

# Rénovation énergétique : de l'incitation à l'obligation ?



## Sommaire

*Obligation de rénover : la fin des passoires énergétiques ?*

*Réforme du DPE, quel impact ?*

*Interdiction des chaudières fioul en 2022*

*Tour d'horizon des aides à la rénovation énergétique*

*Des conseillers FAIRE à l'écoute des particuliers*

*Actimmo, un programme de sensibilisation des acteurs de la transaction immobilière*

## Édito



© Mathieu Cugnot

Suite à la promulgation de la loi Climat et résilience, de nouvelles dispositions vont être mises en oeuvre pour inciter ou contraindre les propriétaires de logements à lancer des travaux de rénovation énergétique. Propriétaires et investisseurs sont ainsi de plus en plus nombreux à s'interroger sur les obligations réglementaires et les opportunités à saisir, pour améliorer la performance énergétique de leur patrimoine immobilier.

**Comment conseiller au mieux les acheteurs ou les vendeurs de logements anciens ? Quels risques encourent les propriétaires qui ne réalisent pas de travaux d'économies d'énergie ?**

Afin de mieux comprendre les enjeux à venir et les évolutions récentes, l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat - Nancy Grands Territoires a réuni pour vous les principales informations à retenir et se tient à votre disposition pour répondre à vos questions.

●  
Chaynesse KHIROUNI

Présidente de l'ALEC Nancy Grands Territoires



# Le saviez-vous ?

## Obligation de rénover : la fin des passoires énergétiques ?

Dans le cadre de sa politique de lutte contre la précarité énergétique, le gouvernement veut inciter les propriétaires de passoires énergétiques à engager des travaux de rénovation.

### > Question n°1 : je suis bailleur, va-t-on m'obliger à réaliser des travaux de rénovation énergétique ?

Le décret Décence du 11 janvier 2021 intègre la performance énergétique comme critère de décence d'un logement. Le locataire sera en droit d'exiger la réalisation de travaux de rénovation en cas de manquement à cette obligation.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, les logements en classe énergétique F ou G, mis en vente ou en location, devront faire l'objet d'un audit énergétique annexé au DPE. Par ailleurs, les logements en classes énergétiques F et G seront respectivement interdits à la location à partir de 2025 et 2028.

Les propriétaires bailleurs ont donc tout intérêt à réaliser des travaux pour pouvoir continuer à louer leur bien.

### > Question n°2 : je veux vendre ma maison individuelle, dois-je réaliser des travaux pour que la transaction se concrétise ?

Pour l'heure, il n'existe pas d'obligation de réaliser des travaux avant une mise en vente. En revanche, l'obligation d'information envers les acquéreurs va être fortement renforcée.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les annonces immobilières présenteront obligatoirement les classes énergie et climat, ainsi qu'une estimation précise des consommations « théoriques » du logement. C'est donc la fin des DPE dits « vierges ».

En outre, les logements classés F ou G seront fortement contraints lors d'une mise en vente. Ils devront faire l'objet d'un audit énergétique et les annonces devront informer de leurs « consommations énergétiques excessives » et de l'obligation d'y réaliser des travaux avant 2028.

En cas de manquement, le professionnel encourt une amende administrative pouvant aller de 3 000 à 15 000 €.

## Réforme du DPE, quel impact ?

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le DPE a fait peau neuve ! Jusqu'à présent obligatoire mais à valeur informative, le DPE devient juridiquement opposable, au même titre que les diagnostics plomb ou amiante.

70   6 KWh/m <sup>2</sup> .an   kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	A
110   11 KWh/m <sup>2</sup> .an   kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	B
180   30 KWh/m <sup>2</sup> .an   kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	C
250   50 KWh/m <sup>2</sup> .an   kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	D
330   70 KWh/m <sup>2</sup> .an   kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	E
420   100 KWh/m <sup>2</sup> .an   kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	F
	G

Afin de limiter les « DPE vierges », l'étiquette énergie ne pourra plus être calculée « sur facture ». Une méthode de calcul plus précise sera désormais employée afin de fiabiliser les informations d'un document souvent critiqué pour son manque d'exactitude. Le nouveau DPE a également vocation à être plus pédagogique. Il comprendra davantage d'informations sur les actions pouvant être mises en place par les propriétaires ou locataires.

Les étiquettes « énergie » et « climat » sont désormais fusionnées

Le gouvernement va aussi s'appuyer sur cette nouvelle réforme pour pénaliser les logements les plus émetteurs de gaz à effet de serre. Ces changements auront des incidences dans le classement de certains logements en fonction du mode de chauffage principal.

Ainsi, une partie des logements chauffés au fioul pourront basculer en étiquette F ou G. À l'inverse, plusieurs logements chauffés à l'électricité et au bois devraient sortir du statut de passoire énergétique.

### > Bon à savoir : la durée de validité du DPE varie selon sa date de réalisation.

DPE réalisé	entre le 01/01/13 et le 31/12/17	entre le 01/01/18 et le 30/06/21	après le 30/06/21
Durée de validité	jusqu'au 31/12/22	jusqu'au 31/12/24	10 ans

## Interdiction des chaudières fioul en 2022



À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022, les chaudières fioul ou charbon dont la durée de vie technique sera atteinte devront être remplacées par d'autres systèmes de chauffage (chaudières gaz ou bois, pompes à chaleur...).

Des aides incitatives ont donc été mises en place pour encourager les propriétaires à changer d'équipements et à déposer leur ancienne cuve.

## Tour d'horizon des aides à la rénovation énergétique

Les aides financières sont toujours conditionnées à des critères : performances, certifications RGE, gains énergétiques, revenus et âge du logement. Il existe plusieurs dispositifs et les conditions peuvent varier d'un organisme à l'autre.

Par ailleurs, les demandes d'aide s'effectuent avant l'engagement des travaux.

Pour éviter les erreurs, les conseillers FAIRE peuvent aider les particuliers à cibler les parcours les plus adaptés à leur situation.

Pour déterminer les montants d'aides et les dispositifs mobilisables, les propriétaires doivent en premier lieu vérifier le revenu fiscal de référence de leur foyer (N -1) pour déterminer leur catégorie de revenus.

Tableau des différentes catégories de revenus →

Nbre de pers. dans le ménage	CATÉGORIES DE REVENUS			
	BLEU	JAUNE	VIOLET	ROSE
1	≤ 14 879 €	≤ 19 074 €	≤ 29 148 €	> 29 148 €
2	≤ 21 760 €	≤ 27 896 €	≤ 42 848 €	> 42 848 €
3	≤ 26 170 €	≤ 33 547 €	≤ 51 592 €	> 51 592 €
4	≤ 30 572 €	≤ 39 192 €	≤ 60 336 €	> 60 336 €
5	≤ 34 993 €	≤ 44 860 €	≤ 69 081 €	> 69 081 €
Par pers. suppl.	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

### > Les travaux éligibles

Les travaux de rénovation énergétique soutenus par les dispositifs d'aide sont les suivants :

- Les travaux d'isolation (toiture, murs, planchers bas et fenêtres) ;
- Les travaux d'installation ou remplacement de chauffage (chaudière, poêle ou insert bois, solaire thermique ou pompe à chaleur) et de régulation ;
- Les travaux de ventilation (VMC).

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels certifiés RGE. Chaque travaux doit répondre à des critères de performance déterminés selon la nature des produits fournis et posés par le professionnel. Les aides peuvent être mobilisées sur la base de devis pour des travaux simples ou être validés par une étude (audit énergétique) pour les projets de rénovation globale.

### > Les dispositifs d'aides

Les dispositifs suivants sont mobilisables pour les propriétaires réalisant des travaux en maison individuelle ou en appartement (parties privatives) :

- **MaPrimeRénov'** : la nouvelle aide de l'Etat qui remplace le Crédit d'Impôt Transition Energétique ;
- **Les Certificats d'Économies d'Énergies (CEE)** délivrés par les vendeurs d'énergies (fournisseurs ou grandes surfaces) et leurs partenaires (collectivités locales ou entreprises) ;
- Les aides « **Habiter Mieux** » de l'ANAH, accessibles uniquement pour les ménages BLEU ou JAUNE ;
- Les aides des caisses de retraite ;
- **L'EcoPTZ**.

Des dispositifs spécifiques sont mis en œuvre pour les projets portant sur la rénovation des copropriétés : **MaPrimeRénov' copropriété** et le dispositif **CLIMAXION** (ADEME et Région Grand Est).

## Des conseillers FAIRE à l'écoute des particuliers

Comment améliorer son confort et réduire ses consommations d'énergies ? Quels travaux de rénovation envisager ? À quel prix ? Quelles sont les aides financières ?



Afin d'être mieux guidés dans leur projet de rénovation énergétique et éviter les arnaques, les particuliers peuvent solliciter gratuitement des conseillers FAIRE.

Sur le secteur du Grand Nancy, les quatre conseillers FAIRE de l'ALEC Nancy Grands Territoires proposent un accompagnement personnalisé et adapté à chaque situation :

- un accueil téléphonique et des permanences ;
- un accompagnement pour préparer le projet de rénovation et faciliter les démarches (évaluation énergétique, visites-conseil, analyse de devis...) ;
- une estimation personnalisée des aides financières mobilisables et une assistance au montage de dossiers ;
- des prêts d'outils de mesure pour évaluer la qualité du logement (caméra thermique, mesureur de la qualité de l'air, humidimètre...).



En phase de transaction immobilière, les acheteurs ou vendeurs peuvent également solliciter un accompagnement pour planifier leur projet de rénovation énergétique et anticiper son financement.

Contact : 03.83.37.25.87 / [info@alec-nancy.fr](mailto:info@alec-nancy.fr)



## Actimmo, un programme de sensibilisation des acteurs de la transaction immobilière

Depuis fin 2019, l'ALEC Nancy Grands Territoires est lauréate d'un programme national de sensibilisation des professionnels de l'immobilier nommé **Actimmo**.

Ce programme, encadré par l'Etat, vise à **informer, mobiliser et outiller les professionnels de la transaction immobilière** (agents immobiliers, conseillers bancaires et notaires) pour qu'ils puissent à leur tour renseigner les acquéreurs sur les enjeux de la **rénovation énergétique performante** des logements.

Parce que l'achat est un moment propice à la réalisation de travaux de rénovation énergétique d'un logement, vous, **professionnels de la transaction immobilière**, êtes des acteurs-clés pour sensibiliser les futurs propriétaires à la **rénovation performante** et les orienter vers un service de conseils gratuits et indépendants.

### > Notre action en trois étapes :

1. **Vous informer** sur les dispositifs en vigueur, le contenu et les outils du programme Actimmo ;
2. **Vous sensibiliser** lors d'une réunion d'équipe, réaliser une formation sur mesure (enjeux de la rénovation énergétique, aides financières...);
3. **Agir ensemble**, par la signature d'une charte de partenariat ou encore la réalisation d'études de rénovation sur des biens mis en vente (analyse technique et financière des travaux).

Pour en savoir plus, contactez **Guillaume THIRIET, conseiller FAIRE et coordinateur du programme Actimmo** (03.83.37.25.87 / info@alec-nancy.fr).



Engagés pour la rénovation énergétique performante



# alec

AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT  
Nancy Grands Territoires

10, Promenade Émilie du Châtelet - 54000 NANCY  
Tél. : 03 83 37 25 87 - info@alec-nancy.fr

[www.alec-nancy.fr](http://www.alec-nancy.fr)



Avec le soutien de

