises existantes. Pour vous protéger, mieux vaut donc vérifier toutes ces informations en les confrontant aux bases de données issues du registre du commerce et des sociétés (Infogreffe.fr). N'hésitez pas à comparer également le numéro de téléphone indiqué à celui que vous trouverez sur Pagesjaunes.fr.



2 QUESTIONS À **France Mayer**

Directrice des relations avec les épargnants et de leur protection à l'Autorité des marchés financiers (AMF)



« Le préjudice moyen atteint 27 000 € lorsqu'il s'agit d'or »

Que Choisir Budgets Comment savoir si une proposition de placement est frauduleuse ?

FRANCE MAYER L'Autorité des marchés financiers (AMF) tient à jour une liste blanche des offres en biens divers autorisées, consultable sur notre site internet. En effet, depuis la loi Sapin 2, toute offre qui propose d'acquérir des droits sur un bien concret en évoquant la possibilité d'un rendement financier direct ou indirect, ou ayant un effet économique similaire, doit être enregistrée auprès de l'AMF. Mais il ne s'agit pas d'un label. D'ailleurs, nous ne recommandons jamais

de placements. Si une société figure sur cette liste, cela signifie simplement qu'elle est entrée dans la démarche d'enregistrement et qu'elle a présenté des garanties de sérieux, telles que l'honorabilité et la compétence des personnes à l'initiative de l'opération ou l'existence d'assurances professionnelles. A contrario, les offres en biens divers qui ne sont pas enregistrées sont illégales. Nous mettons à la disposition des épargnants, en ligne, des listes noires, non exhaustives, des sites internet tenus par des acteurs non autorisés.

QCB Les arnaques coûtent-elles cher aux épargnants ?

F. M. Notre service de relations avec les épargnants, Épargne Info Service, est très sollicité à propos de faux placements dans le vin ou l'or. En 2023, les victimes de sites frauduleux dans le vin nous ont déclaré avoir perdu, en moyenne, 19 000 €. Lorsqu'il s'agit d'or ou de pierres précieuses, le préjudice moyen atteint les 27 000 €. Ce n'est pas anodin. Il est donc nécessaire de vérifier que les acteurs sont régulés avant d'envisager d'investir un peu d'argent.



6 QUESTIONS SUR

Le testame

Un outil romanesque appartenant au passé ? Pas du tout ! Souple et moderne, le testament s'adapte à bien des configurations familiales. Et, en organisant l'après-décès, il peut éviter des batailles rangées entre héritiers.

PAR ROSELYNE POZNANSKI

Quel testament privilégié pour être sûr que tout se passera comme on le souhaite ?



UN TESTAMENT olographe (totalement manuscrit, daté et signé par vous-même) et un authentique (établi par un notaire en présence de deux témoins ou d'un autre notaire) ont la même valeur juridique. Mais le second est plus sûr. Enregistré au Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV), il est aussi moins sujet aux dispositions illégales ou farfelues susceptibles de contestations en justice. Son coût : 135,83 € (+ 12,19 € d'inscription au FCDDV).

Pour quels profils cet acte est-il recommandé ?

**On parle de legs graduel (art. 1048 du Code civil) quand on désigne deux légataires successifs et que le premier bénéficiaire doit conserver le bien pour le transmettre, à sa mort, au second.*



IL EST UTILE aux familles recomposées (pour donner plus à certains enfants ou avantager le nouveau conjoint), aux personnes sans enfant (pour léguer à un neveu et pas à un autre) ou pacsées (pour hériter de l'autre sans droits de succession), aux concubins (pour se désigner mutuellement légataire) et à quiconque veut tout simplement organiser et optimiser la transmission des biens (via un legs graduel *, par exemple).



PEUT-ON TRANSMETTRE SES BIENS PAR CE BIAIS À QUI L'ON VEUT ?

nt

À quand le testament numérique ?



TECHNIQUEMENT cet acte est possible.

Mais, juridiquement, on n'y est pas encore. Les problèmes d'authenticité (le testateur a-t-il réellement effectué ce choix?) et de sécurité électronique (qui a vraiment signé le testament à distance? dans quelles conditions?) sont loin d'être résolus. Méfiez-vous des «testaments numériques» proposés sur Internet: ce sont uniquement des modèles dont il est possible de s'inspirer. Pour l'heure, la règle demeure la bonne vieille feuille de papier.

LE TESTAMENT PEUT-IL MINORER LES DROITS DE SUCCESSION ?



NON Sauf s'il prévoit un «legs net de frais et de droits». Celui-ci permet de transmettre tout ou partie de ses biens à la fois à une association reconnue d'utilité publique (liste sur Data.gouv.fr/fr/datasets/associations-reconnues-d-utilite-publique) et à un membre éloigné de sa famille ou à un tiers, dont les droits de succession sont très élevés (55 % ou 60 %, par exemple). Un dispositif pertinent, pour lequel les œuvres caritatives éligibles font de plus en plus de publicité.

PEUT-ON MODIFIER OU ANNULER UN TESTAMENT À TOUT MOMENT ?



OUI Tant que vous êtes «sain d'esprit» (art. 901 et suivants

du Code civil). Pour éviter toute contestation ultérieure par des héritiers, mieux vaut annuler un testament devenu caduc et en rédiger un autre, en précisant que celui-ci «révoque toute disposition testamentaire antérieure». Pour un testament olographe, la prudence exige de le détruire et de demander au notaire le retrait de son inscription du FCDDV, le cas échéant.



NON

Si vous avez des enfants, vous ne pouvez les priver de leur héritage. Vous ne léguerez par testament que la quotité hors réserve héréditaire. Vous n'avez ni enfant ni petit-enfant ? Il est possible de tout

transmettre à votre conjoint – pour éviter qu'une partie de vos biens ne remontent à vos parents s'ils vivent encore. Sans conjoint, vous avez le droit de désigner n'importe quel légataire universel (il recevra tous vos biens), ou à titre universel (legs d'une

quote-part ou d'une catégorie spécifique des biens) ou à titre particulier (legs de biens dûment énumérés), sauf aux personnels médicaux vous ayant prodigué des soins, aux administrateurs de votre maison de retraite, etc. (art. 909 du Code civil).

EN SAVOIR PLUS

Rechercher un testament

Quiconque dispose de l'acte de décès du testateur peut interroger le FCDDV sur Adsn.notaires.fr pour savoir si le défunt y a enregistré un testament. Coût : 18 €.

LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME

Anticipez l'imposition de vos loyers de 2024

La réforme de la fiscalité des meublés de tourisme va-t-elle alourdir ou alléger vos impôts en 2025 ? Cela dépend de la nature de vos locations et du montant de vos recettes...



Pour le fisc, la location meublée est une activité commerciale et les loyers qu'elle génère sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). La location vide, elle, est considérée comme une activité civile imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Ce distinguo profite largement aux loueurs en meublés. Ceux qui relèvent du régime d'imposition ultra-simplifié «micro-BIC» bénéficient d'un abattement de 50 % sur leurs loyers, voire de 71 ou 92 % pour certains, contre un abattement limité à 30 % pour les loueurs de logements vides soumis au «micro-foncier». Et ceux qui relèvent du régime réel des BIC peuvent déduire chaque année, en plus de leurs charges, une fraction du prix des biens et des meubles loués sous la forme d'amortissements, avantage non applicable aux locations vides.

Ces spécificités fiscales poussent de plus en plus de propriétaires à opter pour le meublé. Ils sont aussi de plus en plus nombreux à choisir la location de courte durée dite touristique ou saisonnière, plus souple et souvent

plus rémunératrice que la location de longue durée à usage de résidence principale. Selon les pouvoirs publics, on est passé de 300 000 logements mis en location touristique en 2016 à 800 000 en 2021.

ALIGNEMENT FISCAL

Problème : l'essor de ces locations a accru les difficultés des résidents à se loger à un prix abordable dans certaines zones tendues. Pour y remédier, la fiscalité de certaines locations touristiques a été modifiée lors du vote, fin 2023, de la loi de finances pour 2024. La réforme entrera en vigueur en 2025 et s'appliquera aux loyers perçus à compter du 1^{er} janvier 2024 (sauf si, à la suite du remaniement gouvernemental, elle est remise en cause d'ici la fin de l'année, dans le cadre de la loi de finances pour 2025. Cela paraît peu probable !). Elle prévoit un alignement des règles du régime micro-BIC sur celles du micro-foncier. À la clé, de fortes hausses d'impôt pour les loueurs dont les loyers ne dépassent pas 15 000 € par an, mais aussi des baisses importantes pour ceux qui en encaissent plus et relèvent désormais du régime réel. ○

800 000

Le nombre de logements mis en location touristique en 2021. Soit 500 000 de plus qu'en 2016.

PAR OLIVIER
PUREN
ILLUSTRATIONS :
STANISLAS
ZYGART



PLUS D'IMPÔTS AVEC LE **RÉGIME MICRO-BIC**

Les loueurs en meublés de tourisme soumis au régime micro-BIC seront davantage imposés en 2025... sans possibilité d'y échapper.

La loi de finances pour 2024 donne un sérieux tour de vis à l'encontre des loueurs de meublés de tourisme dits « non classés », soumis au régime d'imposition micro-BIC. L'objectif du législateur est d'aligner leur fiscalité sur celle, moins avantageuse, des loueurs de logements vides soumis au régime micro-foncier. Vous êtes concerné si vous faites de la location saisonnière et n'avez pas sollicité le classement du bien en tant que « meublé de tourisme » au sens du Code du tourisme. Par contre, vous ne l'êtes pas si vous louez un logement meublé à usage de résidence principale (ou dans le cadre d'un bail étudiant ou « mobilité »), un meublé de tourisme « classé » ou des pièces de votre logement en tant que chambres d'hôtes. En pareils cas, pour vous, rien ne devrait changer en 2025 : vos loyers de 2024 seront imposés comme ceux de 2023.

À RETENIR Un meublé de tourisme, classé ou non, est une villa, un appartement ou un studio offert à la location à une clientèle de passage qui n'y effectue qu'un séjour à la journée, à la semaine ou au mois. Son classement auprès d'un organisme agréé est volontaire, il comporte cinq catégories allant d'une à cinq étoiles. Moins de 100 000 contribuables louent des meublés de tourisme classés.

ABATTEMENT EN BAISSÉ

Aujourd'hui, vous êtes soumis d'office au régime micro-BIC lorsque les loyers issus de vos meublés non classés n'excèdent pas 77 700 € par an. Plus exactement, vos loyers de 2023 y ont été soumis si ceux perçus en 2021 ou, à défaut, en 2022 n'ont pas dépassé ce plafond (les règles des BIC sont plus complexes que celles applicables aux revenus fonciers). Le fisc impute alors un abattement →

→ forfaitaire pour charges de 50 % sur vos loyers déclarés, et vous n'êtes imposé que sur la moitié de vos recettes. L'année prochaine, vous dépendrez du micro-BIC pour vos loyers de 2024 uniquement si ceux encaissés en 2022 ou en 2023 n'excèdent pas 15 000 €, soit la même limite que celle du régime micro-foncier. Surtout, l'abattement imputable sur vos loyers sera réduit à 30 %, là encore comme en micro-foncier. Vous serez donc imposé sur 70 % de vos recettes de 2024, soit 20 % de plus que les années antérieures. Cette augmentation de votre base d'imposition entraînera une majoration de vos impôts, en 2025, proportionnelle au taux marginal d'imposition de votre foyer fiscal (c'est le taux le plus élevé du barème progressif qui vous est appliqué) ainsi qu'une hausse de vos prélèvements sociaux (17,2 %).

CAS PRATIQUE Vos locations saisonnières vous rapportent 12 000 € par an et votre taux marginal d'imposition est de 30 %. Vos loyers de 2023 ont profité d'un abattement de 50 % et vous ont conduit à acquitter 2 832 € d'impôt et de prélèvements sociaux [6 000 € x (30 % + 17,2 %)]. Vos loyers de 2024 bénéficieront d'un abattement réduit à 30 % et vous coûteront 3 965 € d'impôt et de prélèvements sociaux [8 400 € x (30 % + 17,2 %)]. Vous subirez une hausse d'impôts de 40 % (+ 1 133 €)

l'année prochaine. Conséquence, il vous restera une dette à régler au fisc fin 2025, car les montants que vous aurez payés à la source en 2024 ne suffiront pas. En effet, les acomptes prélevés chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire cette année sont calculés sur la base de vos loyers imposables de 2022 et de 2023, lesquels ont bénéficié d'un abattement de 50 %. Vous devrez donc verser, fin 2025, un complément d'impôt et de prélèvements sociaux sur les 20 % de loyers de 2024 imposables en plus.

QUE FAIRE ? Si vos meublés touristiques non classés ne vous rapportent pas plus de 15 000 € de loyers par an, vous n'avez aucun moyen d'échapper à la réforme. L'année prochaine, sauf si vous avez anticipé, vos loyers de 2024 seront soumis d'office au micro-BIC nouvelle version et vous ne pourrez pas éviter la baisse de l'abattement à 30 %. En effet, contrairement aux bailleurs relevant du micro-foncier, qui peuvent choisir le régime réel des revenus fonciers l'année suivante (en 2025 pour les loyers de 2024), les loueurs en meublés soumis au micro-BIC doivent opter pour leur régime réel l'année même où ils souhaitent en bénéficier (en 2024 pour les loyers de 2024). Concrètement, il faut indiquer votre choix au fisc au plus tard lors du dépôt de votre déclaration de revenus de l'année précédente,

Application du régime micro-BIC aux locations meublées⁽¹⁾

Type de location	LOYERS DE 2023 IMPOSABLES EN 2024		LOYERS DE 2024 IMPOSABLES EN 2025	
	Plafond de loyers bruts perçus	Abattement	Plafond de loyers bruts perçus	Abattement
Meublé de tourisme non classé	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé⁽²⁾	188 700 €	71 ou 92 %	188 700 €	71 ou 92 %
Meublé à usage de résidence principale⁽³⁾	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %
Chambre d'hôte⁽³⁾	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %

(1) Régime issu de la réforme de la loi de finances pour 2024. (2) Une proposition de loi prévoit de durcir la fiscalité de ces locations (lire l'encadré p. 55). (3) Locations non visées par la réforme de la loi de finances pour 2024.

en joignant une lettre l'informant de votre souhait de vous placer sous ce régime. En clair, vos loyers de 2024 ne seront imposés au «réel» que si vous avez opté pour l'application de ce régime, au plus tard, lors du dépôt de votre déclaration de revenus de 2023 (faite en mai ou juin 2024). Si vous avez exercé ce choix après cette échéance ou si vous le faites en 2025 (lors du dépôt de votre déclaration de revenus de 2024), le régime réel s'appliquera à compter de l'imposition de vos loyers de 2025, mais ceux de 2024 resteront soumis au régime micro (et à son abattement réduit à 30 %).

Seule exception, si vous avez démarré l'activité de location cette année, vous pourrez choisir a posteriori le régime réel pour vos loyers de 2024, lors du dépôt de votre première déclaration de résultat (en mai 2025; lire p. 56-57). Cette tolérance est liée au fait que vous relevez de plein droit du régime micro-BIC vos deux premières années d'activité, quel que soit le montant des loyers encaissés.



MEUBLÉS DE TOURISME CLASSÉS Un répit pour les loueurs

La loi de finances 2024 n'a pas prévu de rogner les avantages des loueurs de meublés de tourisme classés. Elle a même instauré un abattement supplémentaire de 21% pour ceux relevant du régime micro-BIC dont les locaux sont situés dans les zones non tendues (B2 et C) et dont les loyers de l'année précédente n'excèdent pas 15 000 €. Ces derniers ont droit désormais à un abattement de 92 % sur leurs loyers (71 % + 21 %; lire tableau p. 54). Par contre, une autre loi en préparation (dite anti-Airbnb) envisage

de durcir la fiscalité de ces loueurs en réduisant leur plafond d'accès au régime micro-BIC de 188 700 € à 30 000 € et leur abattement forfaitaire de 71 % à 30 %. Seuls les loueurs de meublés classés situés dans les zones rurales et les stations de sport d'hiver seraient épargnés, et conserveraient l'abattement de 71 %, mais jusqu'à 50 000 € de recettes annuelles. Le texte est passé à la trappe à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale, le 9 juin 2024. La nouvelle assemblée le reprendra-t-elle à son compte ? À suivre.



PLUS DE CONTRAINTES AVEC LE RÉGIME RÉEL BIC

Les loueurs de meublés de tourisme exclus du régime micro-BIC vont profiter d'une baisse d'impôts en 2025... au prix de nouvelles contraintes !

Si vos locations saisonnières vous rapportent entre 15 001 € et 77 700 € par an, vous ne serez plus soumis au régime micro-BIC pour vos loyers de 2024, mais au régime réel des BIC. Fiscalement, ce sera une bonne affaire, car les charges et les amortissements que vous déduirez seront largement supérieurs à l'abattement forfaitaire réduit à 30 %, et ils dépasseront aussi certainement le forfait de 50 % auquel vous aviez droit jusqu'à présent. Par contre, vos tâches administratives s'alourdiront, car le régime réel impose des obligations comptables et fiscales dont sont dispensés les loueurs au micro-BIC.

À RETENIR Si vos meublés de tourisme non classés vous rapportent plus de 77 700 € par an, vous êtes soumis au régime réel des BIC. Pour vous, rien ne change, la loi de finances pour 2024 ne durcit que les conditions d'imposition du régime micro-BIC.

VIVE LA RÉFORME !

Vous vanterez sûrement la réforme lorsque vous constaterez les bénéfices retirés de votre basculement du régime micro vers le réel. Car le second a,

dans la plupart des cas, un pouvoir défiscalisant bien supérieur au premier, et les loueurs qui n'y sont pas soumis de plein droit ont en général intérêt à le choisir plutôt que de se contenter du régime forfaitaire. L'an prochain, vous déduirez tous les frais de gestion (assurance, honoraires d'agence, personnel, déplacement, entretien et réparation...) et toutes les charges de propriété (intérêts d'emprunt, taxe foncière, cotisation foncière des entreprises, charges de copropriété, etc.) que vous avez payés en 2024. Surtout, vous pourrez amortir les biens et les meubles que vous donnez en location, c'est-à-dire déduire une fraction de leur prix d'acquisition de vos loyers, calculée en fonction de leur durée d'utilisation : 2 % pour le gros œuvre, 3 % pour la toiture, 4 % pour l'installation électrique, 10 à 15 % pour le mobilier et les aménagements intérieurs, etc.

Concrètement, vous commencerez par défalquer vos charges puis vous déduirez vos amortissements du solde. Cela vous permettra de réduire votre base d'imposition dans des proportions bien supérieures à celle obtenue avec l'abattement du micro-BIC. Vous réaliserez ainsi des économies d'impôts, en 2025, →

Unifier la fiscalité des locations meublées et vides

La fiscalité des locations meublées coûte cher aux finances publiques. Selon la Cour des comptes, elle engendre une perte de recettes fiscales comprise entre 300 et 400 millions d'euros par an. Dans un rapport publié en décembre 2023, elle recommande d'unifier les règles d'imposition des loyers des locations meublées et des locations vides en instaurant un régime fiscal unique pour toutes les locations.

	RÉGIME MICROFONCIER	RÉGIME RÉEL
Recettes	Jusqu'à 15 000 € par an	Au-delà de 15 000 € par an
Charges	<ul style="list-style-type: none"> > Abattement de 30 % en location vide > Abattement de 40 % en meublé 	<ul style="list-style-type: none"> > Déduction des charges de gestion et de propriété > Déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €
Amortissements	Uniquement pour les frais de notaire et les travaux	

→ proportionnelles au taux marginal d'imposition de votre foyer fiscal, de même que des économies de prélèvements sociaux.

CAS PRATIQUE Vos locations saisonnières rapportent 45 000 € par an et votre taux marginal d'imposition est de 30 %. Vos loyers de 2023 soumis au micro-BIC ont été imposés sur 50 % de leur montant et vous ont coûté 10 620 € d'impôt et de prélèvements sociaux [22 500 € x (30 % + 17,2 %)]. Vos loyers de 2024 soumis au régime réel seront imposés sur 30 % de leur montant (par hypothèse, vos charges et vos amortissements représentent 70 % de vos recettes), à 6 372 € d'impôt et de prélèvements sociaux [13 500 € x (30 % + 17,2 %)]. La baisse d'impôts sera de 40 % (- 4 248 €) l'an prochain.

Le cas échéant, le cumul de vos charges et de vos amortissements permettra d'effacer totalement votre résultat imposable de 2024, et vous ne payerez alors pas d'impôts en 2025. Par ailleurs, si vos amortissements dépassent vos loyers diminués de vos charges, la part excédentaire sera imputable sur vos loyers des années suivantes, sans limite de temps. Vos locations touristiques vous rapporteront dans ce cas des revenus entièrement défiscalisés pendant de nombreuses années !

OBLIGATIONS COMPTABLES

Le régime micro-BIC offre l'avantage de la simplicité. Vos charges fiscalement déductibles étant forfaitisées, vous n'êtes pas obligé de les comptabiliser. Avec le régime réel, en revanche, vous devez tenir une véritable comptabilité commerciale, identique à celle imposée aux travailleurs indépendants.

Et il faut vous y mettre dès aujourd'hui, car vous ne pourrez déduire vos charges réelles de vos loyers de 2024 que si vous les avez régulièrement enregistrées dans un compte de résultat ou dans un livre-journal des recettes et des dépenses. Par ailleurs, vous ne serez en mesure d'amortir fiscalement les biens et les meubles donnés en location que si vous les avez inscrits à l'actif de votre bilan, dans un registre des immobilisations ou dans un livre inventaire du mobilier. Si vous ne respectez pas scrupuleusement ces obligations, le fisc remettra en cause le calcul de votre résultat imposable et vous notifiera un redressement.

Faites vite le nécessaire, car plus vous tarderez à mettre à jour la comptabilité de vos meublés et plus il sera compliqué de reconstituer vos recettes, vos charges et vos amortissements de 2024. Si ces tâches vous rebutent, contactez un cabinet comptable spécialisé dans la location meublée. Il établira les documents nécessaires pour déclarer vos loyers au fisc en 2025. Il vous indiquera aussi les règles spécifiques à respecter par les loueurs de meublés de tourisme au réel, comme la réintégration dans vos recettes des « loyers fictifs » correspondant aux périodes durant lesquelles vous conservez la jouissance des locaux loués. Des logiciels en ligne (Amarris Immo, Qlower, Je déclare mon meublé, etc.) peuvent également vous aider à remplir ces obligations. Quelle que soit la solution choisie, vos frais de comptabilité seront déductibles en charges.

NOTRE CONSEIL

Vous avez intérêt à tenir à jour la comptabilité de vos locations meublées touristiques même si vous relevez du régime micro-BIC (jusqu'à

15 000 € de loyers bruts annuels). Vous pourrez opter pour l'application du régime réel des BIC sur vos loyers de 2025 lorsque vous déclarerez ceux perçus en 2024, et vous diminuerez ainsi drastiquement l'imposition de vos locations à compter de 2026.

DÉPÔT D'UNE VÉRITABLE LIASSE FISCALE

Aussi, le régime micro-BIC allège vos obligations fiscales. Il vous suffit d'inscrire le montant des loyers encaissés chaque année dans une déclaration complémentaire (n° 2042 C-PRO), à renvoyer dans les mêmes formes (Internet ou papier) et délais (mai ou juin) que votre déclaration d'ensemble des revenus (n° 2042). Le fisc calcule ensuite votre bénéfice imposable en appliquant l'abattement forfaitaire pour charges auquel vous avez droit (lire le tableau p. 56), sans aucune intervention de votre part.

Avec le régime réel, vous devez déposer une véritable liasse fiscale, comme les travailleurs indépendants. L'année prochaine, vous remplirez une déclaration de résultats (n° 2031) et plusieurs tableaux annexes. Et vous calculerez vous-même votre résultat imposable (bénéfice ou déficit) par différence entre vos loyers de 2024 et la somme de vos charges et de vos amortissements.

Cette liasse sera à renvoyer par Internet au service des impôts des entreprises au plus tard le 15 mai 2025, sous peine de pénalités. Vous devrez d'abord créer un espace « professionnel » sur le site du fisc afin

d'effectuer cette démarche, distinct de votre espace « particulier ». Pour finir, vous reporterez votre résultat dans une déclaration complémentaire (n° 2042 C-PRO) et la renverrez avec votre déclaration d'ensemble des revenus (n° 2042) à votre centre des finances publiques dans les délais habituels (mai ou juin 2025). C'est à ce prix que vous profiterez du pouvoir hautement défiscalisant du régime réel des BIC.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX OU COTISATIONS SOCIALES

Rappelons, enfin, que si vous faites de la location meublée à titre non professionnel, vous devez payer 17,2 % de prélèvements sociaux sur vos loyers, en plus de l'impôt sur le revenu. Par exception, vous êtes soumis aux cotisations sociales et à la CSG/CRDS sur les revenus d'activité, comme les loueurs professionnels, si vous louez des meublés de tourisme (classés ou non) et encaissez au moins 23 000 € par an, à moins de confier vos locations à un professionnel dans le cadre d'un mandat de gestion locative. Vous devez alors vous affilier à la Sécurité sociale des indépendants, mais vous pouvez choisir le régime général des salariés (plus avantageux) si vos recettes annuelles n'excèdent pas 77 700 €. En cas de location de chambres d'hôtes, vous êtes aussi soumis aux cotisations sociales des indépendants si vos recettes dépassent 13 % du plafond annuel de la Sécurité sociale, soit 6 028 € en 2024. Sans possibilité d'opter pour le régime des salariés cette fois ! ○



Locations meublées exonérées Encore trois ans !

La loi de finances pour 2024 a prolongé jusqu'à fin 2026 les exonérations d'impôts attachées à certaines locations meublées. Vous en profiterez cette année si vous louez (ou sous-louez) en meublé une partie de votre habitation principale à un locataire qui y établit sa propre résidence principale (ou sa résidence temporaire pour un travailleur saisonnier), et si le loyer annuel hors charges n'excède pas 206 €/m² (vous résidez en Île-de-France) ou 152 €/m² (dans une autre région).

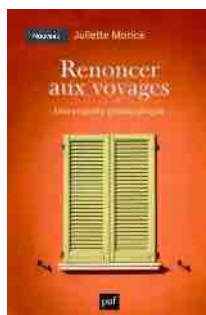
Vous serez aussi exonéré d'impôt si vous louez (ou sous-louez) en meublé une partie de votre habitation en tant que chambre d'hôtes et si vos recettes de 2024 ne dépassent pas 760 € (prestations annexes incluses). Vous pouvez bénéficier des deux exonérations si vous vivez dans une ville étudiante et touristique, en louant par un bail meublé étudiant de neuf mois pendant l'année universitaire (septembre à mai) et par des baux de courtes durées à des touristes les mois d'été (juin à août).



À LIRE

Partir au loin ?

« *J'ais les voyages et les explorateurs !* » Ainsi débute *Tristes tropiques*, l'un des plus fameux livres de Claude Levi-Strauss, le célèbre anthropologue et ethnologue, qui avait malgré tout accumulé un certain nombre de séjours à l'étranger dans le cadre de ses études. Que signifiait cette attaque ? Sans doute Levi-Strauss voulait-il questionner cette notion même de voyage. Car ce qu'il haïssait, c'est cette dimension fantasmée de l'ailleurs, le fait de partir avec des a priori et de ne rencontrer... que des a priori. Agrégée de philosophie, l'autrice de cet ouvrage, Juliette Morice, s'interroge également. Peut-on continuer à voyager comme avant ? Depuis 2020, nous avons connu le covid et la crise sanitaire, le dérèglement climatique et le marasme économique.



À quel point ont-ils transformé notre rapport aux déplacements de loisirs ? Vaut-il mieux privilégier la découverte du proche et du local, au motif que le lointain serait « trop coûteux » à connaître, à tous égards ? Et, en fin de compte, y a-t-il plus d'avantages ou d'inconvénients à voyager ? Derrière ces questions en apparence pratiques, Juliette Morice mène une « enquête » existentielle : que signifie habiter le monde ? Si des arguments raisonnables nous incitent à renoncer aux voyages, ces derniers ne nous apprennent-ils pas à nous éprouver ? Et, finalement, à nous situer dans le monde ? Un ouvrage à lire, quoi qu'il en soit, avant l'organisation de vos prochaines vacances !

▷ **Renoncer aux voyages**, une enquête philosophique, par Juliette Morice, éd. Puf, 20 €.

Une taxe sur les transactions financières sous-exploitée

Alors que l'État racle les fonds de tiroirs pour trouver des capitaux, « on a un super impôt qui pourrait rapporter énormément », déclare Gunther Capelle-Blancard, auteur d'un rapport sur la taxation des transactions financières. S'il le sujet revient sur le devant de la scène plus de 10 ans après la création de cette taxe, c'est qu'elle « rapporte beaucoup moins qu'elle le pourrait », estime l'économiste. La France n'a en effet perçu « que » 1,8 milliard d'euros par ce biais en 2022, alors que le volume de transactions sur les actions françaises était évalué à 4 000 milliards d'euros. Ce qui



représente « un taux d'exemption de 85 % » des transactions, selon les calculs de Gunther Capelle-Blancard. Après son rapport, et afin de développer sa théorie sur le nécessaire élargissement de cette taxe – qui ne fait pas consensus –, il publie ce livre pour apporter des réponses nuancées aux questions posées : que faudrait-il taxer ? Comment ? Avec quelles conséquences ? Son analyse permet à chacun de construire son propre jugement sur cette problématique sensible.

▷ **La taxation des transactions financières**, par Gunther Capelle-Blancard, éd. La Découverte (à paraître le 24 octobre 2024), 11 €.

À VOIR

La ville flottante, c'est demain !

Le niveau des océans augmente chaque année de 3,7 centimètres. L'érosion de nos côtes s'accélère... À cette vitesse, certaines mégapoles comme New York, Shanghai ou Singapour sont menacées de submersion. Ce scénario catastrophe étant de plus en plus réaliste, des pays ont commencé à financer des projets pilotes. Au Panama, avec les Seapod, des maisons flottantes, on tente



de voir comment la technologie pourrait faire de la montée des eaux une opportunité et non un danger ; à Hambourg, en Allemagne, des remparts protègent la ville de la noyade ; aux Pays-Bas, de gigantesques barrages ont été construits, etc. Ce web documentaire explore des solutions plus folles les unes que les autres, et rappelle au passage qu'il n'y a pas d'innovation sans investissement. De fait, ces aménagements seront-ils le privilège de quelques grandes fortunes, ou l'avenir utopique de tous ? Se pose aussi la question de la privatisation des mers, à l'heure où l'eau est encore considérée légalement comme un bien commun... Une plongée de 28 minutes dans un sujet fascinant.

▷ [Arte.tv/fr/videos/101941-002-A/allons-nous-vivre-sur-l-eau](https://arte.tv/fr/videos/101941-002-A/allons-nous-vivre-sur-l-eau)



Tout pour maîtriser Internet et les nouvelles technologies

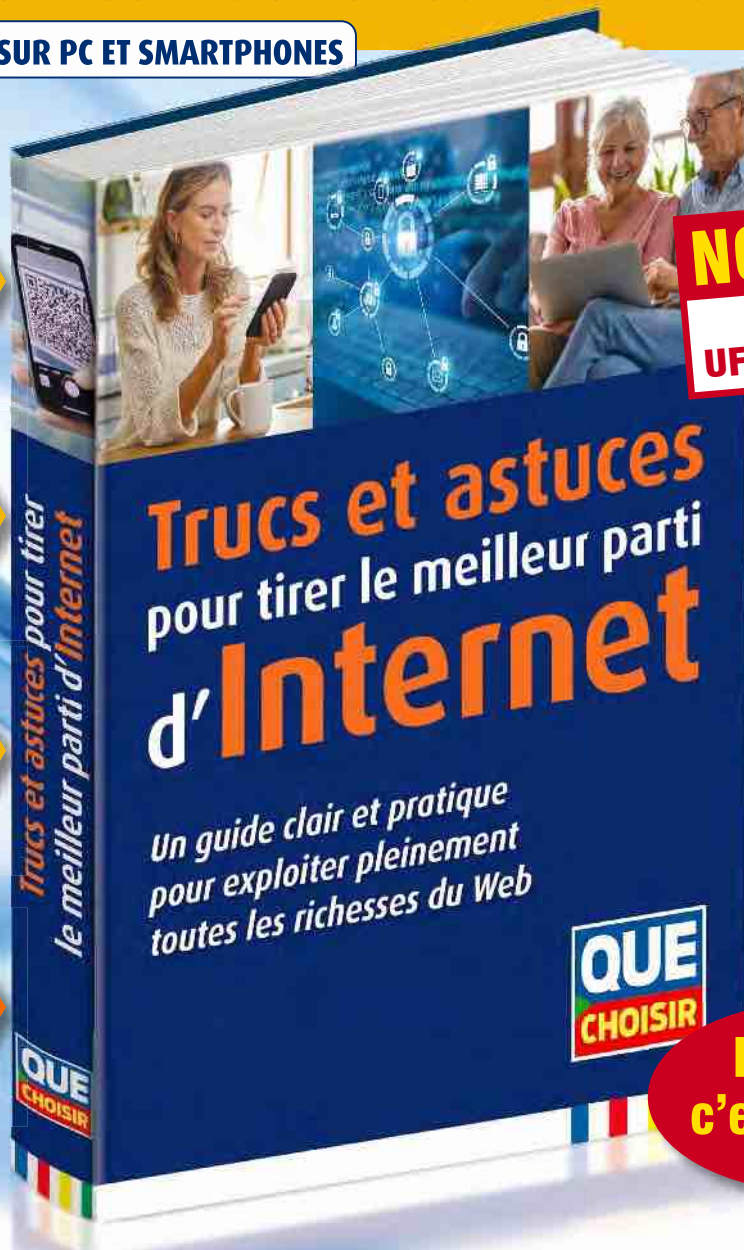
SUR PC ET SMARTPHONES

Découvrez une mine de conseils pour être mieux connecté et mieux outillé, pour échanger, créer, vous divertir et vous simplifier la vie.

Explorez tous les trésors du Web, des meilleurs sites aux appli gratuites les plus utiles, du savoir aux loisirs en passant par tous les aspects du quotidien.

Surfez en toute sécurité, en sécurisant vos appareils, en protégeant vos données et en évitant pièges, arnaques et autres chausse-trappes.

Laissez-vous guider par des explications étape par étape et progressez à pas de géants.



NOUVEAU
Un ouvrage
UFC-Que Choisir

32 €

+ frais de traitement
et d'envoi.

- 312 pages
- Un livre au format 19 x 25 cm

**Essayez,
c'est facile !**

**Découvrez
toutes les
richesses
du monde
numérique**

OFFRE DÉCOUVERTE

BON DE COMMANDE à compléter et à renvoyer sans argent à : Que Choisir Édition - Service clients - 45 avenue du Général-Leclerc - 60643 Chantilly Cedex

☐ **OUI, je souhaite commander l'ouvrage Trucs et astuces pour tirer le meilleur parti d'Internet** (312 pages, format 19 x 25 cm).

• **J'EN PROFITE DÈS AUJOURD'HUI : 32 € + 6,95 €** de frais de traitement et d'envoi, soit un **total de 38,95 €**.

• **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 30/04/2025

Vos informations personnelles font l'objet d'un traitement par l'UFC-QUE CHOISIR aux fins (i) de gérer vos commandes, (ii) réaliser des statistiques, (iii) vous adresser des offres et informations personnalisées et (iv) les enrichir afin de mieux vous connaître. L'UFC-QUE CHOISIR s'engage sur la confidentialité de vos données personnelles. Je m'oppose au transfert de mes données à des partenaires de l'UFC-QUE CHOISIR (organismes de presse et associations) ☐



HS176

LES MULTIRISQUES HABITATION LES MOINS CHÈRES



UNION FÉDÉRALE
DES CONSOMMATEURS
- QUE CHOISIR

Agissez
avant
l'échéance
annuelle

Simplifiez-vous la recherche...

En seulement 3 questions, **comparez**
les prestations des assureurs
et trouvez le contrat **le plus adapté**
à vos besoins, au meilleur prix.

[Ufcqc.link/habitation176](https://ufcqc.link/habitation176)

Pour accéder
au comparateur
(gratuit pour les abonnés
du site), **copiez l'URL**
ci-dessus ou flashez
le QR code

