25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Hors-série • Décembre 2020

© Jean-Paul Comparin

La transition énergétique des logements

Votre hors-série RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

UNPI

25 millions de propriétaires

- PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS
- BAILLEURS PRIVÉS
- COPROPRIÉTAIRES
- INVESTISSEURS IMMOBILIERS

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre

@UNPI @UNPI_FR @UNPI @UNPI

UNPI
ION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILI

La question du confort thermique est indispensable pour le Logement de demain.

D'année en année, la question de la rénovation énergétique est passée d'une question technique à une question fiscale. Une injonction punitive aussi infructueuse que dangereuse pour la qualité du parc de logements et de l'offre locative.

Pour preuve, la Convention citoyenne sur le climat composée de personnalités tirées au sort et fruit d'un mouvement social extrêmement violent, n'envisage que, je cite : « forcer les propriétaires » et « taxer » via des systèmes de malus. Il n'est pas anormal que les propriétaires s'interrogent sur le cheminement de la réflexion qui a fait naître la petitesse de ces propositions.

Nulle réflexion globale de la situation, nulle réflexion sur les conséquences et l'utilité réelle de ces propositions. Non, il faut « taxer » et « forcer ». Comme si la motivation, l'incitation, l'intérêt étaient mis de côté, pour assouvir une soif toujours plus grande de règlementation et d'aspiration fiscale.

Qui a bien pu souffler de telles idée à une assemblée née d'un mouvement social sans précédent, qui s'est opposé à un trop plein de taxes liée notamment à notre consommation carbonée.

Oui, il faut rénover notre bâti pour que les logements, commerces, bureaux soient moins énergivores et plus confortables.

Oui, il faut mobiliser des fonds et mettre en place des mécanismes d'investissement incitatifs et des aides directes pour remplir les objectifs fixés à moyens et longs termes.

Oui, il faut fixer des règles stables pour respecter les cycles d'investissements immobiliers qui se font sur le temps long, et les propriétaires qui doivent mobiliser des moyens importants.

La folie bureaucratique et la surpression fiscale étouffent notre économie et notre capacité à entreprendre. Les propriétaires les subissent fortement depuis de nombreuses années.

La fiscalité immobilière est extrêmement lucrative pour l'Etat et les collectivités territoriales et atteint un niveau qui empêche la confiance et le réinvestissement dans le patrimoine que les propriétaires ont la volonté de transmettre aux générations futures.

Les aides, telle MaPrimeRénov' distribuée par l'ANAH ou celles d'Action Logement, doivent être évidemment intensifiées et pérennisées. Elles doivent demeurer simples et sans critères d'exclusion (baisses de loyers, conditions de ressources, géographie, etc.). Nous ne pouvons faire l'économie de la mobilisation du plus grand nombre, surtout les classes les plus aisées qui seront les acteurs les plus rapides à mobiliser.

Trop souvent nous confondons la précarité énergétique ou la capacité des ménages à financer sa consommation énergétique, et l'impératif de rénovation énergétique ou de confort thermique du bâti.

Ce sont deux problématiques voisines qui doivent être traitées séparément pour être solutionnées.

Pierre HAUTUS,
Directeur Général de l'UNPI
Directeur de la revue 25 Millions de Propriétaires

@PierreHautus

Notre publication adhère à ARPP
autorité de régulation professionnelle de la publicité
Et s'engage à suivre ses Recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

25 millions de Propriétaires
11, quai Anatole-France 75007 Paris • ✆ 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr*

ACPM OJD DIFFUSION

Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur** : Pierre Hautus • **Rédaction en chef** : Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ✆ 05 62 30 15 36 • **A contribué à ce numéro** : Céline Capayrou - Nadine Cazalbou - Rémy Guayrard - Bruno de Olivera - Mickaël Terrom • **Secrétariat de rédaction** : PECI • **Abonnements** : ✆ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr* • **Éditeur** : La Presse immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1er janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90 % • **Publicité** : Sylvie Mazzer • PECI ✆ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique** : Didier Mellard • **Impression** : Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire** : N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Décembre 2020

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « *copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective* », et d'autre part « *que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration* », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1er de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager *25 millions de Propriétaires*.

SOMMAIRE

HORS-SÉRIE
LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

PROPOS LIMINAIRES 6

Réchauffement climatique : quelle réalité, quelles conséquences ? - Serge Planton

En route vers l'efficacité énergétique – Philippe Pelletier

PARTIE I 10

UNE LÉGISLATION ALLANT DE L'INCITATIF À L'OBLIGATOIRE

Les lois successives 11

- La loi « Grenelle 1 »
- La loi « Grenelle 2 »
- La loi ALUR
- La loi Transition énergétique
- La loi ÉLAN
- La loi Energie et climat

Les réglementations thermiques 17

- Les RT dans le neuf
- La réglementation thermique dans l'existant

5 questions à Emmanuelle Wargon 19

PARTIE II 20

ENJEUX ET MÉTHODOLOGIE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ 21

- Les enjeux de la rénovation du bâti
  - Un constat
  - Une obsolescence fonctionnelle
  - Une performance renouvelée
  - Une identité retrouvée ou repensée
  - De multiples opportunités
- Méthodologie pour réussir une rénovation énergétique 22
  - Identifier les attentes des copropriétaires
  - Identifier précisément des axes de progrès
  - Etablir des programmes de travaux
  - Réaliser un avant-projet de rénovation
  - Etablir un dossier de consultation des entreprises
  - Piloter, suivre et réceptionner les travaux
- Typologie de travaux énergétiques et matériaux utilisés 28
  - Travaux sur le bâti
  - Travaux sur les systèmes climatiques
- Cas concret 31

PARTIE III 33
LES INCITATIONS FINANCIÈRES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

- Le coût global
- Présentation des aides collectives
  - Anah Habiter Mieux Copropriété
  - MaPrimeRénov' copropriété
  - Valorisation collective des Certificats d'Économie d'Énergie pour des travaux sur parties communes
- Présentation des aides individuelles
  - Anah Habiter Mieux Sérénité
  - MaPrimeRénov'
  - Certificats d'Économie d'Énergie pour travaux en partie privative
- Le cumul des dispositifs
- Reste à charge et solutions de financement
  - Éco-PTZ collectif et individuel
  - TVA à taux réduit à 5,5%
  - Aides locales des régions, des départements, des collectivités...
  - Action logement
  - Caisses de retraite
  - Fonds chaleur de l'ADEME
- Bonnes pratiques de montage de projet
  - Niveaux de performances et artisans RGE
  - Importance du diagnostic, aides à l'audit
  - Maîtrise d'œuvre
  - Communication et informations
- Simulations précises
  - Exemple d'une copropriété toulousaine

PARTIE IV 40
LA PROTECTION DES MAÎTRES D'OUVRAGE

- Le démarchage téléphonique interdit
- L'encadrement des devis
  - Contenu du devis
  - La possibilité de rétractation
- Les professionnels RGE mieux contrôlés
  - Contrôle, formation et suspension du label
  - Procédure de traitement des signalements et réclamations
  - Evolution de la nomenclature
- Trois questions à Me Marie-Laure Cavalié-Fortuné, avocat

Exemple de la rénovation d'une maison individuelle menée par un architecte

QUIZ 24

Réchauffement climatique : quelle réalité, quelles conséquences ?

Serge Planton,
climatologue, Association « Météo et climat, société française de la météorologie et du climat », vice-président de l'association « Train du Climat »

Quels sont les outils à la disposition des chercheurs pour analyser le climat ?

L'analyse du climat est basée à la fois sur l'observation et sur la modélisation. L'observation du climat à l'échelle mondiale à partir de données instrumentales ne date que du milieu du XIXe siècle. C'est en effet à cette époque que sont apparus les réseaux d'observation météorologique sur terre comme sur mer, dont les données étaient transmises par le télégraphe. Il est cependant possible de reconstituer des évolutions du climat moins précises sur des périodes beaucoup plus longues grâce à des données d'« archives naturelles » qui conservent la mémoire des climats passés (carottages glaciaires et sédimentaires, cernes d'arbres, coraux,...). La modélisation a elle été rendue possible par l'avènement des calculateurs programmables dès la fin de la deuxième guerre mondiale. Aujourd'hui les modèles sont à même de reproduire les climats passés en prenant en compte l'ensemble des composantes du système climatique (atmosphère, océan, glace, terres émergées, biosphère) et en prenant en compte les facteurs externes qui sont à l'origine de son évolution (soleil, volcans, activités humaines). Ce sont ces modèles qui permettent d'établir les scénarios possibles de l'évolution du climat au cours de ce siècle et au cours des siècles suivants.

Quelles ont été les grandes périodes de son évolution ?

Sur le dernier million d'années, les évolutions climatiques sont marquées par l'alternance de périodes froides (ou glaciaires) et de périodes chaudes (ou interglaciaires) qui se succèdent environ tous les 100 000 ans. Cette alternance s'explique en premier lieu par la variation des paramètres orbitaux de la terre, en particulier le caractère plus ou moins étiré de l'orbite de la terre autour du soleil. L'amplitude du réchauffement entre la dernière période glaciaire il y a environ 20 000 ans et la période interglaciaire dans laquelle nous sommes actuellement, n'est que de 3 °C à 8°C. Pourtant la calotte polaire de l'hémisphère nord recouvrait une bonne partie des îles britanniques, le niveau des

océans était d'environ 130m plus bas et le climat de nos régions s'approchait de celui de la Sibérie d'aujourd'hui. Depuis 10 000 ans, le climat est resté relativement stable jusqu'à la période récente.

Qu'est-ce qui, dans la période récente, devient alarmant ?

Ce qui est alarmant, c'est que le climat s'est réchauffé de 1° C à l'échelle mondiale en seulement un peu plus d'une centaine d'années. Il est, parmi d'autres conséquences, directement responsable d'une accentuation de la fonte des glaciers et d'une augmentation d'une vingtaine de centimètres du niveau des océans. En France, le réchauffement entre 1901 et 2019 est de 1,7°C. Cette plus forte augmentation s'explique par le fait que les continents se réchauffent plus vite que les océans. Il s'accompagne d'une augmentation de la fréquence des vagues de chaleur, des épisodes de sécheresse depuis les années 80 et des précipitations les plus fortes du pourtour méditerranéen (environ 22% de croissance entre 1961 et 2015 de l'intensité de l'événement annuel le plus fort). L'observatoire des Effets du Réchauffement Climatique (ONERC) a aussi identifié l'évolution de plusieurs indicateurs biologiques liés à ce réchauffement[1].

En quoi les activités humaines impactent-elles le climat ?

Comme l'a confirmé le GIEC[2] dans son rapport spécial de 2018, le réchauffement climatique récent est attribuable pour l'essentiel à des activités humaines qui sont responsables de l'émission de gaz à effet de serre. Pour le CO2, qui a l'effet le plus important sur notre climat, ces émissions résultent de l'utilisation de combustibles fossiles (charbon, pétrole, gaz naturel) pour la production d'énergie. A cela il faut ajouter le CO2 émis du fait de la production de ciment (environ 10% en plus) et l'augmentation de CO2 due au changement d'utilisation des sols comme la déforestation (environ 15% en plus). Pour le méthane, autre gaz à effet de serre important même s'il a une durée de vie plus courte, les principales sources sont agricoles (en particulier l'élevage et les rizières) mais aussi liées à l'utilisation de l'énergie fossile. La pollution atmosphérique a aussi un effet climatique mais plutôt refroidissant sans contrecarrer, surtout à l'avenir, l'effet réchauffant des gaz à effet de serre.

1- https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/observatoire-national-sur-effets-du-rechauffement-climatique-onerc#e2
2- Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat
3- Si on laisse faire, le réchauffement moyen en France au cours de ce siècle pourrait s'élever à environ 3,5 ° C en hiver et dépasser 5°C en été, soit environ 4 fois le réchauffement auquel on pourrait s'attendre avec le scénario « sobre » (source : www.drias-climat.fr)

Quels sont les risques si on laisse faire ?

Si on laisse faire, la terre pourrait se réchauffer de 4° à 5°C en 2100 par rapport à la période préindustrielle. Cela devient comparable à ce qui s'est produit en 10 000 ans avec le passage de la dernière période glaciaire à l'interglaciaire actuel, mais cela se produirait en seulement 250 ans ! L'augmentation du niveau de la mer pourrait approcher 1m en 2100 et dépasser 3m en 2300. En raison de l'inertie du système climatique en particulier liée à l'océan, c'est à partir de 2050 que se feront sentir les différences entre un scénario où on laisse faire et un scénario « sobre » en émissions. En France, cela se traduit par un facteur de 4[3] sur le réchauffement à la fin du siècle. Le risque de canicules qui va de toute façon s'accentuer, deviendrait tel que 2003 serait l'année normale après 2070. Nous pourrions connaître des sécheresses quasi-continues et de grande intensité, totalement inconnues dans le climat actuel, s'accompagnant d'un risque d'incendies fortement augmenté. Les pluies extrêmes seraient aussi plus nettement augmentées dans cette hypothèse. Cette augmentation des risques naturels aurait des conséquences sanitaires et économiques très fortement aggravées par rapport à celles auxquelles on peut s'attendre avec un scénario « sobre » en émissions.

> **« Le réchauffement climatique récent est attribuable pour l'essentiel à des activités humaines qui sont responsables de l'émission de gaz à effet de serre »**

Quels sont les changements qu'il faudrait mettre en œuvre dans le secteur de l'immobilier ?

La consommation d'énergie dans les bâtiments représente environ 20% des émissions de gaz à effet de serre nationales. Dans l'immobilier, le point clé est donc la limitation des besoins énergétiques en particulier pour le chauffage des bâtiments mais aussi leur rafraichissement en période estivale dont le besoin va s'accentuer. En plus de la sobriété énergétique qui doit être une priorité, cela passe avant tout par l'isolation des bâtiments et

En route vers l'efficacité énergétique

Philippe Pelletier,
président du Plan Bâtiment Durable,
ancien président de l'UNPI

Comment le secteur du bâtiment impacte-t-il la consommation d'énergie en France et les émissions de gaz à effet de serre ?

Observez en hiver la thermographie d'une commune française, avec son centre-bourg peu habité et ses lotissements alentour : la couleur rouge caractérise généralement le toit de l'école et ceux des maisons individuelles des lotissements, signifiant que la chaleur s'échappe de ces toits, chauffant inutilement l'air extérieur et participant de nos émissions de gaz à effet de serre. L'explication est simple : à l'époque de la construction de ces bâtiments -celle de la nécessaire reconstruction massive des années soixante / soixante-dix-, l'énergie était si bon marché que les normes de construction ne prêtaient qu'une attention distraite à l'isolation thermique et s'accommodaient bien des énergies fossiles. D'où les mauvais chiffres actuels du parc immobilier en matière d'énergie comme de carbone : environ 40 % de l'énergie consommée, près du quart des émissions de gaz à effet de serre. Il est devenu ainsi évident pour tous que, si notre pays veut maîtriser ses consommations d'énergie et ses émissions de carbone, il doit améliorer la performance du parc immobilier existant.

> **« Il est devenu ainsi évident pour tous que, si notre pays veut maîtriser ses consommations d'énergie et ses émissions de carbone, il doit améliorer la performance du parc immobilier existant »**

Face à ce constat, comment la réglementation a-t-elle évolué ?

Protéiforme, la législation française du bâtiment évolue de façon progressive et mesurée.

Isolation : notre pays a inauguré le cycle des règlementations thermiques (RT) au lendemain du premier choc pétrolier (1973) en instaurant des normes d'isolation des bâtiments neufs : ainsi les RT 1974, 1976, 1980, 1982, 1988, 2000, 2005 et 2012 ont-elles progressivement haussé l'effort d'isolation, qui a par exemple été triplé entre 2005 et 2012. En 2007 seulement, la règlementation s'est attaquée à la rénovation, globale ou par élément, des bâtiments existants.

Incitation : commencée vers 2005, notre politique d'incitation à la rénovation énergétique des bâtiments s'est considérablement amplifiée à la suite du Grenelle de l'environnement (2007) en ciblant principalement l'éradication des logements énergivores et l'aide aux propriétaires occupants modestes de résidences principales.

Embarquement : depuis 2017, existe une obligation de mise en œuvre d'une isolation thermique à l'occasion de travaux importants de rénovation (ravalement lourd, réfection de toiture, changement d'usage de locaux non aménagés, ...), modulée par des tempéraments et exceptions de bon sens.

Carbone : une prochaine règlementation se prépare pour une entrée en vigueur début 2021, dite règlementation environnementale (RE), qui régira la construction neuve en prenant en compte le poids carbone du bâtiment au cours de son cycle de vie, ouvrant ainsi une nouvelle organisation normative qui signe la fin des règlementations seulement thermiques.

Obligation : la perspective a été dressée en 2019 par la loi énergie-climat qui, à horizon de dix ans, oblige à éradiquer les logements les plus énergivores ; la loi prohibe de surcroit à compter de 2021 d'augmenter le loyer si le logement loué est classé au DPE sous la lettre F ou G. Ce signal du législateur n'est pas anodin et justifie que des aides soient rapidement déployées pour que les bailleurs puissent améliorer la performance énergétique de leurs logements loués, évitant ainsi de devoir les soustraire à la location.

L'efficacité énergétique concerne-t-elle aussi bien le parc de logements neufs que le parc de logements anciens ?

Si l'on considère que le flux de constructions représente environ 1 % du stock de bâtiments, on devine qu'il faudrait une centaine d'années pour transformer le parc en ne s'intéressant qu'aux normes pour le neuf, ce que l'urgence écologique ne permet évidemment pas. D'où le système retenu en France consistant, d'une part à encadrer assez strictement la construction, d'autre part à développer une politique d'incitation à la rénovation du parc existant : pour le neuf, l'obligation est facilement acceptable par les professionnels de la promotion et la construction ; pour l'existant, de l'incitation, en l'état, avec des obligations indirectes qui se profilent. Le débat est toujours vif entre les partisans d'une obligation générale de rénover et ceux, dont je suis, qui pensent qu'une "société ne se change pas par décret" (Michel Crozier) et qu'il faut donc acculturer progressivement les propriétaires et occupants du parc existant à sa rénovation, en proposant des aides incitatives et en formant la filière du bâtiment à des rénovations performantes. Mais plus le temps s'écoule, plus la pression obligataire s'accroit, ce qui devrait inciter les ménages à se saisir sans trop tarder des incitations proposées qui ne seront pas pérennes.

La double action publique sur la construction et sur la rénovation pose aussi la question de l'offre de services qualifiée qui est mise en œuvre : l'est-elle avec le même niveau de qualité dans les deux secteurs ? La réponse est compliquée : les entreprises artisanales du bâtiment, souvent unipersonnelles, qui pratiquent la rénovation disposent de moins de facilité pour se former aux techniques performantes et à la rénovation globale (qui bien souvent suppose de constituer un groupement d'entreprises). Aussi, a-t-on progressivement créé des incitations à la formation des artisans en réservant à ceux qui sont formés la tenue des chantiers de rénovation aidés par l'État.

Aujourd'hui, des entreprises qualifiées couvrent le territoire, bureaux d'études thermiques et architectes de la rénovation les assistent mais en nombre encore insuffisant ; et c'est tout l'écosystème des conseillers qui accompagnent les ménages, des syndics qui organisent la rénovation de l'immeuble collectif, des banques qui financent les projets, etc., qu'il faut renforcer pour qu'une action à grande échelle se déploie sur le parc existant.

Quel message souhaitez-vous adresser à l'ensemble des propriétaires immobiliers ?

C'est un double message de confiance que je veux leur adresser.

Ayez confiance dans la place éminente que vous occupez dans la société : vous fournissez à autrui des lieux de vie et d'exercice professionnel sans lesquels il est vain d'espérer organiser le "vivre ensemble". Cette activité de propriétaire bailleur, lorsqu'elle est vécue comme celle d'un prestataire de services qui offre à sa clientèle logement et commerce, est loin d'encourir le grief de cultiver une rente. Les biens immobiliers sont un outil de travail qui mérite de votre part une attention constante à son entretien et son amélioration dans l'intérêt des clients. Et la société actuelle, faite de ruptures, de mouvements et de changements, plus nombreux et fréquents qu'hier, renforce encore le besoin pour l'avenir d'un parc locatif adapté aux besoins et de qualité. Soyez donc confiants dans la mission sociétale que vous accomplissez !

Et puis ayez confiance dans les rénovations, pas seulement énergétiques, auxquels les pouvoirs publics vous invitent à participer. Vous devez mesurer combien vos futurs locataires accordent une importance croissante à l'écologie et plus largement à la protection de l'environnement ; et on peut gager que cette tendance est irréversible et ira croissante. Cette évolution profonde de votre clientèle de demain doit vous conduire, si vous voulez rester un acteur efficace du marché locatif, à transformer les biens pour qu'ils répondent aux besoins : économie d'énergie, recours chaque fois que possible aux énergies propres, traitement des déchets, récupérations des eaux, recyclage de chaleur, ventilation performante assurant une bonne qualité de l'air intérieur, isolation phonique, biodiversité, etc. Vous devez être confiants que ces ajustements de vos biens loués, loin d'être des dépenses hasardeuses, présentent des enjeux de valeur de plus en plus marqués jusqu'au plus précieux d'entre eux : conserver à l'offre locative un caractère désirable !

© AJORON

Partie 1

Une législation allant de l'incitatif à l'obligatoire

Céline Capayrou, juriste UNPI 31-09

Une loi du 29 octobre 1974 est relative aux économies d'énergie. L'idée n'est donc pas nouvelle mais les objectifs ont évolué. En 1974, le coût du baril de pétrole élevé après le choc pétrolier imposait des économies d'énergie. Aujourd'hui, les enjeux sont la planète et la précarité énergétique.
Dans le neuf, la page est vierge, imposer des normes de construction avec des qualités énergétiques est « facile » pour construire des bâtiments de plus en plus performants. Pour les logements anciens, la rénovation énergétique est un chantier plus complexe, néanmoins nécessaire pour tendre vers un confort thermique dans les logements tout en garantissant des économies d'énergie. Les approches ont évolué au fur et à mesure des textes, l'incitatif du Grenelle s'est réduit pour arriver à l'obligatoire avec la loi Énergie et climat pour réussir cette transition énergétique des bâtiments.
Sans être exhaustif, revue des principaux textes concernant les logements.

LES LOIS SUCCESSIVES

La Loi « Grenelle 1 »

Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

Objectif de la loi : réduction de la consommation énergétique des bâtiments neufs et anciens.
Cette loi est particulière, il s'agit d'une loi de programmation qui traduit, au plan législatif, les engagements du Grenelle Environnement. Elle propose des mesures touchant 6 secteurs : bâtiment, transports, énergies, santé, agriculture et biodiversité.

Pour l'habitat, secteur qui nous préoccupe, la loi annonce la généralisation des normes de basse consommation dans les logements neufs, la mise en place de mesures incitatives pour la rénovation thermique des logements et bâtiments existants.
Par exemple, son article 4 précise : « *Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012 (...) présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne* ».
L'article 5 poursuit pour l'existant avec : « *L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. A cette fin, l'Etat se fixe comme objectif la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013. (...) l'Etat mettra en place des actions spécifiques incluant un ensemble d'incitations financières destinées à encourager la réalisation des travaux* ».
La réforme du crédit d'impôt développement durable, des prêts bancaires avantageux, des contrats de performance énergétique dans les copropriétés sont prévus dans le texte.

La Loi « Grenelle 2 »

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE)

Objectif de la loi : les économies d'énergie avec un texte incitatif en matière de rénovation sans imposer des travaux.
Ce texte permet de décliner de manière plus concrète les orientations du Grenelle. La volonté est de diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves à partir de 2012 et modifier le Code de l'urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables.
Le titre premier de la loi « *Bâtiments et urbanisme* » traite de la rénovation énergétique sous le chapitre premier intitulé « *Amélioration de la performance énergétique des bâtiments* ».

Logement neuf
Depuis le 1er janvier 2013, toutes les constructions neuves, logements collectifs ou maison individuelle, doivent afficher une performance énergétique de niveau « *Bâtiment Basse Consommation* » (BBC), soit une consommation en énergie primaire ne dépassant pas 50 kWh/m²/an.
Le label BBC donne accès à des avantages fiscaux (crédits, réductions et déductions d'impôts).

Vente d'un logement ancien
Depuis le 1er janvier 2011, toute annonce de vente d'un logement contient le résultat du DPE (lettre A à G), en plus de la transmission obligatoire du diagnostic complet à l'acquéreur.
L'obligation s'arrête là, cette loi ne fixe aucune directive en matière de travaux de rénovation énergétique dans un logement ancien.

Copropriété

- Abaissement de majorité pour le vote de travaux d'économie d'énergie : ils sont votés à la majorité absolue (article 25) contre la double majorité avant. « *A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre [sont adoptés à la majorité absolue]. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes* » (article 25 g) de la loi du 10 juillet 1965).
- Audit énergétique : tout immeuble d'habitations, dont le permis de construire est antérieur au 01/06/01, doté d'un chauffage collectif doit faire l'objet d'un audit dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012 : pour les immeubles de 50 lots et plus (lots principaux + lots annexes), il s'agit d'un audit énergétique ; quant aux immeubles de moins de 50 lots, ils sont soumis à un DPE collectif (décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012).

Le but : établir un plan pluriannuel de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique qui sera mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Location

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire de laisser exécuter les travaux d'amélioration, d'entretien dans son logement. Cette loi vient y ajouter « *les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux* ».

Règles d'urbanisme

Pour être en accord avec l'objectif d'économie d'énergie, les règles d'urbanisme relatives à l'extérieur des bâtiments ont été modifiées pour permettre l'installation de matériaux relatifs à la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, systèmes solaires thermiques...). Une exception : les secteurs sauvegardés.

La Loi ALUR

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Objectif de la loi : la loi ALUR n'est pas dédiée aux économies d'énergie mais contient des dispositions particulières à la copropriété en faveur de la rénovation énergétique et de son financement.

Le fonds de travaux obligatoire

L'objectif est clair, il s'agit de mettre des fonds en réserve pour financer des travaux à moyen et long terme. Pour cela, il fallait rendre l'épargne collective obligatoire. La cotisation annuelle doit être de minimum 5 % du budget prévisionnel annuel, déposée sur un compte bancaire séparé rémunéré. Les sommes sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Les dérogations au fonds de travaux : copropriétés de moins de 5 ans, copropriétés de moins de 10 lots par un vote unanime en assemblée générale, DTG faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années.

Le diagnostic technique global

Le DTG, inscrit à l'article L731-1 du Code de la construction et de l'habitation, n'a pas reçu un très bon accueil au sein des copropriétés. La rédaction du texte rendant uniquement son inscription à l'ordre du jour obligatoire, il n'a que peu été réalisé, surtout dans les immeubles avec chauffage collectif qui ont été soumis à l'audit peu de temps avant, avec l'impression que ces deux diagnostics faisaient doublon.

Le DTG propose un plan pluriannuel de travaux sur les 10 prochaines années avec échéancier et les coûts prévisionnels associés.

La Loi Transition énergétique

Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Objectif de la loi : cette loi spécifique aux économies d'énergie fixe de nouveaux objectifs généraux chiffrés pour lutter contre la précarité énergétique et en faveur de la rénovation énergétique. Premier texte qui impose des travaux d'économie d'énergie lors de travaux d'une certaine importance dans les immeubles collectifs.
Exemple de son article 3 : « *La France se fixe comme objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes, visant ainsi une baisse de 15 % de la précarité énergétique d'ici 2020.* »
Pour cela un nouvel arsenal juridique après le Grenelle était nécessaire.

Rénovation des logements
L'article 5 fixe une obligation de rénovation générale : « *Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique.* ». Cela correspond aux logements ayant une étiquette DPE F ou G. Ce sont les prémices de la lutte contre les passoires thermiques.

Copropriété
- Vote des travaux de rénovation énergétique à l'occasion de travaux sur parties communes :
Depuis le 1er janvier 2017, l'isolation thermique est obligatoire à l'occasion de travaux importants. Il s'agit « *de travaux de ravalement importants portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur et constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal* » et qui comprennent « *soit la réfection de l'enduit existant, soit le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures.* » (Article R 131-28-7 CCH).
Les dérogations :
- risque avéré de pathologie du bâti (ex : l'immeuble n'est pas en capacité de supporter le poids des panneaux isolants) à justifier par une note argumentée d'un homme de l'art ;
- les travaux d'isolation ne sont pas conformes à certaines dispositions conventionnelles, législatives et règlementaires (droit des sols, droit de propriété artistique, servitudes...) ;
- les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment dans des secteurs protégés ou sauvegardés (ex : Monuments historiques, sites inscrits ou classés...) ;
- le bâtiment est labellisé (bâtiment de moins de 100 ans présentant un intérêt architectural ou technique) ;
- disproportion manifeste entre le bénéfice de l'isolation et ses inconvénients de nature technique ou architecturale (ex : perte de luminosité, façades décorées) à argumenter par une note d'architecte ;
- disproportion manifeste entre le bénéfice énergétique de l'isolation et son coût. Le maître de l'ouvrage doit justifier d'un retour sur investissement supérieur à 10 ans par une étude thermique.

- Majorité de vote :
Cette loi inscrit « *les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes* » sous l'article 24 de la loi de 1965 et donc à la majorité simple.
En parallèle, sous l'article 25 et donc la majorité absolue restent « *f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.*
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f. »
Cela crée inévitablement une confusion et aucun décret n'est paru.

Individualisation des frais de chauffage et de production d'eau chaude
Cette obligation d'individualisation, inscrite à l'article L241-9 du Code de l'énergie, s'adresse aux immeubles collectifs dotés d'un chauffage collectif qui doivent se doter d'une « *installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif* ».

Des dérogations tenant à l'impossibilité technique de réaliser les travaux ou en raison d'un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage sont créées.
Cet objectif d'individualisation n'est pas une création de cette loi, il est inscrit dans les textes depuis longtemps mais est resté à l'état de grand principe par manque des textes d'application apportant les points techniques. Or avec la loi Transition énergétique, l'obligation est assortie d'une procédure de contrôle et d'une sanction pécuniaire pour défaut d'individualisation et d'absence de justification de dérogation (art. 242-2 à 4 du Code de l'énergie).

Location
- Décence des logements loués
Premier pas dans la location de la performance énergétique avec l'ajout d'un critère de performance énergétique à la décence du logement loué. Étaient prévus un décret pour définir ce critère et un calendrier de mise en œuvre échelonné.
Le seul décret intervenu sur la décence est celui du 9 mars 2017 (n°2017-312) qui a précisé concernant le logement loué : « *Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.* ». Il ne s'agissait pas du décret définissant « le critère de performance énergétique minimale » du logement décent tel que prévu par cette loi. Il faudra attendre un texte ultérieur reprenant cette obligation.
- Bonus/malus location
Afin d'inciter les propriétaires bailleurs à procéder à des travaux de performance énergétique, a été envisagée la mise en place d'un mécanisme financier visant à inciter, via un bonus, les propriétaires dont le bien atteint des objectifs de performance énergétique supérieurs à un référentiel d'économie d'énergie minimale à déterminer, et à pénaliser, via un malus, ceux dont le bien présente des performances énergétiques inférieures à ce référentiel.
Un rapport devait être remis par le Gouvernement au Parlement sur le sujet dans le délai d'un an. Cette proposition n'a pas vu le jour mais l'obligation de rénovation énergétique de certains logements sera concrétisée par la loi Énergie et climat.

Carnet numérique de suivi et d'entretien pour les logements
Ce carnet « *mentionne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété* » à titre informatif (art. L111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation).
Il est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.
Un décret devait en préciser les modalités d'application mais il n'est pas paru, le projet a été repris par la loi ÉLAN.

La Loi ÉLAN

Loi n° 2018-1021
du 23 novembre 2018
portant évolution du logement,
de l'aménagement et du numérique

Objectif de la loi : loi non spécifique aux économies d'énergie qui contient des dispositions particulières, notamment des mesures « corrigées » de textes antérieurs.
Plus spécifiquement, la loi ELAN contient un titre IV « *Améliorer le cadre de vie* » qui comprend un chapitre intitulé « *Rénovation énergétique* ». Il s'agit de la première loi après le lancement du Plan de rénovation énergétique des bâtiments (disponible sur le site Internet du ministère de la Transition écologique) au printemps 2018 qui a fait de la rénovation énergétique une priorité nationale.

Location et vente
- DPE opposable :
Le DPE passe d'informatif à opposable, seules les recommandations accompagnant le diagnostic seront informatives et non plus son contenu. Cette mesure entrera en vigueur au plus tard au 1er juillet 2021, à une date fixée par décret, afin de permettre la mise en place concomitante d'un DPE fiable techniquement (le calendrier révisé en raison de la crise sanitaire risque de ne pas être tenu, il annonçait la publication des textes en septembre 2020).
- Carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement :
Il s'agit du carnet numérique de la loi de transition énergétique resté en attente. Quelques ajouts sont faits : la performance

environnementale est ajoutée dans le descriptif de l'utilité de ce carnet, il est précisé qu'il s'agit d'un service en ligne sécurisé qui doit être établi et mis à jour par le maître d'ouvrage pour les constructions neuves et par le propriétaire pour l'existant.
Entrée en vigueur : le 01/01/20 pour les constructions neuves, le 01/01/25 pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation mais le décret apportant les modalités d'application reste en attente.

Copropriété
- Majorité de vote :
Harmonisation, sous la majorité absolue de l'article 25, de la majorité de vote de tous les travaux d'économie d'énergie. Certains travaux dépendaient de la majorité simple de l'article 24 antérieurement. Cela va un peu à contresens de la volonté de rénovation énergétique d'élever une majorité de vote mais il fallait lever les ambiguïtés.
- Individualisation des frais de chauffage, de production d'eau chaude et de froid :
Il est ajouté l'installation centrale de froid dans l'obligation d'individualisation, la nécessité de gérer les équipements de climatisation est prise en compte face aux changements climatiques.
S'agissant des dérogations, le texte est modifié, il s'agit maintenant d'installer des répartiteurs des frais « *lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées* ».
La question de la rentabilité est reformulée dans les dérogations : le « *coût excessif au regard des économies attendues* » est inscrit en remplacement du « *coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage* ».
L'obligation est portée au 25 octobre 2020 par le décret n°2019-496 du 22 mai 2019 qui précise par ailleurs les dérogations à l'individualisation.

Loi Énergie et climat

Loi n° 2019-1147
du 8 novembre 2019
relative à l'énergie et au climat

Objectif de la loi : la lutte contre les passoires thermiques avec une série de mesures fortes imposant la rénovation énergétique aux locaux à usage d'habitation les plus énergivores s'ils veulent conserver cette nature.

Logements soumis à un seuil de consommation énergétique
A compter du 1er janvier 2028, la consommation énergétique, déterminée par le DPE, des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas excéder le seuil de 330 kWh d'énergie primaire /m²/an (article L111-10-4-1 du CCH). Il s'agit d'une obligation générale indépendante de toute vente ou de location.
En conséquence, les logements classés F (331 à 450 kWh/m²/an) et G (supérieur à 450) seraient exclus du parc de logements.
Dérogations annoncées qui seront précisées par décret :
- contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas d'atteindre ce seuil ;
- coût des travaux manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Régime spécifique pour les copropriétés en difficulté
L'obligation visée ci-avant est reportée pour certaines copropriétés « fragiles » :
- faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ;
- situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat au titre du redressement d'une copropriété rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique ;
- situées dans le périmètre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées ;
- sous administration provisoire ;
- déclarées en état de carence.

Entrée en vigueur : 01/01/2033

Petites annonces de vente ou de location
En cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont la consommation énergétique excède 330 kWh d'énergie primaire /m²/an, l'obligation de respecter ce seuil sera mentionnée dans les petites annonces ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.
Selon des modalités définies par décret, les annonces mentionneront, à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE.
Entrée en vigueur : 01/01/2022
L'obligation sera ensuite renforcée, c'est le non-respect de l'obligation qui sera précisé à la fois dans les annonces et les actes. Un décret doit déterminer les modalités d'application.
Entrée en vigueur : 01/01/2028

Audit énergétique
En cas de vente ou de location, le DPE devra contenir un audit pour les logements ayant une consommation énergétique supérieure ou égale à 331 kWh/m²/an. L'audit détaillera des propositions de travaux et leurs coûts, les économies d'énergie envisagées, les aides publiques existantes pour les travaux de rénovation énergétique.
Entrée en vigueur : 01/01/2022

Indication sur le montant des dépenses théoriques
Selon des modalités définies par décret, les annonces de vente et de location, les contrats de location à usage d'habitation mentionneront, à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE.
Entrée en vigueur : 01/01/2022

Location
- Critère de performance énergétique du logement décent :
Cette loi reprend le critère de performance énergétique prévu par la loi de transition énergétique de 2015 et annonce un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an à respecter pour louer un logement décent. Ce seuil sera fixé par décret dont le projet a été présenté le 2 juillet dernier, avec un seuil à 500 kWh/m²/an, susceptible d'être modifié dans le texte final.
Cela va imposer des travaux à certains propriétaires bailleurs. Les logements classés F et G seront certainement visés.
A noter : les baux en cours à la date d'entrée en vigueur de ce texte ne seront pas soumis à cette obligation.
Dérogation : en copropriété lorsque le bailleur ne pourrait atteindre ce seuil qu'avec des travaux de rénovation énergétique nécessitant un vote en assemblée générale qui lui est négatif.
Entrée en vigueur : au plus tard le 01/01/2023 à une date fixée par le même décret annoncé précédemment.
- Encadrement des loyers :
Les propriétaires bailleurs ne respectant pas les critères de performance énergétique (logement ayant une consommation énergétique supérieure à 331 kWh/m²/an soit DPE Fou G) ne pourront pas bénéficier des dérogations à l'encadrement des loyers (art.18 de la loi 6 juillet 1989) permettant, sous certaines conditions, d'augmenter le loyer à la relocation dans les zones tendues.
Entrée en vigueur : 01/01/21
- Participation aux économies de charges :
La contribution du locataire aux économies de charges, prévue à l'article 23-1 de la loi 1989, ne pourra lui être demandée que si le logement atteint au moins la classe E de l'étiquette énergie au terme des travaux d'économie d'énergie.
Entrée en vigueur : 01/01/21

Loi quinquennale
Avant le 1er juillet 2023, puis tous les cinq ans, une loi déterminera les objectifs et fixe les priorités d'action de la politique énergétique nationale pour répondre à l'urgence écologique et climatique (article L100-1 A du Code de l'énergie).
Une première loi devrait donc être publiée avant le 01/07/2023 précisant « *les conséquences du non-respect de l'obligation (seuil limite de consommation énergétique du logement) notamment pour les propriétaires bailleurs* ».

LES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES

Versant technique de la législation en matière de consommation énergétique des bâtiments, plusieurs règlementations thermiques se sont succédé pour les bâtiments neufs d'habitation, inaugurées par la RT 1974 à la suite du premier choc pétrolier. Depuis les enjeux ont évolué et les critères pris en compte également avec une constante : la baisse progressive des consommations énergétiques des bâtiments d'une RT à la suivante.

Dans l'existant, une règlementation thermique existe également, toutefois plus souple.

Les RT dans le neuf

RT 2012

La RT 2012, issue du Grenelle Environnement, est toujours en vigueur. Chauffage, isolation, ventilation, matériaux utilisés… l'enjeu est aussi l'impact de la consommation d'énergie sur l'environnement.

Elle regroupe un certain nombre d'exigences basées sur 3 coefficients :

- la consommation énergétique primaire (Cep) : plafond à 50 kWhep/m²/an (valeur du label BBC - bâtiments basse consommation). Éclairage, chauffage, climatisation, production d'eau chaude sont comptabilisés. Cela impose l'installation d'équipements énergétiques performants ;
- le besoin bioclimatique maximal (BBio) : efficacité énergétique du bâti par ses performances structurelles (isolation, perméabilité à l'air…) et conceptuelles (bénéfice des avantages de l'environnement extérieur pour capter, diffuser et conserver de l'énergie : ensoleillement, altitude du bâtiment…) ;
- la température intérieure conventionnelle (Tic) : la température maximale intérieure atteinte pendant une période de forte chaleur, sans refroidissement de la maison, au cours de 5 jours de grosse chaleur doit être inférieure à 26 °C.

Avec les épisodes de canicule, ce seuil est très souvent dépassé. De nombreux immeubles BBC ne sont pas équipés de système de climatisation. Celle-ci n'est cependant pas incompatible avec le label dans la mesure où la consommation énergétique reste dans les limites réglementaires suivant un coefficient de rigueur climatique et d'altitude local. La RT à venir devrait apporter des modifications sur le sujet.

RE 2020

Changement de terminologie, il ne s'agit plus d'une réglementation thermique, elle devient environnementale avec la prise en compte appuyée de l'empreinte carbone du bâtiment tout au long de son cycle de vie : fabrication des matériaux, construction, utilisation du bâtiment, déconstruction et enfin recyclage des matériaux.

Cette réglementation est issue de la loi ÉLAN : « *Les performances énergétiques, environnementales et sanitaires des bâtiments et parties de bâtiments neufs s'inscrivent dans une exigence de lutte contre le changement climatique, de sobriété de la consommation des ressources et de préservation de la qualité de l'air intérieur. Elles répondent à des objectifs d'économies d'énergie, de limitation de l'empreinte carbone par le stockage du carbone de l'atmosphère durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux issus de ressources renouvelables, d'incorporation de matériaux issus du recyclage, de recours aux énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur* » (art. 181).

Cette réglementation est en préparation, selon les informations du ministère de la Cohésion des territoires au printemps dernier, « *la publication des textes réglementaires (décrets et arrêté) interviendra fin 2020 ou au plus tard au tout début de l'année 2021 ; enfin, la nouvelle réglementation entrera en vigueur à l'été 2021* »[1]. La concertation s'est achevée le

1- Communiqué de presse, 7 mai 2020

22 octobre dernier, lors d'une séance plénière du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique. La probable publication des textes au premier trimestre 2021 se confirme.

Les priorités :
- diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions des bâtiments sur leur cycle de vie, dès la construction (modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre et recours à des sources d'énergie comme la chaleur renouvelable par exemple) ;
- poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La règlementation devrait aller au-delà de l'exigence de 50 kWhep/m²/an, 30 kWhep/m²/an sont évoqués, en insistant sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur de besoin bioclimatique (Bbio) ;
- assurer le confort en été : les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique ;
- améliorer la qualité de l'air avec des systèmes de ventilation plus élaborés.

Le débat sur les équipements de chauffage

Les systèmes électriques seraient favorisés dans la future RE 2020 car ils n'émettent pas de gaz à effet de serre. Les autorités se veulent rassurantes, il ne s'agirait pas pour autant de recourir massivement aux convecteurs électriques, il faut viser une part minimale d'énergie renouvelable.

La règlementation thermique dans l'existant

La réglementation thermique dans la rénovation des bâtiments existants ne date que de 2007. C'est une adaptation de la RT 2005 « élément par élément », puis une version « globale » est intervenue en 2008. La réforme entrée en vigueur le 1er janvier 2018 a imposé des exigences supérieures en matière de performance énergétique et thermique par rapport à la version de 2007.

La rénovation globale définit un objectif de performance globale pour le bâtiment rénové, à justifier par un calcul réglementaire pour certains projets de rénovation importants cumulant trois conditions[2] :
- la surface hors œuvre nette (SHON) rénovée est supérieure à 1000 m² ;
- la date d'achèvement du bâtiment est postérieure au 1er janvier 1948 (ceux construits avant sont soumis à la RT existant élément par élément) ;
- le coût des travaux de rénovation thermique décidés par le maître d'ouvrage est supérieur à 25% de la valeur hors foncier du bâtiment (valeur déterminée par un coût forfaitaire par m² par l'arrêté du 20 décembre 2007 actualisé chaque année).

Ce type de rénovation concerne les immeubles de taille importante, par exemple les immeubles à rénover découpés en plateaux.

Pour les rénovations plus classiques d'une maison ou d'un appartement avec le remplacement des fenêtres, du système de chauffage, la pose d'une isolation..., la réglementation définit une performance minimale par élément installé.

Sept postes de travaux sont concernés avec des performances techniques associées à chacun d'eux[3] : éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment (parois opaques et vitrées), systèmes de chauffage, systèmes de production d'eau chaude sanitaire, systèmes de refroidissement, équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, systèmes de ventilation, systèmes d'éclairage des locaux.

Rappelons que le respect de ces réglementations dans l'existant est susceptible de contrôle et que des sanctions sur le terrain pénal existent : « *Est puni d'une amende de 45 000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations imposées (...). En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois peut en outre être prononcée* »[4].

Cet article précise également des peines complémentaires comme l'interdiction définitive ou ponctuelle d'exercice de certaines activités professionnelles.

Contrairement au neuf, aucune attestation de prise en compte de la RT n'est à produire, néanmoins l'obligation de respecter les normes techniques est générale.

En savoir + : un site internet officiel est dédié aux réglementations thermiques http://www.rt-batiment.fr/

2- Article R. 131-26 du CCH et arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 m², lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants
3- Article R 131-28 du CCH et arrêté du 22 mars 2017 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants
4- Article L 152-4 du CCH

5 questions à

Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée auprès de la Ministre de la Transition écologique, chargée du logement.

Pouvez-vous nous expliquer le programme Sare (service d'accompagnement à la rénovation énergétique) ?

Programme-phare de la rénovation énergétique des logements, SARE est un programme porté par l'Ademe et financé par les CEE[1] qui a pour mission de déployer et de coordonner les espaces FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Energétique). Ces espaces d'information FAIRE sont des points que n'importe quel citoyen peut venir visiter ou appeler, qui sont au plus proche de chez lui, et qui lui donnent des conseils neutres et gratuits sur ses travaux de rénovations. Que ce soit une simple information, un conseil ou bien un accompagnement plus poussé, les conseillers des espaces FAIRE ont la mission d'aider les ménages à créer leur projet de rénovation énergétique. En s'appuyant sur les régions et sur les départements, le programme SARE vise à couvrir tout le territoire métropolitain pour permettre à tous les citoyens d'avoir un conseiller près de chez lui.

Tout retrouver sur www.faire.gouv.fr

1- Certificats d'économies d'énergie

En cas de problème avec une entreprise, un médiateur de la rénovation énergétique va-t-il être créé ou la compétence sera-t-elle attribuée au médiateur de l'énergie ?

La lutte contre la fraude et les non conformités dans le domaine de la rénovation énergétique est une priorité. Pour cela, un plan d'action a été décidé en novembre 2019 par les 3 ministres en charge de l'époque Agnès Pannier-Runacher, Julien Denormandie et Emmanuelle Wargon.

La piste d'un médiateur de la rénovation énergétique n'a pas été retenue car il est apparu que la priorité était de pouvoir partager les signalements de fraude entre administrations et organismes de qualifications, les régimes de médiation et de sanction existants étant déjà en place.

Pour cela, plusieurs dispositions réglementaires ont été prises pour faciliter les échanges entre administrations.

Et pour les particuliers, un formulaire de signalement unifié, qui redirige les signalements et plaintes automatiquement aux bons interlocuteurs est disponible sur https://www.faire.gouv.fr/iframe/reclamation

Le dispositif MaPrimeRénov' va-t-il être étendu dès 2021 à tous les propriétaires et donc les propriétaires bailleurs comme annoncé ?

MaPrimeRénov' est déjà étendu à tous les propriétaires depuis son annonce le 1er octobre. Pour les ménages qui n'étaient jusqu'à présent pas éligibles, les dossiers de demande d'aide pourront être déposés sur le site maprime-renov.gouv.fr à partir du 1er janvier 2021. Cela n'empêche pas de commencer les travaux dès maintenant puisque tous les travaux ayant fait l'objet de devis signés après le 1er octobre 2020 seront éligibles à l'aide lors du dépôt de dossier.

Néanmoins, pour les propriétaires bailleurs, le dépôt du dossier de demande d'aide ne se fera pas à partir du 1er janvier 2021 mais à partir du 1er juillet pour des raisons opérationnelles.

A qui du nu-propriétaire ou de l'usufuitier bénéficie l'aide MaPrimeRénov' ?

Pour l'instant, ni l'un, ni l'autre ne peut bénéficier de MaPrimeRénov'. Cette ouverture est à l'étude pour 2021.

Le décret décence est annoncé. Sera-t-il accompagné d'un dispositif particulier d'aide aux propriétaires bailleurs ?

Les aides existantes (CEE notamment) et nouvelles (MaPrime-Renov' notamment) pourront justement aider les propriétaires bailleurs à faire les travaux dans les logements indécents.

Partie 2

Enjeux et méthodologie de la rénovation énergétique en copropriété

Bruno De Olivera - Architecte Maître d'Œuvre ACCEO
Mickael Terrom - Directeur Métier Energie ACCEO

Un projet de rénovation énergétique au sein d'une copropriété se révèle être complexe techniquement et humainement. Malgré cela, un tel projet peut être synonyme d'une forte création de valeurs, financières et humaines, capables d'éclipser les hésitations du départ.
Le projet devra être pensé de façon globale et devra faire l'objet d'un consensus lors du vote des travaux, c'est pourquoi la notion de respect sera implicitement intégrée à l'ensemble de la réflexion afin de garantir le respect de l'œuvre, des personnes et des temps passés, présents et futurs, du diagnostic à la livraison et même au-delà.

Les enjeux de la rénovation du bâti

Un constat

Trop souvent, les travaux en copropriété sont engagés par contraintes, lors de la survenue de désordres ou par obligation règlementaire. Rares sont les immeubles pour lesquels les travaux ont été pensés dans le but de maintenir « à jour » le bâti, tant d'un point de vue technique que sur les aspects de confort. De nombreux ensembles issus des années 1960 à 1980 sont victimes aujourd'hui de techniques mises en œuvre à l'époque sans qu'elles soient maîtrisées (toitures terrasses mal étanchées, préfabrication béton sans comblement des vides, isolation insuffisante intégrée aux murs, système poteaux poutres avec remplissage par panneaux bois, ventilation naturelle...) et qui sont aujourd'hui source de désordres et en inadéquation avec les usages actuels.

Une obsolescence fonctionnelle

Les infiltrations d'eau, l'obturation volontaire des grilles de ventilations afin d'éviter les courants d'air, les branchements anarchiques de hottes sur les conduits shunts ou encore la multiplication des sèches linges, en tant que nouveaux équipements de confort, ont entraîné de fortes perturbations des flux d'air et l'accumulation d'humidité dans les logements. A cela s'ajoute le manque d'isolation, créant un phénomène de parois froides sur lesquelles l'humidité condense et où viennent se développer les moisissures.

Les bâtiments doivent aujourd'hui s'adapter à de nouveaux usages afin de ne pas subir un vieillissement inéluctable.

Dans les cas les plus extrêmes, il s'agit de gérer des situations de risques, imminents ou insidieux, qu'il s'agisse de désordres structurels ou de risques sanitaires liés à la qualité de l'air ou à l'évacuation des gaz brûlés.

Une performance renouvelée

Ces phénomènes sont réversibles mais ils nécessitent un investissement important et immédiat. Pour autant, un tel investissement financier, aussi important soit-il, se révèlera profitable pour tous et permettra d'assurer la pérennité et la valorisation du bien. Les propriétaires bailleurs en quête de relocation rapide des biens vacants se trouvent sur un marché rendu concurrentiel par la multiplication des immeubles neufs en centre-ville. La lettre énergétique, le confort et l'esthétique d'une résidence sont dorénavant autant de critères et d'arguments importants dans le choix d'un logement au même titre que la surface ou la situation du bien. Concernant les propriétaires occupants, les économies d'énergie et l'amélioration du confort, principalement en été, sont les principaux arguments invoqués afin d'inciter au vote des travaux. La valeur de revente est également un critère important à prendre en compte dans cette entreprise, tant sur le montant de revente que sur l'intérêt suscité par une résidence bien tenue et ne nécessitant pas de gros travaux.

Depuis quelques années, un nouveau "facteur" est de plus en plus apprécié par les acquéreurs : la lettre énergétique du DPE.

Plus elle se rapproche de la lettre A, plus le bien est performant et plus il aura de la valeur. C'est ce qu'on appelle, la "Valeur Verte". Elle est définie par l'ADEME comme *"la valeur nette additionnelle d'un bien immobilier dégagée grâce à une meilleure performance environnementale"*. Dans les faits, cette "performance environnementale" se limite toutefois à la dimension énergie par les acteurs de l'immobilier. Il est intéressant de prendre connaissance des études statistiques immobilières des notaires de France qui démontrent l'impact significatif des étiquettes de performance énergétique sur le prix des logements anciens. Attention toutefois à l'investissement nécessaire pour permettre le gain d'une lettre énergétique.

Une identité retrouvée ou repensée

Au-delà de ces critères quantifiables, il existe certains critères plus sensibles ou plus subjectifs, autres que le confort, sur lesquels agir à travers un tel programme de travaux. Il s'agit de traiter de l'histoire et de l'identité du bien à travers sa forme et son rapport à la ville.

La période de construction et le style architectural d'une construction sont les marqueurs d'un passé et d'une atmosphère, à travers une esthétique assumée et codifiée. Garant de la conservation de ces styles, les architectes des bâtiments de France (ABF) sont amenés à donner leur avis

sur les projets de rénovations proches de site patrimoniaux ou situés dans les différentes zones de protection du patrimoine.

L'équilibre délicat, permettant à la fois la réhabilitation d'un bien soumis à l'avis des ABF et l'intégration des critères de conservation de ce même bien, se révèle être un exercice de dialogue parfois fastidieux mais surtout sensible et précis.

L'analyse minutieuse du bâti et une consultation anticipée des services du patrimoine sont les clés d'une validation rapide du dossier de déclaration préalable à la réalisation des travaux.

De multiples opportunités

Certains projets de rénovation énergétique permettent également de mettre en lumière de nouvelles opportunités pour la copropriété, à travers la requalification d'espaces laissés vacants ou encore à travers la création de nouvelles surfaces. La pression foncière ouvre en effet de nouvelles perspectives pour l'habitat collectif et certaines copropriétés n'hésitent pas à faire le choix d'investir des locaux communs pour créer de nouveaux services mais aussi pour développer de nouvelles surfaces lucratives, comme l'aménagement d'un appartement en co-promotion (projet immobilier mis en œuvre par la copropriété).

Les toitures terrasses, jusqu'ici insignifiantes, pourront devenir des oasis de verdures, sources d'économie, à travers l'aménagement de potagers ou de ruches urbaines. Celles-ci pourront également être louées afin de produire de l'électricité grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques. Mais l'opportunité la plus ambitieuse sera certainement la création de surfaces complémentaires, destinées à être commercialisées à travers la surélévation ou l'extension des résidences existantes en co-promotion. Les études de faisabilité parfois réalisées lors des audits énergétiques les plus précis permettront d'identifier ces opportunités afin de financer les travaux ou mieux encore de dégager un retour sur investissement.

Dans tous les cas, pour que le projet puisse générer toute la valeur qu'il lui est possible d'apporter au bâtiment et à son environnement, il sera nécessaire de se doter d'études initiales (architecturales, énergétiques...) les plus complètes et précises possibles. C'est de cette réflexion préparatoire que pourront naître toutes les opportunités à saisir.

Méthodologie pour réussir une rénovation énergétique

Identifier les attentes des copropriétaires

Être conforme à une réglementation

L'obligation introduite par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte en est un bon exemple avec celle d'embarquer la performance énergétique lors de travaux importants. Concrètement, l'isolation thermiques des façades et de la toiture des immeubles est rendue obligatoire lors de leurs rénovations importantes (ravalement de façades et réfection d'étanchéité) sauf exceptions.

La toute nouvelle loi Energie et Climat du 8 novembre 2019 a fixé un cap plus contraignant pour les passoires énergétiques, c'est-à-dire les logements ayant un classement F et G dans le diagnostic de performance énergétique (voir partie 1).

Les copropriétaires y voient finalement une opportunité qu'ils n'auraient pas forcément saisie s'ils avaient eu le choix.

Améliorer le confort des occupants

Pour la plupart des personnes, la rénovation énergétique d'un bien rime uniquement avec gains énergétiques et donc gains financiers. Pourtant, la plupart de ces travaux augmentent significativement le confort des occupants d'un immeuble. Isoler des façades par l'extérieur, c'est ne plus ressentir de sensation d'air froid dans son logement à proximité d'un mur qui donne sur l'extérieur. C'est ressentir une ambiance douce avec une température de 20°C là où 24°C était auparavant nécessaire.
Tous les ans, le remplacement des menuiseries (fenêtres, portes, ...) est dans le Top 3 des travaux les plus plébiscités par les Français. Et cela s'explique en raison du grand confort thermique et acoustique qu'occasionne ce type de travaux. Donc oui, le confort obtenu par certains travaux peut tout à fait donner envie d'investir.

Mener un projet commun

Cette communauté s'exprime à travers un projet commun et une décision mutuelle de réaliser ou non des travaux. Qu'il s'agisse du vote en assemblée générale ou du rôle de chacun dans le suivi du chantier, l'individu devient acteur d'un ouvrage collectif. Chacun est libre de défendre un point de vue mais devra se plier au choix du plus grand nombre. A l'inverse le groupe devra prendre en compte les impacts de certaines prestations envisagées sur un groupe restreint de personnes. Il s'agira par exemple de voter l'isolation des planchers bas de trois logements uniquement parce qu'ils sont les seuls à subir le pont thermique des halls d'entrée, pour autant les travaux seront financés par l'ensemble de la copropriété. Une fois encore la notion de consultation permettra de mener à bien les échanges tout au long du processus de conception. Les membres du conseil syndical seront les relais entre l'équipe de conception et l'ensemble des copropriétaires, les réunions de pied d'immeuble permettront de présenter l'avancement des recherches et les rendus graphiques du projet et l'argumentation en assemblée générale avec questions-réponses permettra de passer au vote sereinement.

Rassurer via la mise en place d'un engagement de résultats énergétiques

Avant d'investir dans des travaux d'amélioration énergétique, les copropriétaires veulent être certains qu'ils réaliseront des économies sur leurs consommations. Pour cela, les études initiales doivent être les plus précises possibles et les professionnels du bâtiment doivent s'engager contractuellement sur ces futures économies et dédommager la copropriété dans le cas où ces économies ne seraient pas totalement au rendez-vous.
Beaucoup de professionnels ne s'engagent pas dans cette voie en raison du fait de l'incertitude provenant des usages des occupants (ouvertures des fenêtres et température en logement) qui ont un impact certain sur les futures consommations.
Face à ce constat, le projet GAIA (système d'équipement technique des logements), financé par l'Union Européenne et la région Sud, a permis de développer une solution de suivi automatique du temps d'ouverture des fenêtres et la perte énergétique résultante à partir d'un simple capteur de température placé dans chaque logement. Il est donc aujourd'hui possible pour toute copropriété de demander au maître d'œuvre qui les accompagne pour la réalisation des travaux de s'engager sur les futurs gains énergétiques.

Identifier précisément les axes de progrès

Un état des lieux énergétique et technique précis permettra d'identifier les synergies de travaux possibles pour pérenniser ce patrimoine vieillissant et approcher la performance des biens neufs actuels. C'est l'objectif d'un audit énergétique global et architectural, qui permet, à partir d'une analyse approfondie des particularités du bâti et des équipements, de proposer des solutions techniques cohérentes et d'améliorations énergétiques performantes. Pourquoi ne pas profiter de la présence d'un échafaudage pour une isolation thermique par l'extérieur pour changer les volets ou reprendre les éclats béton des balcons ? Cette mutualisation des outils de travail des entreprises permet des gains de temps et donc des gains financiers pour la copropriété.
Mais pour réaliser cette étude globale, il faudra veiller à ce que l'ingénieur qui intervient soit spécialisé et expérimenté dans le domaine de la rénovation énergétique et qu'un architecte participe à cette étude pour bien prendre en compte l'environnement du bâti et des directives locales (PLU, services urbanisme).

TESTEZ VOS CONNAISSANCES S

Réalisez ce quiz après

1 *Combien de chantiers un professionnel RGE doit-il déclarer par catégorie de travaux ?*

❑ 3 chantiers ❑ 5 chantiers

2 *A quelle majorité se votent les travaux d'économie d'énergie en copropriété ?*

❑ Majorité simple ❑ Majorité absolue

3 *L'isolation thermique par l'extérieur est-elle obligatoire lors d'un ravalement de façade ?*

❑ OUI ❑ NON

4 *A partir de quand les annonces de vente devront-elles préciser le dépassement énergétique de 330 kWh/m²/an du logement ?*

❑ 01/01/22 ❑ 01/01/25

5 *Le dispositif Anah Habiter Mieux s'adresse aux copropriétés de plus de ?*

❑ 10 ans ❑ 15 ans

6 *Le devis doit-il contenir le service de médiation dont dépend l'artisan ?*

❑ OUI ❑ NON

7 *Le raccordement à un réseau de chaleur urbain est ?*

❑ Écologique ❑ Onéreux

8 *Quelle loi a instauré le DTG en copropriété ?*

❑ Loi ALUR ❑ Loi ÉLAN

9 *Un logement ancien est-il éligible à l'Éco-prêt à taux zéro ?*

❑ OUI ❑ NON

10 *Une chaudière à condensation permet-elle de récupérer la chaleur présente dans les fumées de combustion ?*

❑ OUI ❑ NON

© Frender

NOTEZ VOTRE

UR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

lecture de votre magazine

© sdecoret

15 *Les passoires énergétiques concernent les logements classés au DPE ?*

❑ G ❑ F et G

16 *Le démarchage téléphonique est-il interdit pour tout type de vente depuis juillet 2020 ?*

❑ OUI ❑ NON

11 *Le dispositif MaprimeRénov s'adresse-t-il à tous les propriétaires ?*

❑ OUI ❑ NON

17 *L'engagement de résultats énergétiques après travaux est-il obligatoire ?*

❑ OUI ❑ NON

12 *Quelle loi a instauré le fonds de travaux en copropriété ?*

❑ Loi ALUR ❑ Loi Transition énergétique

18 *Quelle température maximum prévoit la RT 2012 en cas de chaleur sur plusieurs jours ?*

❑ 26° ❑ 27°

13 *La garantie de parfait achèvement couvre-t-elle tous les travaux ?*

❑ OUI ❑ NON

19 *Quel est le montant maximum de MaPrimeRénov' pour un ménage ?*

❑ 15 000 € ❑ 20 000 €

14 *Est-il possible de cumuler les aides Anah et MaPrimeRénov' ?*

❑ OUI ❑ NON

20 *La lettre énergétique du DPE proche de A est dite ?*

❑ La valeur verte ❑ La valeur écologique

RÉSULTAT .../20

RÉPONSES EN P. 47

Mais tout ce travail technique ne peut être fait sans une bonne écoute des attentes des copropriétaires (finances, confort, performances, améliorations...) afin d'éviter les frustrations qui remettraient en question le projet et toute cette bonne volonté qui a permis de l'envisager.

IMPORTANT : Dans un projet de rénovation énergétique, l'audit énergétique initial est fondamental. De lui vont découler toutes les solutions mises en œuvre, tous les arbitrages, la rentabilité du projet, les économies réalisées par chaque copropriétaire et la prise de valeur de l'immeuble. Il est essentiel de ne pas faire d'économies à ce stade, de choisir l'audit le plus précis possible pour garantir une prise de décision éclairée et un projet optimisé.

Etablir des programmes de travaux

Après avoir identifié les actions d'améliorations techniques et énergétiques envisageables en adéquation avec les objectifs et attentes de la copropriété, plusieurs programmes de travaux devront être proposés, des plus rentables aux plus performants. Cinq plans de travaux semblent être un bon compromis pour permettre aux copropriétaires de faire un choix éclairé. Pour chaque programme de travaux, les gains énergétiques devront être précisément calculés et le niveau de confort, d'été comme d'hiver, amélioré. Pour se projeter, les copropriétaires devront connaître l'impact des travaux mis en œuvre sur leurs futures factures énergétiques.

A partir de l'estimation des investissements nécessaires pour chaque programme de travaux et des économies financières consécutives, la rentabilité de chacun d'eux pourra être évaluée.

Les aides et subventions collectives comme individuelles doivent être prises en compte dans chaque programme de travaux (voir Partie 3). Tout audit global et architectural devrait inclure une phase d'ingénierie financière qui permettra de calculer exactement le montant qui restera à la charge de chaque copropriétaire une fois les aides collectives et individuelles déduites. Les gains énergétiques et financiers annuels consécutifs à ces travaux devront également être calculés pour chaque logement.

Pour garantir la précision de cette ingénierie financière, le bureau d'études devra collecter auprès de chaque copropriétaire la fourchette de revenu fiscal de référence dans lequel se trouve le foyer.

Réaliser un avant-projet de rénovation

Cette phase doit permettre d'approfondir le programme d'amélioration en incluant les travaux induits indissociables des travaux énergétiques comme par exemple la reprise de la ventilation lors d'une isolation thermique par l'extérieur, l'adaptation du conduit d'évacuation des fumées lors du changement d'une chaudière ou encore les travaux de plâtrerie lors du remplacement des menuiseries. L'ingénieur sélectionnera les technologies (matériaux et matériels) les mieux adaptées en fonction des options techniques retenues, il repérera les futures contraintes dues au chantier et à l'organisation des travaux et définira les éventuelles études complémentaires réglementaires à prévoir (amiante, structure, acoustique, fluide, électrique, ...).

C'est également ici que le rôle de l'architecte prendra tout son sens. Il pourra proposer des esquisses architecturales et des maquettes 3D du futur rendu de l'immeuble pour permettre de se projeter dans le projet, confirmer les choix esthétiques. Il validera également la compatibilité des solutions retenues avec les contraintes techniques, architecturales et urbanistiques du programme auprès des services instructeurs et des Architectes des Bâtiments de France (ABF) et enfin il constituera et déposera les dossiers administratifs et autres autorisations d'urbanisme à la mairie.

Etablir un dossier de consultation des entreprises

Une fois toutes les autorisations administratives obtenues, un dossier de consultation des entreprises (DCE) devra être constitué[1] de façon à mettre en concurrence via un appel d'offres, sur chaque type de travaux, plusieurs entreprises locales. La qualité de ce dossier est fondamentale pour la suite du projet. Des descriptions de travaux souhaités trop imprécises vont occasionner des réponses très

1- Le DCE est de la responsabilité du maître d'ouvrage mais il peut se faire assister ou même déléguer sa réalisation à un bureau d'études

différentes et il sera difficile de comparer les offres. Et c'est également prendre le risque que ce qui a été imaginé ne soit pas réalisé par l'entreprise retenue. Un dossier avec des spécifications techniques et administratives trop contraignantes, c'est prendre le risque de décourager les entreprises et de n'avoir aucune réponse lors de l'appel d'offres.

Un DCE doit comprendre un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) par type de travaux qui décrira toutes les spécifications techniques et énergétiques attendues. Également un Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP), un règlement de consultation (RC) et enfin une Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF) par type de travaux pour permettre une analyse précise des offres.

En général, 3 à 5 entreprises sont consultées par lot technique, c'est-à-dire par type de travaux.

Une fois les offres reçues, le bureau d'études maître d'œuvre commence à les analyser. Il doit rédiger un rapport d'analyse d'offres qui comprend une notation technique et financière de chaque entreprise et un classement de ces dernières. Même si la décision finale revient aux copropriétaires, il est important que ce bureau d'études donne un avis motivé dans son rapport. L'entreprise la moins disante, c'est-à-dire la moins chère, n'est pas forcément la mieux disante lorsqu'est prise en compte sa note technique. Il est important d'identifier les offres anormalement basses pour éviter de futures complications sur le chantier. Il est plus rentable de payer des travaux au juste prix plutôt que de se retrouver avec des malfaçons ou des travaux non finalisés car l'entreprise se rend compte en cours de chantier qu'elle perd de l'argent.

En général, le conseil syndical se réunit pour présélectionner les entreprises dont les offres seront présentées en assemblée générale des copropriétaires. Une fois cette présélection réalisée, le bureau d'études doit mettre à jour l'étude d'ingénierie financière à partir des montants de travaux réels proposés par les entreprises et accompagner la copropriété dans les demandes de subventions collectives. Chaque copropriétaire pourra donc prendre une décision à partir des éléments financiers qui le concernent.

Lorsque plusieurs entreprises interviennent sur un chantier, le maître d'ouvrage doit mandater un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) qui aura pour rôle de prévenir les accidents de chantier en gérant la coactivité des entreprises sur le plan de la sécurité.

Le contrôleur technique a quant à lui la charge de donner son avis sur les problèmes d'ordre technique et notamment la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes qui habitent dans la copropriété. Totalement indépendant du maître d'œuvre, le rôle du contrôleur technique est donc de s'assurer que les calculs réalisés par le bureau d'études et l'architecte sont corrects et que les travaux entrepris n'occasionneront aucun risque pour les usagers.

Le contrôleur technique et le Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé devront être présents à toutes les phases du chantier jusqu'à leur réception définitive[2].

Piloter, suivre et réceptionner les travaux

Après le vote en assemblée générale des devis des entreprises et des honoraires du maître d'œuvre, une phase de préparation de chantier va débuter. Cette phase va durer entre 1 et 3 mois en fonction de la taille du chantier et du nombre d'entreprises qui interviendront.

C'est lors de cette phase que les devis des entreprises retenues seront signés, que les plannings d'intervention seront définitivement fixés et que les documents fournis par les entreprises (plans, schémas, croquis, notes de calculs) seront contrôlés et validés par le maître d'œuvre et le contrôleur technique.

Il sera également nécessaire de définir où seront entreposés le matériel et les matériaux nécessaires pour le chantier pour ne pas gêner les résidents et également où sera implantée la "Base vie", c'est-à-dire les locaux temporaires dédiés à loger les ouvriers sur un chantier et qui seront raccordés à l'eau courante, à l'électricité et au tout-à-l'égout de la copropriété.

Pour permettre aux copropriétaires de choisir la bonne teinte de peinture, plusieurs témoins sont réalisés, c'est-à-dire que plusieurs teintes sont peintes sur des surfaces du ou des bâtiments pour avoir un rendu réel.

Une fois que la mise en place du chantier est terminée, les travaux commencent et le suivi de leur mise en œuvre réalisé par le maître d'œuvre

2- Il est obligatoire de faire appel à un CSPS dès qu'il y a plusieurs entreprises sur un chantier. Il est également obligatoire de faire appel à un contrôleur technique dès qu'il y a une construction, ce qui est récurrent dans ce genre d'opération avec souvent des isolations techniques par l'extérieur.

se matérialise par une réunion hebdomadaire de chantier. Durant cette réunion, toutes les problématiques auxquelles sont confrontés les entreprises sont discutées et des solutions sont apportées par le maître d'œuvre. La réunion se poursuit par la visite du chantier où le maître d'œuvre va lister tous les éléments de mise en œuvre qui ne respectent pas le contrat et/ou les règles de l'art. Ces remarques sont consignées dans un compte rendu qui fixera les délais de reprises nécessaires par les ouvriers et qui sera diffusé à toutes les parties prenantes (conseil syndical, syndic, entreprises, CT et CSPS).

Le maître d'œuvre doit être garant du respect du calendrier d'exécution et de la vérification des décomptes des entreprises, c'est-à-dire le paiement de ces dernières en fonction de la bonne avancée du chantier. A chaque facture émise par les entreprises en cours de chantier, il est très important de conserver 5% de retenue de garantie de parfait achèvement qui pourra être conservé par la copropriété jusqu'à une année après la réception du chantier. Cela permettra éventuellement d'utiliser cette enveloppe pour payer d'éventuelles réparations par une entreprise autre que celle qui a fait les travaux pour des dommages qui seraient apparus par la suite.

La fin de chantier se matérialise par la signature des parties prenantes d'un procès-verbal de réception de chantier. C'est à cette date que débute l'année de parfait achèvement, ainsi que la garantie décennale des entreprises.

Typologie de travaux énergétiques et matériaux utilisés

Travaux sur le bâti

Remplacement des menuiseries

Le remplacement des menuiseries anciennes, souvent en simple vitrage avec des huisseries en bois, fait partie des premiers travaux réalisés soit avant la revente d'un logement, soit par le nouveau propriétaire après son achat. Ce type de travaux apporte beaucoup de confort thermique et atténue fortement des bruits de l'extérieur. Il faut privilégier du double ou triple vitrage à l'argon avec des huisseries (encadrement) en bois, en aluminium ou en PVC.

Le conseil : Attention, la performance d'une fenêtre est définie par le coefficient Uw (U windows), exprimé en W/(m².K) et non le coefficient Ug (U glasse) souvent mis en avant par certains installateurs. Plus Uw est bas, plus la fenêtre est performante. En 2020, on doit généralement choisir des fenêtres avec un Uw ≤ 1,3.

L'indice prix : en moyenne 600 € TTC par fenêtre 2 vantaux performante et 1700 € TTC par porte fenêtre 2 vantaux ou baie vitrée.

Isolation thermique par l'intérieur

Isoler par l'intérieur en site occupé est difficile à mettre en œuvre car cela occasionne de la poussière et le déplacement de toutes les prises murales. De plus, cela réduit la surface habitable qui aura un impact à la baisse sur la valeur de l'appartement à la revente.

L'indice prix : ordre de 80 € TTC/m² de mur.

Isolation thermique par l'extérieur

C'est la solution la plus efficace pour réduire de façon importante les consommations énergétiques d'une copropriété. En général, cela divise par deux ou plus la consommation de l'immeuble.

Le surcoût d'une isolation thermique par l'extérieur par rapport à un simple ravalement de façades est fortement réduit grâce aux aides mobilisables.

Le conseil : Il est important de choisir des matériaux isolants peu combustibles (laine de roche compressée, mousse résolique, etc.) pour les risques d'incendie et de ne pas oublier d'isoler le contour des fenêtres. La résistance thermique de l'isolant doit être au minimum de 3.7 m² K/W (soit 14 cm de laine de roche) pour obtenir des subventions.

L'indice prix : ordre de 180 € TTC/m² de mur. Sur le surcoût de l'isolant par rapport à un simple ravalement de façades, ce type d'investissement est amorti entre 5 et 10 ans sur des bâtiments non isolés.

Isolation des combles perdus de la toiture

La chaleur monte et isoler les combles permettra de conserver cette chaleur en hiver dans tout le bâtiment.

Le conseil : ce type de travaux est très rentable car peu cher et très fortement aidé en 2020 notamment via les CEE.

L'indice prix : ordre de 18 € TTC/m² de toiture pour de la laine soufflée. Avec les aides, ce type d'investissement peut être amorti en 3 ans.

Isolation toiture terrasse

Lorsque les premières fuites de toiture apparaissent, il est temps de réaliser une réfection d'étanchéité. C'est le moment idéal pour envisager d'isoler via la pose de panneaux de polyuréthane avant de les recouvrir d'un nouveau complexe d'étanchéité.

Le conseil : étudier en même temps l'installation de panneaux solaires photovoltaïques.

L'indice prix : environ 120 € TTC/m² de toiture étanchéité comprise. Après aides, l'amortissement est compris entre 3 et 8 ans sur une toiture non isolée.

Isolation plancher bas

Isoler les plancher bas d'un bâtiment ou le plafond des caves permet d'augmenter le confort dans le bâtiment et de baisser les charges énergétiques. La solution technique la plus mise en œuvre est le flocage, c'est-à-dire la projection d'un isolant fibreux sur le plafond des espaces communs.

L'indice prix : ordre de 50 € TTC/m² de plafond. Temps de retour sur investissement : 10 ans.

Travaux sur les systèmes climatiques

Rééquilibrage du réseau hydraulique de chauffage

Lorsque la température n'est plus homogène dans le bâtiment d'un appartement à l'autre, le problème provient d'un déséquilibre du réseau de chauffage. La solution consiste à mettre en place des vannes qui vont permettre de réguler et de rééquilibrer la chaleur dans le bâtiment. Ce rééquilibrage s'accompagne d'un désembouage des réseaux pour garantir un bon débit de l'eau chaude de chauffage.

Les situations sont trop diverses pour avancer un coût moyen. Mais au regard des pertes énergétiques conséquentes dans ce type de situation, le temps de retour sur investissement est compris entre 1an et 7 ans.

© mariesacha

Mise en place de répartiteurs de chaleur et de robinets thermostatiques
Cela fait quelques années que la mise en place de répartiteurs de chaleur et de robinets thermostatiques est devenue obligatoire lorsque cela est possible. Mesurer dans chaque logement le niveau de consommation individuel dans les bâtiments à chauffage collectif ne fait pas faire d'économie d'énergie. Mais le constat est sans appel, les occupants font plus attention lorsqu'ils ne payent que leurs consommations d'énergie et les gains énergétiques sont de l'ordre de 15%.
Indice prix : coût initial de mise en place de 400 € TTC/logement et un abonnement annuel de 50 € TTC/an.

Remplacement de la génération de chaleur par un système à condensation
Remplacer une chaudière standard par une chaudière à condensation permet de récupérer la chaleur présente dans les fumées de combustion. Les gains énergétiques sont importants et généralement compris entre 10% et 20% en fonction de la vétusté de l'ancienne chaudière.
Indice prix : chauffage collectif : environ 2 000 € TTC/logement. Chaudières individuelles : environ 3000 € TTC/logement (hors CEE ou autres primes).

Mise en place d'une Pompe à chaleur air-eau en relève de chaudière ou non
Mettre en parallèle une chaudière gaz à condensation et une pompe à chaleur air/eau haute température, c'est pouvoir utiliser à tout moment la meilleure technologie en fonction des conditions climatiques extérieures. La pompe à chaleur sera très performante pour des températures extérieures supérieures à 5°C et délivrera une énergie très bon marché en raison de son coefficient de performance élevé (COP).
Indice prix : environ 4000 € TTC/logement, l'amortissement reste inférieur à 10 ans.

© Grispb

Calorifugeage des circuits de chauffage et d'eau chaude sanitaire
Les tuyauteries de chauffage et d'eau chaude sanitaire qui passent en caves et garages sont de vrais radiateurs s'ils ne sont pas isolés ou vétustes. Les pertes énergétiques sont conséquentes.
Le conseil : ces travaux, d'un coût de 30 € TTC/mètre linéaire de tuyauterie, sont actuellement totalement financés par les certificats d'économie d'énergie. De plus, aucune avance n'est réalisée par la copropriété puisque l'obligé (fournisseur d'énergie) va payer directement l'entreprise de travaux. L'amortissement est donc immédiat.

Raccordement à un réseau de chaleur
Si un réseau de chaleur urbain passe à proximité d'une copropriété, il est opportun de s'y raccorder. En effet, au-delà des bénéfices environnementaux, le coût de l'énergie délivré sous forme de vapeur est très compétitif.
Le conseil : à cause de la part abonnement, cette solution est intéressante dans le cas d'un dimensionnement précis des besoins en puissance via une étude énergétique. Les coûts de raccordement sont souvent offerts ou subventionnés.

Production d'eau chaude sanitaire solaire
La mise en place de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude collective d'une copropriété est une solution très intéressante. Cela permet jusqu'à 50% d'économies d'énergie pour la production d'eau chaude sanitaire.

Indice prix : ordre de 1200 € TTC/logement après subventions et le temps de retour sur investissement est de l'ordre de 8 ans.

Production d'électricité photovoltaïque

Le prix des panneaux solaires photovoltaïques a fortement chuté durant les 10 dernières années et leur durée de vie dépasse les 35 ans. Depuis mi-2019, le prix de revient d'1kWh d'électricité solaire est devenu moins cher que celui d'une centrale nucléaire. Chaque situation a une solution solaire.

Le conseil : les copropriétés qui ont de l'espace disponible en toiture peuvent envisager l'installation de panneaux solaires pour autoconsommer ce courant pour les parties communes et revendre la surproduction à EDF.

L'indice prix : environ 200 €/m² de panneaux solaires amortis entre 5 ans et 10 ans.

Cas concret

Rénovation énergétique d'une copropriété de 30 logements

Chiffres clés

- Coût de l'opération	360 000 €
- Aides obtenues	130 000 €
- Investissement après aides	230 000 €
- Investissement moyen par lot	7 700 €
- Economies réalisées / an	70%
- Economies réalisées en moyenne / an / logement	737 €
- Temps de retour sur investissement	10,4 ans

Actions et travaux principaux

- Audit global et énergétique en simulation thermique dynamique	7 000 €
- Maîtrise d'œuvre globale énergétique	15 000 €
- Calorifugeage de la boucle de distribution	1 000 €
- Isolation du réseau hydraulique de chauffage	2 000 €
- Mise en place de répartiteurs de chaleur	9 000 €
- Mise en place d'une isolation thermique en toiture terrasse	53 000 €
- Remplacement des menuiseries par du double vitrage	61 000 €
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE) de toutes les façades	132 000 €
- Mise en place d'une ventilation hybride hygroréglable (Hygro A)	27 000 €
- Amélioration des températures de consigne	0 €*
- Mise en place d'une isolation thermique du plancher bas en sous face	28 000 €
- Remplacement des générateurs de chaleur par une chaudière à condensation	25 000 €

**Réglage imposé qui ne coûte rien*

Publiréditorial

Copropriétaires : c'est le bon moment pour changer votre chaudière individuelle gaz

Éric LAURENT, chef de marché copropriétés chez GRDF, vous explique comment remplacer votre ancienne chaudière pour des gains énergétiques et économiques.

Pourquoi remplacer ma chaudière ?

« Avec la nouvelle génération de chaudières gaz, vous allez faire des économies ! ». En effet, les chaudières à condensation ou à Très Haute Performance Énergétique (THPE) permettent une économie d'énergie de 25 à 30 % par rapport à une chaudière de 25 ans (source : ADEME). Et grâce au gaz vert, produit à partir de déchets organiques, elles seront de plus en plus respectueuses de l'environnement !

··· et comment faire ?

Pour installer une chaudière gaz nouvelle génération, des solutions de rénovation existent et ce quelque que soit la configuration de votre logement :

- **équipé d'un conduit individuel d'évacuation des fumées :** la rénovation du conduit n'impactera pas les autres copropriétaires,
- **équipé d'un conduit collectif :** dans la majorité des cas, le passage à une chaudière à condensation nécessitera une rénovation du conduit collectif. Il sera nécessaire de porter l'intérêt de la démarche à l'ensemble de la copropriété car ici il s'agit d'un projet de rénovation globale du ou des conduits.

Quelles sont les aides financières ?

Plusieurs aides financières existent pour vous accompagner dans la rénovation de votre logement. Elles peuvent concerner la chaudière THPE mais également la rénovation du conduit de fumées (pour les conduits collectifs ou les conduits individuels de plus de 10 m).

copro.grdf.fr

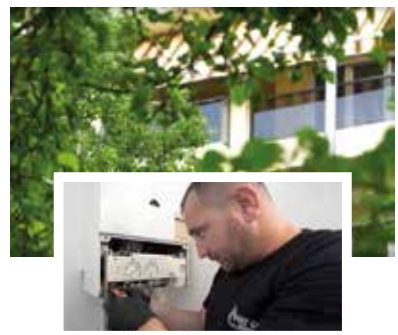
Aides connues au 1er septembre 2020.

	Ménages très modestes	Ménages modestes	Autres ménages
Chaudière Très Haute Performance Énergétique	1 200 €	800 €	
+	+	+	
Coup de pouce chauffage* Chaudière Très Haute Performance Énergétique	1 200 €	1 200 €	600 €
+	+	+	+
Coup de pouce conduit d'évacuation* Si remplacement d'un conduit collectif d'évacuation ou conduit individuel > 10 m	700 €	700 €	450 €

** Jusqu'au 31/12/2021.*

Le montant des aides cumulées MaPrimeRénov' et Coup de pouce chauffage est plafonnée à 90 % des dépenses de remplacement de chaudière pour les ménages très modestes et 75 % pour les ménages modestes.

Une rénovation des conduits collectifs réussie !



Située dans le centre de Bourg-en-Bresse et composée de 32 logements, **la copropriété des Lilattes a fait le choix de la rénovation des conduits collectifs.**

Après plusieurs réunions de sensibilisation menées par la société de maintenance Atout Gaz, et favorisées par le syndic, une première assemblée générale des copropriétaires parvient à mettre tout le monde d'accord sur un changement collectif de chaudières à la fin 2016. Si le processus complet aura mis deux ans, la durée des travaux dans chaque logement est resté limitée.

« Finalement, sur la mise en œuvre, tout s'est très bien passé et, si c'était à refaire, je le ferais avec beaucoup moins d'appréhension, avoue aujourd'hui Samir Hassani, gestionnaire de copropriété au sein de la Régie Valexim by Bochard. Il est vrai que les travaux ont été organisés en trois semaines, avec une semaine par bâtiment, hors période de chauffe. Au-delà des prix négociés pour l'achat groupé des chaudières, chaque copropriétaire a évidemment bénéficié, à titre individuel, des Certificats d'Économie d'Énergie et de crédits d'impôts*.

« Les habitants ont pu rester dans leur logement pendant les travaux, indique Roland Bouquet, gérant d'Atout Gaz. ***Ils ont constaté ensuite de vraies réductions de leurs factures de gaz et une augmentation du confort. »***

Les acteurs du projet
Syndic - Régie Valexim by Bochard
Société de maintenance - Atout Gaz

** Aujourd'hui remplacé par MaPrimeRénov.*

LeGazVertLavenir.fr
#LeGazVertLavenir

Choisir le gaz, c'est aussi choisir l'avenir

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

© Hanasaki

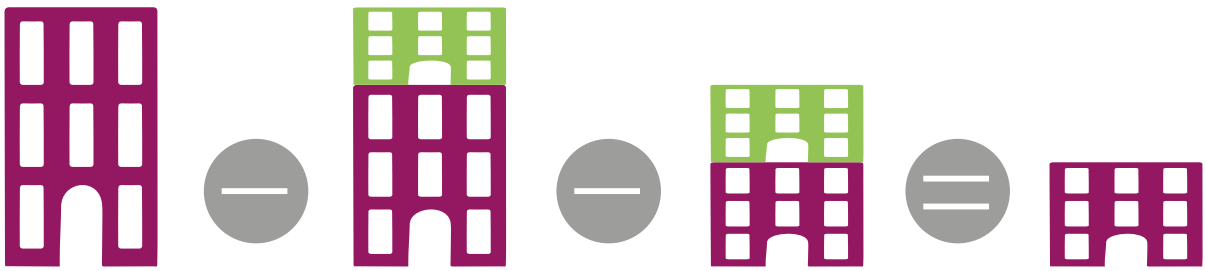
Partie 3

Les incitations financières à la rénovation énergétique

Rémi Gayrard, Conseiller Espace Info ÉNERGIE

Le financement de travaux collectifs de rénovation énergétique visant à des économies d'énergie reste l'un des principaux points clés d'un projet en copropriété. En règle générale, un projet ambitieux coûte cher, avec des quotes-parts importantes pour chacun des copropriétaires. Des dispositifs d'aides financières existent, mais personne ne semble capable d'expliquer clairement qui a droit à quoi. Et pourtant, arriver à informer individuellement chaque personne sur sa situation particulière, à lui fournir un plan de financement clair et exhaustif paraît être la seule solution pour instaurer la confiance nécessaire à l'adhésion au projet collectif et amener à un vote positif sur les travaux.

Pour schématiser, voici à quoi doit idéalement ressembler l'information sur le financement d'un projet collectif :



1- Coût global
De la rénovation énergétique sur la copropriété

2- Aides collectives
Mobilisables par le syndic de copropriété

3- Aides individuelles
Avec et sans conditions de ressources

4- Reste à charge
Solutions de financement à regarder

Le coût global

Ce coût global est un résultat de l'audit énergétique. Il représente le coût des actions jugées nécessaires et performantes par suite du diagnostic. Il est aussi lié, le cas échéant, à l'atteinte d'une performance globale minimale (par exemple 25% de gain sur les consommations énergétiques).

Il n'est pas possible d'avoir toutes les réponses à ses questions sur les aides avant d'avoir fait un audit, voire même de détenir les devis travaux. En effet, comment être sûr d'être éligible à une aide demandant un certain gain de performance s'il n'a pas été calculé ? Comment connaître le montant d'une aide en fonction du nombre de mètres carrés d'isolant à installer si on ne connaît pas la surface ? Quel sera le montant exact que je peux percevoir pour une aide de 40% applicable sur un montant pour l'instant inconnu ?

Les informations, tout comme les solutions techniques, s'affinent peu à peu en fonction de l'avancée du projet.

Présentation des aides collectives

Anah Habiter Mieux Copropriétés

Ce dispositif est destiné aux copropriétés fragiles. Selon l'Agence nationale de l'habitat, il s'agit des copropriétés :

- de plus de 15 ans ;
- comportant au minimum 75% de lots à usage d'habitation ;
- avec une gouvernance saine (présence d'un syndic et d'un conseil syndical, participation minimale aux assemblées générales...) ;
- ayant une étiquette énergie comprise entre D et G ;
- dans lesquelles le taux d'impayés de charges est entre 8% et 15% (entre 8% et 25% pour les grandes copropriétés de plus de 200 lots).

L'aide est mobilisable pour un programme de travaux prévoyant un gain énergétique de 35% minimum. Elle prévoit un montant global de 25% des travaux (maximum 15 000 € HT par logement) réparti selon les tantièmes, plus une prime forfaitaire de 1500 € par logement (et certainement 3000€ en 2021).

Pour aller plus loin : https://monprojet.anah.gouv.fr/copro/login

La mission AMO

L'aide Habiter Mieux Copropriétés est soumise à un accompagnement obligatoire pour son obtention : la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Cette mission doit être votée en assemblée générale le plus tôt possible dans le projet. Son coût est pris en charge à 30% par l'Anah.

L'AMO aura une triple mission :

- l'accompagnement technique pour l'élaboration du scénario de travaux et le suivi des travaux ;

- l'accompagnement social par la réalisation d'une enquête auprès de tous les occupants, et notamment l'information individuelle de chaque copropriétaire sur les aides individuelles auxquelles il a droit ;

- l'accompagnement financier. L'AMO accompagne le syndic dans le montage du dossier de subvention Anah. Il aide aussi au montage de tous les dossiers individuels.

MaPrimeRénov' copropriété

Ce dispositif présenté le 5 octobre 2020 est disponible pour les copropriétés :

- composées a minima de 75% de lots d'habitation ;
- inscrites au registre des copropriétés ;
- votant un projet de rénovation globale permettant un gain énergétique de 35% minimum avant le 31/12/2021 ;
- faisant réaliser des travaux par des professionnels RGE.

L'aide est de 25% du montant des travaux (avec un maximum de 15 000€ par logement). Versée au syndicat des copropriétaires, elle est ensuite répartie selon les tantièmes.

Elle peut s'associer avec :

- un abondement de l'ANAH de 3 000€/logement si la copropriété est fragile (plus de 8% d'impayés ou quartier en renouvellement urbain) ;
- un bonus de sortie de passoire énergétique de 500€/logement si la copropriété est en étiquette énergie F ou G au début des travaux ;
- un bonus Bâtiment Basse Consommation de 500€/logement pour atteindre l'étiquette énergie A ou B.

Le dispositif prévoit également une aide de 30% sur une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (non obligatoire) pour accompagner la copropriété tout au long de son projet. Les détails techniques de l'accompagnement seront précisés ultérieurement mais l'on sait déjà que la prime maximale sera de 180€/logement avec un minimum de 900€/copropriété.

Les dépôts de dossiers pourront se faire sur la plateforme « MaPrimeRénov' Copro » à partir de janvier 2021.

Pour aller plus loin : https://ecologie.gouv.fr/evolutions-maprimerenov

Valorisation collective des Certificats d'Économie d'Énergie pour des travaux sur parties communes

L'État a mis en place un système d'obligation pour les fournisseurs d'énergie d'aider les particuliers et copropriétés à réaliser des économies d'énergie. En pratique ces acteurs vous achètent les économies d'énergie générées par vos travaux.

Voici les étapes à suivre pour en bénéficier :

- avant la signature définitive des devis : demander des propositions de montants auprès de différents acteurs. Ces demandes peuvent être faites par le syndic, par le conseil syndical (avec signature définitive du syndic) ou déléguées au maître d'œuvre ou aux entreprises ;
- après travaux, avec les factures : finalisation d'un dossier par action pour que les fonds soient versés sur le compte de la copropriété,
- voir avec le syndic comment les fonds peuvent être réaffectés aux copropriétaires selon les tantièmes.

Pour aller plus loin : de multiples acteurs privés proposent ces primes. Les conseillers du réseau FAIRE www.faire.gouv.fr peuvent proposer des listes de sites dédiés aux copropriétés.

Valorisation des CEE « précarité énergétique » : la valeur des CEE associés aux tantièmes de ménages aux revenus modestes peut être bonifiée. L'opération est complexe et nécessite de récupérer les avis d'imposition des copropriétaires éligibles comme preuve. Par la suite, le syndic ayant reçu un versement global pour l'opération, il lui appartient de refaire les calculs de bonification en sens inverse afin de créditer chaque copropriétaire de sa juste valeur (selon ses revenus).

Présentation des aides individuelles

Anah Habiter Mieux Sérénité

Les personnes des catégories Bleu et Jaune (anciennement nommées très modestes et modestes) peuvent demander un accompagnement de la part d'un opérateur local pour monter un dossier Anah Habiter Mieux Sérénité.

Un dossier est éligible si les travaux prévus (collectifs et/ou privatifs) permettent d'atteindre 25% de gain sur les consommations énergétiques du logement.

Le montant de l'aide peut atteindre de 35% à 50% de l'opération, avec en plus une prime Habiter Mieux de 1600€ à 2000 €. Les collectivités locales peuvent également abonder le dispositif.

L'opérateur réalise le diagnostic pour valider l'atteinte du gain, propose un plan de financement complet (y compris les autres dispositifs mobilisables) et aide au montage de tous les dossiers.

Faire sa demande de subvention : https://monprojet.anah.gouv.fr/ ou 0806 703 803 (service gratuit + prix d'un appel local).

MaPrimeRénov'

Le nouveau dispositif 2020, initialement pour les ménages modestes et très modestes, a été élargi à tous les niveaux de revenus. Une liste de travaux est définie parmi les plus performants : isolation, équipements, énergies renouvelables, audit. Pour chaque action, une prime forfaitaire est proposée avec des montants différenciés selon les revenus.

Avant le commencement des travaux, le ménage fait sa demande de prime sur le site

internet dédié. Les documents demandés sont : le dernier avis d'impôt sur le revenu, une adresse mail, les civilités et date de naissance de tous les membres du foyer, les devis de tous les travaux à réaliser, les montants des autres aides et subventions prévues.
Après réalisation, il finalise son dossier avec la facture réglée et il reçoit sa prime rapidement.
Au maximum, un ménage peut recevoir jusqu'à 20 000 € de primes (à ce jour nous ne savons pas si les plafonds de prime pour les catégories violet et rose sont aussi de 20000 € ou s'ils vont être diminués, toutefois la notion de « jusqu'à 20000 € » fonctionne pour tous les cas de figure).

La somme des montants MaPrimeRénov' et des autres aides (Certificats d'Economies d'Energie et aides d'Action Logement notamment) ne doit pas dépasser :
- plus de 90% de la dépense éligible définie pour les ménages de catégorie Bleu,
- plus de 75% de la dépense éligible définie pour les ménages de catégorie Jaune,
- plus de 60% de la dépense éligible définie pour les ménages de catégorie Violet,
- plus de 40% de la dépense éligible définie pour les ménages de catégorie Rose.

Si cela arrive, le montant de la prime sera écrêté.
Pour les catégories Violet et Rose, les travaux dont les devis ont été signés à partir du 1er octobre sont éligibles, mais le dépôt des dossiers sur le site internet ne pourra se faire qu'à partir du 1er janvier 2021.
Dépôt des dossiers, informations et formulaires : https://www.maprimerenov.gouv.fr

Plafonds de ressources hors Île-de-France				
Nbre de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	Revenu fiscal de référence			
	MaPrimeRénov'Bleu	MaPrimeRénov'Jaune	MaPrimeRénov'Violet	MaPrimeRénov'Rose
1	Jusqu'à 14 879 €	Jusqu'à 19 074 €	Jusqu'à 29 148 €	>29 148 €
2	Jusqu'à 21 760 €	Jusqu'à 27 896 €	Jusqu'à 42 848 €	>42 848 €
3	Jusqu'à 26 170 €	Jusqu'à 33 547 €	Jusqu'à 51 592 €	>51 592 €
4	Jusqu'à 30 572 €	Jusqu'à 39 192 €	Jusqu'à 60 336 €	>60 336 €
5	Jusqu'à 34 993 €	Jusqu'à 44 860 €	Jusqu'à 69 081 €	>69 081 €
Par personne supplémentaire	+4 412 €	+5 651 €	+8 744 €	+8 744 €

Plafonds de ressources en Île-de-France				
Nbre de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	Revenu fiscal de référence			
	MaPrimeRénov'Bleu	MaPrimeRénov'Jaune	MaPrimeRénov'Violet	MaPrimeRénov'Rose
1	Jusqu'à 20 593 €	Jusqu'à 25 068 €	Jusqu'à 38 184 €	>38 184 €
2	Jusqu'à 30 225 €	Jusqu'à 36 792 €	Jusqu'à 56 130 €	>56 130 €
3	Jusqu'à 36 297 €	Jusqu'à 44 188 €	Jusqu'à 67 585 €	>67 585 €
4	Jusqu'à 42 381 €	Jusqu'à 51 597 €	Jusqu'à 79 041 €	>79 041 €
5	Jusqu'à 48 488 €	Jusqu'à 59 026 €	Jusqu'à 90 496 €	>90 496 €
Par personne supplémentaire	+6 096 €	+7 422 €	+11 455 €	+11 455 €

Des **bonus France Relance** ont également été créés à partir du 5 octobre :
- traitement des passoires thermiques : pour sortir les logements des étiquettes énergie F ou G ;
- bâtiment Basse Consommation : pour atteindre l'étiquette A ou B ;
- rénovation globale : pour les projets permettant un gain énergétique de 55%.

Les montants associés sont différents selon la couleur de la prime

Certificats d'Économie d'Énergie pour travaux en partie privative
De la même manière que les travaux collectifs, les travaux privatifs génèrent des économies d'énergie valorisables auprès des fournisseurs d'énergie. Les propriétaires (occupants mais aussi bailleurs) peuvent donc les valoriser directement. La bonification liée aux revenus modestes est plus simple à mettre en place.
Pour rappel, les demandes de valorisation doivent être faites avant la signature des devis.
Pour demander une valorisation : https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/coup-pouce-chauffage-et-isolation propose la liste des offres des signataires de la charte « Coup de Pouce » qui est une déclinaison particulière des offres CEE. Le réseau FAIRE www.faire.gouv.fr/ peut également proposer des listes de sites.

Propriétaires bailleurs

Pour les bailleurs, il existe plusieurs possibilités relativement complexes : contribution du locataire pour le partage des économies de charges, déficit foncier, conventionnement Anah, dispositifs locaux, défiscalisation Denormandie dans les communes éligibles...

Le dispositif MaPrimeRénov' leur est étendu pour les travaux dont les devis auront été signés après le 1er octobre 2020. Le montant des forfaits est identique à ceux des propriétaires occupants (défini en fonction de leur propre situation fiscale). Il n'y a pas de conditions sur les loyers pratiqués. Les dossiers pourront être déposés sur le site internet à partir du 1er juillet 2021. Le réseau FAIRE peut apporter les informations sur chacun de ces dispositifs www.faire.gouv.fr

Le cumul des dispositifs en un coup d'œil

Pour les mêmes travaux, il est possible de cumuler plusieurs aides.
Le chèque Énergie, l'exonération de la taxe foncière, l'aide de votre caisse de retraite peuvent également être cumulées aux aides présentées dans le tableau ci-dessous.

	MaPrime Rénov'	Éco-prêt à taux zéro	Aides de l'Anah	Aides des collectivités locales	Aides des fournisseurs d'énergie	Aides d'Action Logement
MaPrime Rénov'		✓	✗	✓	✓*	✓*
Éco-prêt à taux zéro	✓		✓	✓	✓	✓
Aides de l'Anah	✗	✓		✓	✗	✓
Aides des collectivités locales	✓	✓	✓		✓	✓
Aides des fournisseurs d'énergie	✓*	✓	✗	✓		✓
Aides d'Action Logement	✓*	✓	✓	✓	✓	

Source : ADEME, guide des aides financières 2020
*Ecrêtement de MaPrimeRénov'

Le montant cumulé des aides ne doit pas dépasser 90 % pour les propriétaires en catégorie de revenus Bleu, 75 % pour les propriétaires Jaune, 60% pour les revenus violet (intermédiaires) et 40% pour les revenus Roses (élevés).

Reste à charge et solutions de financements

Éco-PTZ collectif et individuel
Depuis 2009, l'État a mis en place un éco prêt à taux zéro, distribué par les banques, pour financer spécifiquement les actions d'économies d'énergie. Il peut s'appliquer pour la réalisation de 7 actions éligibles ou pour un projet global dont la performance est justifiée par un audit énergétique. Le dossier peut être monté par un copropriétaire pour ses travaux privatifs et/ou sa quote-part de travaux collectifs, mais également par le syndic pour les travaux collectifs (chaque copropriétaire à jour de ses charges peut alors décider d'y souscrire). Au maximum, chaque logement peut se voir attribuer un montant de 30 000 € sur 15 ans (si vous réalisez 3 travaux ou plus parmi les 7 actions éligibles et pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale).
Pour aller plus loin : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/eco-pret-taux-zero-eco-ptz

L'année 2019 a vu l'éco-prêt à taux zéro subir plusieurs modifications pour le rendre plus attractif : éligibilité de tous les logements de plus de 2 ans, création d'une catégorie de travaux « isolation des planchers bas », possibilité d'obtention dès la première action, augmentation du plafond de travaux pour un bouquet de 2 actions...

TVA à taux réduit à 5,5%
Tous les travaux de rénovation énergétique performants (c'est à dire éligibles au crédit d'impôt) peuvent être facturés avec un taux de TVA à 5,5% (matériel et main d'œuvre). Une liste précise de travaux associés telle la ventilation, la reprise ponctuelle de l'étanchéité de la toiture ou la modification des réseaux électriques ou plomberie consécutifs aux travaux peuvent également bénéficier de ce taux réduit de TVA en tant que « travaux induits ».
Pour aller plus loin : https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9417-PGP.html/identifiant=BOI-TVA-LIQ-30-20-95-20140225

Aides locales des régions, des départements, des collectivités...
Ces aides prennent différentes formes : aide au logement, subvention, appel à projet, exonération de taxe foncière...
Pour aller plus loin : www.faire.gouv.fr/

Action Logement
En 2020, l'organisme qui collecte le 1% patronal dispose d'un budget important pour aider notamment la rénovation énergétique des résidences principales des salariés du secteur privé des entreprises de plus de 10 salariés. Priorité est donnée aux zones géographiques B2, C et les communes « Action Cœur de Ville », où le marché de l'immobilier est « détendu ».
Pour aller plus loin : https://www.actionlogement.fr.

Caisses de retraites
Souvent sous conditions de ressources, les caisses de retraites peuvent apporter des fonds aidant à boucler les budgets travaux des personnes âgées.

Fonds chaleur de l'ADEME
Réservé aux projets de taille importante et particulièrement ceux mobilisant des énergies renouvelables (chaufferie bois, solaire thermique collectif, raccordement à un réseau de chaleur,...), le fonds chaleur de l'ADEME est mobilisable pour les projets portés par les immeubles collectifs d'habitation.
Pour aller plus loin : https://www.ademe.fr/expertises/energies-renouvelables-enr-production-reseaux-stockage/passer-a-laction/produire-chaleur/fonds-chaleur-bref

Bonnes pratiques de montage de projet

Niveaux de performances et artisans RGE
Pour bénéficier de tous ces dispositifs, deux critères principaux doivent être respectés :
- les matériaux et équipements prévus doivent respecter des niveaux de performance minimum. La copropriété doit s'assurer que c'est bien le cas sur les devis qui lui sont proposés ou dans les appels d'offres envoyés aux entreprises ;
- les travaux doivent être réalisés par des entreprises et artisans agréés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), signe de qualité mis en place par l'ADEME et l'État. Il existe des qualifications propres à chaque type de travaux.

Pour aller plus loin : www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel. Annuaire des artisans agrées RGE et contact du réseau FAIRE proche de chez vous qui peut vérifier les niveaux de performances proposés.

Importance du diagnostic, aides à l'audit
Il est plus facile de lancer un programme de travaux performant si l'on connaît tous les tenants et aboutissants du projet proposé. C'est le rôle fondamental de l'audit réalisé en début de projet. Prenez le temps de vous renseigner pour savoir quelle est la prestation la plus adaptée à votre cas (DPE collectif, diagnostic technique global, audit énergétique, simulation thermique dynamique, audit global partagé). Des financements existent pour cette prestation, un conseiller FAIRE pourra vous renseigner précisément.

Maîtrise d'œuvre
L'ampleur des travaux en collectif nécessite très rapidement de recourir à une maîtrise d'œuvre. Celle-ci se décompose souvent en deux phases, une première qui vise à finaliser le projet de travaux et de consulter les entreprises, une seconde qui consiste à assurer le suivi de chantier et le bon déroulement des travaux. Il est possible de confier au maître d'œuvre tout ou partie des démarches liées aux aides financières.

Communication et informations
Un projet collectif, qui plus est ambitieux, est complexe. Il est nécessaire de prévoir du temps d'information et d'explication aux copropriétaires en dehors des assemblées générales, en particulier sur les montages d'aides financières. Organiser des réunions informelles avant les AG décisives permettra de faire passer un maximum d'informations sans avoir de décision à prendre en suivant. Ces temps paraissent indispensables à des prises de décisions sereines.

Anticipation et partage des tâches

Comme dans tout projet d'envergure, la clé de la réussite sera de s'assurer que tous les acteurs travaillent ensemble (conseil syndical, syndic, maitre d'œuvre, architecte, bureau d'études...), avec une vision claire du déroulé du projet pour anticiper, et être au clair sur la communication et le rôle de chacun.

Simulations précises

Certains acteurs professionnels et certains espaces FAIRE peuvent proposer de réaliser et de présenter des simulations d'aides financières. Il s'agit d'appliquer les règles des dispositifs mobilisables aux différents scénarios proposés et de décliner les montants en jeu pour différentes tailles de logements et pour différents types d'occupants. Ainsi chacun peut avoir la réponse à la question « *Pour ma situation et pour mon appartement, à quelles aides ai-je droit pour chacun de ces scénarios ?* »

Exemple d'une copropriété toulousaine

Cette copropriété a été construite en 1960. Elle se compose de trois bâtiments totalisant 46 logements alimentés par une chaufferie collective au gaz de ville. L'eau chaude sanitaire est produite individuellement par des chauffe-eaux électriques.

Par suite de la réalisation de l'audit énergétique (plus de 50 lots au règlement de copropriété), avec l'option qualitative de faire également intervenir un architecte, la copropriété se retrouve face à deux propositions de travaux :

	Idée générale	Travaux	Coût global
Programme 1	Maintien en l'état de l'immeuble sans amélioration énergétique	Étanchéité des parkings, mise en conformité des parties communes, distribution électrique, réseaux d'assainissement et ravalement des façades	**533 186 €**
Programme 2	Rénovation énergétique. Gain énergétique calculé de 39%	Programme 1 + ventilation, isolation des façades par l'extérieur et remplacement des menuiseries en parties communes	**886 827 €**

L'Espace Info Energie Toulouse Métropole a pu proposer à la copropriété des simulations d'aides financières mobilisables pour chaque type d'appartement (en utilisant les quotes-parts réelles des T2, T3 et T4) pour 6 cas types d'occupation. L'ensemble des règles locales ont été prises en compte (aide Région, abondement métropole des aides de l'ANAH...).

Ainsi chaque copropriétaire a pu avoir la possibilité de retrouver les informations correspondant à sa situation. Par exemple pour les T3 :

	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus intermédiaires	Revenus élevés	Bailleur sans convention	Bailleur convention ANAH
Quote-part prg 1	11 787 €					
Quote-part prg 2	19 606 €					
Total des aides Prg 2	13 053 €	10 504 €	3 159 €	2 165 €	1 172 €	8 240 €
Reste à charge Prg 2	6 552 €	9 102 €	16 447 €	17 440 €	18 434 €	11 365 €

Ainsi l'on s'aperçoit que le programme rénovation énergétique revient moins cher aux ménages modestes que le simple maintien en l'état. Pour les autres ménages, les aides permettent de diminuer sensiblement le surcoût, pour bénéficier d'un meilleur confort, d'une baisse des consommations et d'une augmentation de la valeur du bien.

Le vote aura lieu fin 2020. Indépendamment du résultat, les copropriétaires pourront se prononcer en toute connaissance de cause, en ayant l'intégralité des informations techniques et financières.

© sveta

Partie 4

La protection des maîtres d'ouvrage

Céline Capayrou, juriste UNPI 31-09
Nadine Cazalbou, journaliste

L'actualité se fait régulièrement l'écho d'arnaques portant sur des travaux de rénovation énergétique. En copropriété, les chantiers sont encadrés par des professionnels, le risque est moindre. Dans l'habitat individuel, le particulier faisant réaliser des travaux (le maître d'ouvrage) est souvent seul face aux entreprises, il a donc besoin d'une protection importante. Si le choix n'est pas fait de faire appel à un architecte ou un maître d'œuvre, il existe néanmoins une législation particulièrement dédiée à la protection des maîtres d'ouvrage pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Le démarchage téléphonique interdit

La protection doit commencer en amont des travaux. Pour exemple, la CNIL (commission nationale de l'informatique et des libertés) a condamné une société spécialisée dans l'isolation thermique à une amende de 500 000 € fin 2019. Cette entreprise faisait du démarchage téléphonique illégal via des centres d'appels dans le cadre de l'opération « Isolation à 1 € »[1].

De nombreux particuliers ont fait face à ce qu'ils ont nommé du « harcèlement téléphonique ». La loi du 24 juillet 2020[2] visant à encadrer le démarchage téléphonique et à lutter contre les appels frauduleux est venu durcir la réglementation avec une disposition spécifique au sujet qui nous préoccupe : une interdiction pure et simple du démarchage téléphonique pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie !

L'article L223-1 réécrit du Code de la consommation précise : « *Toute prospection commerciale de consommateurs par des professionnels, par voie téléphonique, ayant pour objet la vente d'équipements ou la réalisation de travaux pour des logements en vue de la réalisation d'économies d'énergie ou de la production d'énergies renouvelables est interdite, à l'exception des sollicitations intervenant dans le cadre de l'exécution d'un contrat en cours au sens du deuxième alinéa du présent article.* ».

Le texte ajoute que le contrat conclu à la suite d'un démarchage interdit est nul. La liste d'opposition au démarchage téléphonique Bloctel[3] est parfois critiquée pour son inefficacité, les particuliers inscrits étant néanmoins contactés par des démarcheurs. Ce système ne peut fonctionner qu'avec une bonne pratique des professionnels. Ils ont l'obligation de consulter la liste des numéros des personnes qui s'y opposent, avant démarchage autorisé, tel que le prévoit l'article précité.

L'encadrement des devis

S'il est indispensable de faire réaliser au minimum deux devis pour pouvoir les comparer, le devis ne doit pas être simplement regardé pour le coût total des travaux. Sécuriser la réalisation de travaux passe aussi par ce document qui engage le professionnel comme le client. Il faut en vérifier les mentions et demander des compléments si nécessaire avant de donner son « *Bon pour travaux* » et de verser un acompte. Les travaux supplémentaires doivent faire l'objet d'un devis complémentaire pour éviter toute mauvaise surprise de facturation.

Contenu du devis

Le devis doit mentionner les éléments suivants[4] :

- nom ou dénomination sociale de l'entreprise, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique ;
- statut et forme juridique de l'entreprise ;
- numéro RCS ou numéro au Répertoire des métiers (SIREN + ville ou n° du département d'immatriculation) ;
- numéro d'identification à la TVA,
- nom et adresse du client ;
- date du devis et durée de validité de l'offre ;
- décompte détaillé et description de chaque prestation, en quantité et en prix unitaire ;
- prix de la main d'œuvre (horaire ou forfaitaire) ;
- frais de déplacement ;
- conditions de paiement, de livraison et d'exécution du contrat ;
- somme globale à payer HT et TTC, avec les taux de TVA applicables ;
- référence de l'assurance professionnelle avec coordonnées de l'assureur ou du garant et la couverture géographique du contrat (l'attestation d'assurance vient en plus).
- date de début et durée estimée des travaux ;
- modalités de réclamation, conditions du service après-vente et service de médiation.

1- Délibération de la formation restreinte n°SAN-2019-010 du 21 novembre 2019 concernant la société FUTURA INTERNATIONALE
2- Loi n° 2020-901
3- Tout consommateur peut s'inscrire gratuitement sur Bloctel afin de ne plus être démarché téléphoniquement par des professionnels (www.bloctel.gouv.fr).
4- Articles R111-1 et R111-2 du Code de la consommation

La possibilité de rétractation

Lorsque le client signe le devis, il accepte la proposition de contrat du professionnel, le contrat est donc ferme et définitif. Cela signifie qu'il n'existe pas de droit de rétractation. Ni le client, ni le professionnel ne peut se désengager sauf cas de force majeure, sans risquer de devoir verser des dommages et intérêts.

Il faut tenter de s'accorder sur une solution amiable pour se désengager et régler la question financière car généralement la signature du devis est assortie du versement d'un acompte. Pour rappel, un professionnel choisit un acompte car cette somme versée d'avance engage les deux parties à honorer le contrat plutôt que des arrhes, certes perdues par le consommateur qui annule mais devant être restituées au double si l'annulation vient du professionnel. Si le devis ne précise pas que la somme à verser à la signature du devis est un acompte, il s'agit obligatoirement d'arrhes[5].

Ce principe connaît une exception en cas de démarchage à domicile ou téléphonique. Un délai de rétractation, de quatorze jours, protecteur du consommateur est prévu par l'article L221-18 du Code de la consommation. Le point de départ du délai est le lendemain du jour de la conclusion du contrat[6]. Lors de la passation du contrat, le professionnel doit fournir le formulaire de rétractation et doit informer le client de ce droit. Cette rétractation doit être sans frais pour le particulier. Pour terminer, si les informations relatives au droit de rétractation ne sont pas communiquées par le professionnel, ce droit de rétractation est prolongé de douze mois à compter de l'expiration du délai de rétractation initial ou de quatorze jours dès qu'elles sont transmises[7].

5- Article L214-1 du Code de la consommation
6- Article L221-19 du Code de la consommation
7- Article L221-20 du Code de la consommation
8- Arrêté du 3 juin 2020 modifiant l'arrêté du 1er décembre 2015 relatif aux critères de qualifications requis pour le bénéfice du crédit d'impôt pour la transition énergétique et des avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

Les professionnels RGE mieux contrôlés

Depuis le 1er septembre, les professionnels du bâtiment labellisés Reconnu Garant de l'Environnement sont mieux encadrés et contrôlés. Pour rappel, les professionnels labellisés RGE doivent satisfaire à des compétences adaptées pour la réalisation de certains travaux d'économie d'énergie. Pour les maîtres d'ouvrage faisant réaliser des travaux, il s'agit de « l'éco conditionnalité » aux aides publiques.

Cette réforme a pour objectifs l'information et la protection des particuliers clients. Les nouvelles règles ont été précisées par arrêté[8]. Plusieurs points forts sont à retenir.

Contrôle, formation et suspension du label

Les entreprises doivent déclarer cinq chantiers par catégorie de travaux contre deux auparavant à l'organisme certificateur (Qualibat, Qualifelec...) afin que ses contrôles aient un caractère plus aléatoire permettant de mieux lutter contre les fraudes.

Lors d'un contrôle de chantier, l'organisme certificateur relevant la non-conformité de travaux peut décider d'un contrôle supplémentaire.

A l'issue, si les travaux sont toujours non conformes au label RGE dans une catégorie de travaux, l'organisme peut exiger un complément de formation qui conditionne le maintien de qualification de l'entreprise. Le texte ajoute que la qualification peut être suspendue ou retirée.

SignalConso

Début 2020, une plateforme internet a été créée pour faciliter le signalement de problèmes avec les entreprises lors de travaux. Elle est gérée par la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) et l'anonymat est possible. L'entreprise visée est alertée. Le but est de solutionner rapidement et amiablement le litige. Ce signalement permet aussi le repérage par la répression des fraudes des « mauvaises » entreprises.

www.signal.conso.gouv.fr

Procédure de traitement des signalements et réclamations

L'organisme certificateur doit prévoir une procédure de signalement notamment pour les travaux de mauvaise qualité, les pratiques commerciales trompeuses ou un non-respect des modalités de sous-traitance. Ces signalements pourront conduire à des contrôles supplémentaires, au retrait, à la suspension ou à l'interdiction d'accès à une ou plusieurs qualifications.

Évolution de la nomenclature

Dans le cadre du label RGE, les artisans doivent respecter un processus de travaux, de pose des matériaux spécifique suivant le poste de travaux. Pour compléter le dispositif détaillé ci-dessus, ces catégories de travaux passent à 17 (contre 8 avant) pour préciser des domaines trop vastes[9] et donc affiner la qualité des contrôles. Par exemple, l'isolation thermique par l'extérieur fera l'objet d'une catégorie propre, elle est actuellement incluse dans la même catégorie que les travaux d'isolation par l'intérieur. Les postes dits « critiques » seront également mieux ciblés comme l'isolation thermique des planchers de combles perdus et l'installation de certains appareils de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

Cette nouvelle liste entre en vigueur le 1er janvier 2021.

9- Décret n°2020-674 du 3 juin 2020 modifiant le décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts et du dernier alinéa du 2 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts

Fraudes à la rénovation énergétique

Le bilan d'activité 2019 de la DGCCRF confirme toutes les alertes qu'elle avait lancées. La DGCCRF a contrôlé 469 établissements en 2019, 69 % d'entre eux labellisées RGE, intervenant à différents stades des projets de rénovation énergétique (entreprises du bâtiment, prestataires, démarcheurs, sous-traitants...).
56 % des entreprises étaient en anomalie : 234 avertissements, 163 injonctions administratives, 74 procès-verbaux administratifs et 180 procès-verbaux pénaux. En outre, la DGCCRF a initié plusieurs procédures de saisie pénale, visant les biens des gérants de sociétés peu scrupuleuses.

https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/bilan-dactivite-2019-de-la-dgccrf

© Mister G.C.

3 questions à

Me Marie-Laure Cavalié-Fortuné, avocat

La rénovation énergétique conduit souvent à des travaux importants. L'assurance dommage-ouvrage est-elle nécessaire ? A quoi sert-elle ?

Toute personne qui fait réaliser des travaux de construction par une entreprise doit souscrire une assurance construction dommages-ouvrage (art. L242-1 du Code des assurances).

Elle permet, en cas de sinistre, d'être remboursé rapidement de la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice.

L'assurance dommages-ouvrage prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, soit après une année. Toutefois, avant l'expiration de ce délai, elle permet le paiement des réparations dans deux cas :

- le contrat conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution de ses obligations (travaux non conformes, inachevés) avant la réception des travaux et après mise en demeure restée infructueuse.
- l'entrepreneur ne répare pas les défauts constatés après la réception des travaux et après mise en demeure restée infructueuse.

La garantie est donc acquise pendant 10 ans à partir de la réception des travaux.

Il faut bien comprendre que l'assurance dommages-ouvrage ne peut être activée que si l'entreprise est bien couverte par l'assurance de responsabilité décennale ; il faudra le vérifier auprès du professionnel.

Est-il possible de vérifier l'authenticité de l'attestation d'assurance civile professionnelle des entreprises ?

Selon la loi Macron du 6 août 2015, modifiant l'article L243-2 du Code des assurances, tous les professionnels doivent joindre aux devis et factures leur attestation de responsabilité civile décennale. Cette loi a prévu la création d'un modèle, fixé par arrêté du 5 janvier 2016, avec des mentions minimales dont le nom et l'adresse du souscripteur, les coordonnées complètes de l'assureur, le numéro de contrat, le lieu et la date de délivrance, la période de validité, les activités concernées (lesquelles devront correspondre aux devis), etc.

Vous devez demander à l'entreprise une copie de son attestation de garantie décennale.

Ensuite, il faut contrôler les activités souscrites et contacter l'assureur afin de vérifier que le contrat d'assurance est bien valide.

Le procès-verbal de réception des travaux doit-il obligatoirement contenir des réserves pour mettre en jeu la garantie de parfait achèvement ?

Le procès-verbal de réception des travaux est l'acte par lequel la responsabilité de la construction est transférée de l'entrepreneur au maître d'ouvrage. Il est aussi le point de départ des différentes garanties comme la garantie décennale, mais aussi la garantie de parfait achèvement qui pèse pendant un an sur les épaules de l'entrepreneur. Cette garantie l'oblige à remettre en état les travaux mal effectués et pas seulement ceux constatés dans le procès-verbal de réception des travaux.

Il est important de stipuler dans le procès-verbal l'ensemble des réserves sur la qualité et la conformité des travaux commandés (le maître d'ouvrage pourra même dans certains cas refuser la réception des travaux). Si aucune réserve n'est émise (défauts de conformité, malfaçons, désordres apparents...), les travaux sont déclarés acceptés.

Tout ce qui n'est pas précisé dans le procès-verbal est réputé avoir été accepté, sauf exception si les défauts constatés ultérieurement n'étaient pas apparents. C'est-à-dire que si un défaut n'était pas visible, le propriétaire aura un recours contre les constructeurs.

EXEMPLE DE LA RÉNOVATION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE MENÉE PAR UN ARCHITECTE

Façade sur rue - Atelier d'architecture Pilon et Georges

La rénovation énergétique ne concerne pas que les logements collectifs et les copropriétés. A l'occasion de travaux d'aménagement, d'embellissement, de restructuration, l'architecte introduira les préoccupations environnementales dans son projet de rénovation d'une maison individuelle.

Le CAUE 31 (Conseil en architecture, urbanisme et environnement) nous a orientés vers une villa des années 60 qui a subi un grand lifting. Entretien avec Anne-Sophie Georges et Bruno Pilon, architectes de l'opération, pour en suivre les grandes étapes.

L'état des lieux

Il s'agit d'une maison bâtie en 1966, de 180 m² habitables en R+1 sur un terrain de 362 m². Elle est située dans le quartier des Minimes à Toulouse. Elle est orientée nord/sud ; la façade sur rue est au sud. Un jardin à l'avant et un grand espace à l'arrière complètent le tableau.

Les murs sont composés de briques et le béton est utilisé pour les planchers et la structure.

La maison est très compacte, mitoyenne à l'est et à l'ouest.

C'est une architecture de type méditerranéenne : toit terrasse et galerie à l'étage au sud.

Le rez-de-chaussée est composé d'un salon au sud côté rue et des pièces de service sont au nord (sur la partie la plus intéressante du jardin arrière). Un garage complète l'espace.

A l'étage on trouve 5 chambres et une grande salle de bain.

Le mode de chauffage utilisé est au gaz : une chaudière avec des radiateurs en fonte.

Lorsque les nouveaux propriétaires l'acquièrent, la maison est dans son « jus » : tapisserie, mobilier, portes capitonnées des années 70, un ensemble très « rococo ».

Les éléments du projet

Les architectes qui connaissent bien les acquéreurs ont participé au choix de l'achat. Ils les ont accompagnés de A à Z.

Trois objectifs ont guidé le projet architectural :

- l'insertion de locaux dédiés à une activité professionnelle en rez-de-chaussée (salle d'attente, bureau et sanitaire) ;
- la réalisation d'un studio (séjour, cuisine et salle d'eau) pour des revenus locatifs à l'étage. Un escalier extérieur est à prévoir ;
- la mise en œuvre d'un séjour traversant au rez-de-chaussée (l'orientation nord est appréciable en été) avec la création d'une piscine dans le jardin arrière.

Autre point : un travail important sur le phonique a été réalisé au rez-de-chaussée avec le rassemblement d'un pôle cellier doté de parois spécifiques et de plafonds acoustiques.

Intérieur - Atelier d'architecture Pilon et Georges

L'intégration des préoccupations environnementales

L'idée première a été de faire pénétrer un maximum d'éclairement naturel. Pour ce faire, des allèges ont été déposées sur certaines fenêtres pour donner la place à des baies.

S'agissant d'une maison des années 60, aucune isolation n'était installée. Le choix a été fait d'une isolation thermique par l'intérieur (la configuration des façades ne permettait pas vraiment d'intégrer une isolation par l'extérieur). Une laine minérale en doublage mural sur toute la périphérie du bâtiment a été posée (coût 8100 € HT). De plus, une isolation en plafond par de la laine de bois (très dense) a été appliquée ; cette solution est très favorable en thermique d'été (coût 2100 € HT).

L'auvent de la galerie à l'étage apportait de l'ombrage, ce qui était positif en façade sud. Mais un soin particulier a été apporté aux volets roulants (installation de mono-bloc avec une véritable étanchéité à l'air) avec la pose de caissons en plafond.

Toutes les fenêtres ont été changées pour installer du double vitrage avec châssis à la française pour une meilleure isolation, avec un soin particulier apporté sur l'étanchéité à l'air du logement, complément essentiel à toute isolation (coût 26 850 € HT pour les menuiseries + 7 150 € HT pour les volets roulants).

Concernant le chauffage, le problème se posait de la répartition entre les différents lots (maison, local bureau, studio en location). Les architectes ont opté pour une pompe à chaleur air/air avec création d'un local technique dédié (la facture d'énergie a été divisée par 4 environ par rapport à des convecteurs électriques).

Les propriétaires ont pu bénéficier d'un crédit d'impôt pour le changement des fenêtres ; ils n'ont pas sollicité de Certificats d'économie d'énergie.

Les travaux ont débuté en mai 2017 pour une livraison fin janvier 2018.

Le coût global de la rénovation (intégrant la piscine et les honoraires des architectes) : 290 000 € TTC.

Prise en compte de la réglementation thermique

Les prestations mises en œuvre correspondent à celles de la réglementation thermique des constructions neuves. La performance thermique de cette maison est bien supérieure à celle imposée par la règlementation dans l'existant. Au-delà des aspects règlementaires, qui concernent essentiellement la thermique d'hiver, les architectes ont également pris soin de traiter le confort d'été, essentiel dans la région.

Le label RGE

Ce label est une formalité administrative pour les entreprises avec lesquelles les architectes travaillent régulièrement. Les cahiers des charges thermiques que les architectes leur transmettent, favorisent une pratique régulière et une maitrise des techniques d'isolation et de perméabilité à l'air notamment.

A noter : cette maison a fait l'objet de visites dans le cadre des Journées de l'architecture le 17 octobre 2020

Façade sur jardin - Atelier d'architecture Pilon et Georges

1	**5 chantiers** – Un professionnel RGE doit désormais déclarer 5 chantiers à l'organisme certificateur contre 2 auparavant. *A relire en page 42*	11	**OUI** – 4 catégories suivant les revenus (pas de condition de revenus pour MaPrimeRénov' copropriété) : MaPrimeRénov' Bleu, Jaune, Violet, Rose. *A relire en page 35*
2	**Majorité absolue** – La loi ELAN a réuni tous les travaux d'économie énergétique sous l'article 25 de la loi de 1965. *A relire en page 15*	12	**Loi ALUR** – Le fonds de travaux en copropriété est obligatoire sauf exception et est inscrit à l'article 14-2 de la loi de 1965. *A relire en page 12*
3	**NON** – Il existe plusieurs exceptions notamment financière, architecturale, structurelle. *A relire en page 22*	13	**NON** – L'assurance biennale couvre les équipements pendant les deux premières années de leur installation. *A relire en page 44*
4	**01/01/22** – Les annonces devront contenir cette information. Cela est également valable pour les annonces de location. *A relire en page 16*	14	**NON** – Cela fait partie des cumuls impossibles. *A relire en page 37*
5	**15 ans** – L'Anah a fixé ce critère qui n'est pas unique. *A relire en page 34*	15	**F et G** – Il s'agit des logements ayant une consommation d'énergie primaire supérieure à 331 kWh/m²/an. *A relire en page 15*
6	**OUI** – Chaque document contractuel doit contenir la mention du service de médiation dont dépend le professionnel. *A relire en page 41*	16	**NON** - Le démarchage téléphonique, proscrit pour les travaux énergétiques, est autorisé sous condition pour d'autres types de ventes. *A relire en page 41*
7	**Ecologique** – L'installation de production de chaleur est centralisée, plusieurs bâtiments y sont raccordés. *A relire en page 30*	17	**NON** – C'est seulement obligatoire lorsqu'un contrat d'engagement a été signé avec les professionnels. *A relire en page 23*
8	**Loi ALUR** – Cette loi a instauré la mise à l'ordre du jour obligatoire du DTG. *A relire en page 12*	18	**26°** - En cas de forte chaleur sur 5 jours, la RT 2012 prévoit que la température intérieure ne doit pas excéder 26°. *A relire en page 17*
9	**OUI** – Depuis 2019, les logements de plus de 2 ans sont éligibles à l'éco-PTZ pour des actions d'économie d'énergie. *A relire en page 37*	19	**20 000 €** - Pour chaque poste de travaux, la prime est également plafonnée. *A relire en page 36*
10	**OUI** – Les gains énergétiques sont entre 10 % et 20 %. *A relire en page 30*	20	**La valeur verte** – Cela donne au logement une valeur ajoutée. *A relire en page 21*

Les chaudières aussi marchent pour le climat.

Avec la nouvelle génération de chaudières gaz, vous pouvez faire des économies d'énergie. Et grâce au gaz vert, produit à partir de déchets organiques comme cette épluchure de pomme, elles seront de plus en plus respectueuses de l'environnement. Une bonne raison de remplacer votre ancienne chaudière gaz ou fioul par une nouvelle chaudière gaz.*

GRDF

Choisir le gaz,
c'est aussi choisir l'avenir

#LeGazCestLavenir

Informations sur copro.grdf.fr

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

* Les chaudières à condensation permettent une économie d'énergie de 25 à 30 % par rapport à une chaudière de 25 ans (source : ADEME).
GRDF ne vend et n'installe aucun équipement. L'objectif de GRDF est d'atteindre 30 % de gaz vert dans le réseau de distribution de gaz d'ici à 2030.

GRDF – 6, rue Condorcet – 75009 Paris – SA au capital de 1 800 745 000 € – RCS PARIS 444 786 511 – ROSA-PARK