



Conférence de l'Université

Rénovez malin en Copropriété

*Alexandre ROUFFIGNAC
Directeur des Affaires
Economiques et
Juridiques
FFB Grand Paris*

L'obligation d'isoler au 01 janvier 2017

Les travaux en copropriété

- ❖ **De nouvelles obligations de travaux à compter du 01 janvier 2017 en cas de travaux importants (LTE)**
 - ↪ **Obligation d'isoler en cas de travaux de rénovation importants (01/01/2017) :**
 - doivent faire l'objet d'une isolation thermique, les bâtiments soumis à d'importants travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, de transformation de garages, de combles ou de pièces non aménagées en pièces habitables

Les travaux en copropriété

↪ Isolation acoustique obligatoire en cas de travaux importants de rénovation (01/07/2017)

- le décret n°2016-798 du 14 juin 2016, pris en application de la loi relative à la transition énergétique, détermine les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans les bâtiments existants situés dans des zones particulièrement exposées au bruit, lorsque ces bâtiments font l'objet de travaux importants de rénovation.

Le fonds de travaux en copropriété : une réponse au paiement des travaux en copropriété

Le fonds de travaux en copropriété

- ✚ **Objectifs** : favoriser la réalisation de travaux et le bon paiement des entreprises .
- ✚ **Obligatoire au 01 janvier 2017** dans chaque copropriété à destination partielle ou totale d'habitation.
- ✚ **Exceptions** :
 - dans les copropriétés de moins de 10 lots, si les copropriétaires y renoncent à l'unanimité
 - si le DTG ne fait pas apparaître des besoins de travaux dans les 10 ans
 - si l'immeuble a été construit il y a moins de 5 ans (point de départ = réception de l'immeuble)

Le fonds de travaux en copropriété

Alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires :

- ✓ montant fixé par l'AG, obligatoirement ≥ 5 % du budget prévisionnel/an
- ✓ pas récupérable en cas de vente

Permet de financer les travaux obligatoires, urgents ou hors budget prévisionnel.

Lorsque le fonds sera supérieur au budget prévisionnel, le syndic devra faire voter en AG la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux ou la suspension des cotisations.

RGE et incitations financières

Le dispositif du Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE)

Le CITE

1. Contexte

01 janvier 2015

- ↪ **Changement de dénomination** : le CIDD se transforme en CITE;
- ↪ **Entrée en vigueur de l'Eco-conditionnalité du CITE.** Seuls les travaux liés à la performance énergétique réalisés dans des logements par des entreprises RGE entrent dans le calcul du CITE.
- ↪ Le taux du crédit d'impôt reste donc de **30 %** sur la fourniture des équipements (y compris la pose pour l'isolation des parois opaques). Cependant, la loi de finances pour 2016 a apporté quelques modifications concernant les équipements éligibles au CITE et a renforcé les exigences techniques des équipements éligibles.
- ↪ Désormais l'éligibilité au crédit d'impôt de certains équipements peut être conditionnée par le respect d'une méthodologie d'évaluation de la performance (vérification selon des normes NF ou CEN... ; cf. tableau)

Le CITE

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016

2. Le régime

Maîtres d'ouvrage concernés :

- ↪ Propriétaires occupants, locataires et occupants à titre gratuit,
- ↪ Fiscalement domiciliés en France.

Logements concernés :

- ↪ Locaux d'habitation,
- ↪ Achevés depuis plus de deux ans,
- ↪ Situés en France,
- ↪ Constituant la résidence principale du contribuable engageant la dépense.

Conditions relatives à l'entreprise effectuant les travaux :

- ↪ Depuis le 01 janvier 2015, certaines prestations doivent être réalisées par des **entreprises RGE** pour ouvrir droit au CITE.

Prestations et/ou travaux éligibles :

- ↪ Type : voir CGI, annexe 4, CGIAN4.- Article 18 bis,
- ↪ Critères techniques à respecter : voir CGI, annexe 4, CGIAN4.- Article 18 bis.

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016
(hors mesure transitoire)

3. Eco-Conditionnalité

Depuis le 01 janvier 2015, hors mesure transitoire*, certaines prestations doivent être réalisées par une entreprise RGE à la date de réalisation des travaux pour constituer une dépense éligible au CITE.

Dans ce cas, la facture doit indiquer, en plus des mentions obligatoires :

- la date et le lieu de réalisation des travaux;
- la mention du signe de qualité (numéro de qualification Qualibat (ex : 3511));
- les normes et les critères techniques de performance. A défaut de la mention exacte, la notice établie par le fabricant de l'équipement ou une attestation de ce dernier, peut être admise à titre de justification.
- les mentions relatives à la sous-traitance

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016
(hors mesure transitoire)

4. Eco-Conditionnalité et sous-traitance

- ↪ L'article 106 de la loi de finances pour 2016 clarifie les conditions de recours à des entreprises sous-traitantes pour la délivrance du crédit d'impôt pour la transition énergétique.
- ↪ Le CITE s'applique, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, en cas d'intervention d'un sous-traitant agissant au nom et pour le compte de l'entreprise donneuse d'ordre qui établit la facture pour l'ensemble de l'opération.
- ↪ Le sous-traitant peut donc, depuis le 01 janvier 2016, être chargé de tout ou partie :
 - de l'installation ou de la pose des équipements, matériaux ou appareils ;
 - de la fourniture et de la pose des équipements, matériaux ou appareils.
- ↪ Par ailleurs, le bénéfice du CITE est subordonné à une visite du logement, préalable à l'établissement du devis. Cette date de visite préalable doit nécessairement figurer sur la facture.
- ↪ En cas de recours à la sous-traitance, le respect des critères de qualification RGE s'apprécie au niveau de l'entreprise sous-traitante.
- ↪ Le sous-traitant doit désormais impérativement participer à la visite préalable du logement faute de quoi le bénéfice du CITE pourra être remis en cause.

Le CITE

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016
(hors mesure transitoire)

5. Travaux éligible (1/6)

Chaudières

Chaudières à haute performance énergétique, systèmes mixtes ou systèmes combinés.
Puissance ≤ 70 kW

Chaudière à haute performance énergétique.
Puissance > 70 kW

Chaudières à micro-cogénération gaz

Isolation des parois vitrées

Fenêtres ou porte fenêtre (tout matériaux)

Fenêtre en toiture (tout matériaux)

Vitrages de remplacement à isolation renforcée sur menuiseries existantes

Volets isolants

Porte d'entrée donnant sur l'extérieur

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016
(hors mesure transitoire)

5. Travaux éligible (2/6)

Isolations des parois opaques (pose comprises)	
	Plafond de dépenses
Planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert	Isolation par l'extérieur 150,00 € TTC / m ²
Murs en façades ou en pignon	
Toitures Terrasses	Isolation par l'intérieur 100,00 € TTC / m ²
Planchers de combles perdus	
Rampants de toitures et plafonds de combles	

Equipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire : capteurs solaires	
	Plafond de dépenses
Thermique à circulation liquide	1.000,00 € TTC / m ²
Thermique à air	400,00 € TTC / m ²
Hybrides thermiques et photovoltaïque à circulation liquide	400,00 € TTC / m ² dans la limite de 10 m ²
Hybrides thermiques et photovoltaïque à air	200,00 € TTC / m ² dans la limite de 20 m ²

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016
(hors mesure transitoire)

5. Travaux éligible (3/6)

Equipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire

Equipements fonctionnant au bois ou autres biomasses : poêles, foyers fermés et inserts de cheminées intérieures, cuisinières utilisées comme mode de chauffage

Chaudières bois ou biomasses de puissance < 300 kW

Equipements fonctionnant à l'énergie hydraulique

Pompes à chaleur, autres que air-air, dont la finalité est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire

PAC air-eau

PAC géothermique eau-eau (y compris l'échangeur de chaleur souterrain + pose)

PAC géothermique sol-eau (y compris l'échangeur de chaleur souterrain + pose) - temp. du bain 4°C, temp. de condensation 35°C

PAC géothermique sol-sol (y compris l'échangeur de chaleur souterrain + pose) - temp. évaporation -5°C, temp. de condensation 35°C

Chauffe-eau thermodynamique (production d'eau chaude sanitaire)

Le CITE

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016
(hors mesure transitoire)

5. Travaux éligible (4/6)

Régulation, distribution

Calorifugeage d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'ECS

Appareils de régulation, programmation pour le chauffage ou l'eau chaude sanitaire prenant en compte l'évolution de la température d'ambiance de la pièce ou de la température extérieure

Diagnostic

Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique volontaire (hors DPE obligatoire : vente et location)

Réseau de chaleur

Equipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération.

Autres équipements

Fourniture d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ou biomasse

Compteurs individuels pour le chauffage ou l'eau chaude sanitaire dans les copropriétés

Système de charge pour véhicules électriques

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016
(hors mesure transitoire)

5. Travaux éligible (5/6)

Appareils de régulation de chauffage éligibles

Appareils installés dans une maison individuelle

Systèmes permettant la régulation centrale des installations de chauffage prenant en compte l'évolution de la température d'ambiance de la pièce ou de la température extérieure, avec horloge de programmation ou programmateur mono ou multizone

Systèmes permettant les régulations individuelles terminales des émetteurs de chaleur (robinets thermostatiques, robinets à la commande électrique, etc.)

Systèmes de limitation de la puissance électrique du chauffage électrique en fonction de la température extérieure.

Systèmes gestionnaires d'énergie ou de délestage de puissance du chauffage électrique.

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016
(hors mesure transitoire)

5. Travaux éligible (6/6)

Appareils de régulation de chauffage éligibles

Appareils installés dans un immeuble collectif

Appareils de régulation de chauffage installés dans une maison individuelle énumérés ci-dessus

Matériels nécessaires à l'équilibrage des installations de chauffage permettant une répartition correcte de la chaleur délivrée à chaque logement

Matériels permettant la mise en cascade des chaudières, à l'exclusion de l'installation de nouvelles chaudières

Systèmes de télégestion de chaufferie assurant les fonctions de régulation et de programmation du chauffage

Systèmes permettant la régulation centrale des équipements de production d'eau chaude sanitaire dans le cas de production combinée d'eau chaude sanitaire et d'eau destinée au chauffage

Dépenses payées entre le
01 janvier et le 31 décembre 2016
(hors mesure transitoire)

6. Eligibilité des isolants ACERMI

- ↪ L'ACERMI (Association pour la certification des matériaux isolants) vient de publier une note confirmant que **tous les matériaux isolants certifiés ACERMI sont éligibles au CITE** (crédit d'impôt pour la transition énergétique).
- ↪ **Concernant les matériaux isolants des parois opaques**, l'article 18 de l'annexe IV du code général des impôts exige un niveau de résistance thermique R spécifique en fonction de leur utilisation, ce niveau de résistance thermique devant lui-même être évalué selon :
 - les normes NF EN 12664, NF EN 12667 ou NF EN 12939 pour les isolants non-réfléchissants ;
 - la norme NF EN 16012 pour les isolants réfléchissants.
- ↪ **Les référentiels de certification ACERMI font justement mention de ces normes d'évaluation de la résistance thermique des isolants.** Les professionnels pourront donc plus facilement justifier de l'éligibilité d'un matériau isolant certifié ACERMI aux exigences du CITE.

Cumul CITE -ECO PTZ?

- ❖ **Avec conditions de ressources : Possible**
- ❖ **Sans conditions de ressources : impossible
(mais annonce SEGOLENE ROYAL)**

Eco PTZ et Eco PTZ Copropriété

Eco PTZ et Eco PTZ Copropriété



1. Les modalités générales

Qui peut en bénéficier ?

Toutes personnes physiques sans condition de ressources.

Pour quel type d'habitation ?

Maisons individuelles ou appartements, occupés à titre de résidence principale, achevés :

- ↪ Avant le 01 janvier 1990;
- ↪ Entre le 01 janvier 1948 et le 01 janvier 1990 pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

RGE

1^{er} septembre 2014

Eco PTZ et Eco PTZ Copropriété

2. Les travaux éligibles

Le particulier peut financer :

OU :

- ↪ Un bouquet de travaux ;
- ↪ La réalisation de travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale ;
- ↪ La réalisation de travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

ET :

- ↪ Les travaux induits ;
- ↪ Les études ;
- ↪ Les frais éventuels d'assurance dommages-ouvrage.

Eco PTZ et Eco PTZ Copropriété



2. Travaux éligibles

Un bouquet de travaux est la combinaison d'au moins 2 catégories de travaux parmi les 6 catégories suivantes :

1. Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur
2. Isolation thermique des toitures
3. Isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur
4. Installation, régulation ou remplacement d'un système de chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS)
5. Installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
6. Installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire (ECS) utilisant une source d'énergie renouvelable

Eco PTZ et Eco PTZ Copropriété

3. Eco conditionnalité

Depuis le 01 septembre 2014, l'entreprise doit être RGE dès la rédaction du devis pour faire bénéficier ses clients de l'Eco PTZ.

Fonctionnement du dispositif :



Une entreprise RGE
sur 1 ou plusieurs domaine(s) de travaux
ne peut rédiger un devis portant que sur des travaux appartenant à ce ou ces domaine(s).

Documents à fournir :

- formulaire type devis
- attestation de conformité des travaux aux critères du dispositif signée par l'entreprise

Eco PTZ et Eco PTZ Copropriété

3. Eco PTZ Complémentaire

- ↪ Création d'un prêt complémentaire à l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). Ce dernier est entré en vigueur suite à la publication d'un décret du 03 août 2016.
- ↪ Un arrêté adopté le même jour précise les modalités permettant aux particuliers de bénéficier d'un éco-PTZ complémentaire en plus d'un éco-PTZ initial. L'emprunteur doit constituer un dossier auprès de sa banque comprenant des formulaires de demande ainsi qu'une attestation établie par la première banque indiquant le montant de l'éco-PTZ initial.
- ↪ L'éco-PTZ complémentaire peut être conclu dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt initiale. La somme des montants accordés par les deux prêts ne peut excéder 30 000 € au titre d'un même logement.
- ↪ Pour mémoire, aucun éco-PTZ ne pourra être accordé après le 31 décembre 2018, date d'échéance du dispositif.

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

1. Le dispositif des CEE

- ↪ Il impose aux fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, fioul, chaleur, carburants, etc.) de développer des économies d'énergie égales à un nombre de kWh cumac définis par décret. Le kWh cumac d'énergie final est l'unité de mesure du dispositif. Il représente l'efficacité énergétique forfaitaire de l'opération.
- ↪ Les vendeurs d'énergie « obligés » doivent justifier de l'accomplissement de leurs obligations par la détention d'un montant de certificats sur une période donnée (de trois ans), lesquels correspondent à un nombre de kWh cumac. A défaut, ils doivent s'acquitter d'une pénalité.

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

2. La troisième période 2015 - 2017

La troisième période d'obligations d'économies d'énergie :

- ↳ commence le 01 janvier 2015, pour une durée de trois ans,
- ↳ avec un objectif d'économies d'énergie de 700 TWh cumac, soit un doublement de l'ambition de la deuxième période,
- ↳ soit près de 3 milliards d'euros consacrés aux économies d'énergie par les obligés.

Depuis le 01 juillet 2015, certaines fiches d'opérations standardisées seront éco-conditionnées.

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

3. Quatre acteurs

↪ **Les obligés** sont les entreprises qui doivent inciter leurs clients à faire des économies d'énergie. 2 types d'obligés :

- les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, GPL, fioul domestique, chaleur et froid par réseaux),
- les vendeurs de carburants automobiles, afin de stimuler davantage les économies d'énergie dans les transports (éco conduite ...).

Ils reçoivent des certificats d'économies d'énergie lorsque leurs actions ont permis la réalisation de travaux d'économies d'énergie par le **bénéficiaire**.

Ils peuvent adhérer à une **structure collective** en charge d'inciter à la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

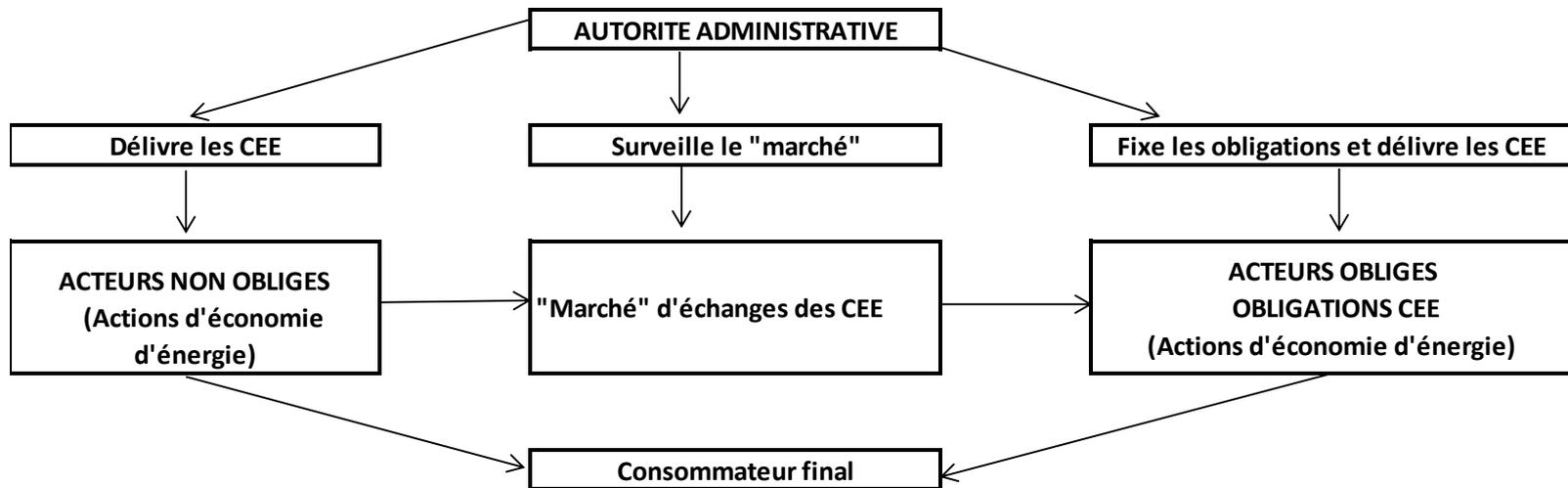
↪ **les éligibles** qui peuvent également obtenir des certificats en contrepartie des actions qu'ils mènent, sont:

- les collectivités territoriales et leurs groupements;
- l'Agence nationale de l'habitat (l'Anah);
- les bailleurs sociaux;
- les sociétés d'économie mixte proposant du tiers-financement.

Les obligés peuvent aussi se procurer des certificats auprès des éligibles, créant ainsi un marché d'échange de CEE.

Les Certificats d'Economies d'Énergie (CEE)

4. Schéma du dispositif



Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

5. Les actions éligibles

Deux types d'opérations :

❖ **Les opérations standardisées** (définies par l'arrêté du 22 décembre 2014) : chaque type de travaux éligibles est défini par une **Fiche Opération Standardisée (FOS)** qui précise :

↪ **Les critères à respecter :**

- performances minimales des équipements et/ou des matériaux ;
- qualifications spécifiques pour les entreprises.

↪ **La méthode de calcul du nombre de kWh cumac générés par l'opération** (économies d'énergie forfaitaires générées par les travaux). Le nombre de kWh cumac générés par l'opération permettra de calculer le montant de la prime.

❖ **Les opérations spécifiques :**

Ce sont des opérations sortant de l'ordinaire et dont le potentiel d'économie d'énergie n'est pas défini. Ces opérations complexes nécessitent de réaliser un dossier plus complet et sont réalisées en grande majorité dans le secteur industriel.

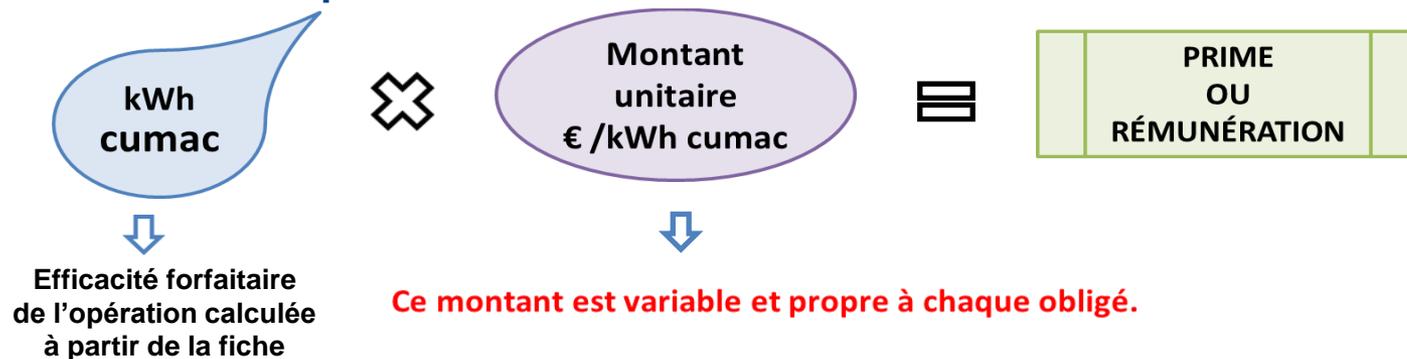
Les Certificats d'Economies d'Energie (CEE)

6. Les opérations standardisées

❖ Le montant de la prime varie en fonction :

- ↪ des obligés,
- ↪ du type de bâtiment (résidentiel ou tertiaire),
- ↪ de la localisation et de la surface du bien (h1 en Ile-de-France),
- ↪ des travaux ou actions à effectuer.

❖ Le calcul de la prime :



Les Certificats d'Economies d'Energie (CEE)

7. Comment concrétiser cette possibilité ?

- ❖ Il faut conclure un (ou plusieurs) partenariat(s) avec des structures collectives ou des obligés.
- ❖ **Attention** : les différents obligés n'ont pas forcément des offres équivalentes.
- ❖ Pour les choisir, il faut :
 - ↪ Les contacter ;
 - ↪ Comparer leurs propositions Financières et/ou Services ;
 - ↪ Examiner les contrats proposés, notamment :
« Comment le client va toucher sa prime »

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)



8. Les recommandations de la FFB Grand Paris ?

- ❖ Ne pas signer de partenariat/contrat d'exclusivité ;
- ❖ Choisir le (ou les) partenariat(s) en fonction du marché de l'entreprise ;
- ❖ Vérifier l'authenticité de l'obligé avec qui vous comptez travailler (liste sur le site du Ministère de l'Écologie) ;
- ❖ Choisir de préférence les obligés dont les plans d'action d'économie d'énergie ont été agréés par le Pôle national des CEE du Ministère de l'Écologie ;
- ❖ Informer votre client, avant travaux, du dispositif des CEE, du rôle incitatif de l'obligé avec qui vous êtes en partenariat et des avantages dont il pourra bénéficier ;
- ❖ Respecter le cahier des charges de l'obligé avec qui vous êtes en partenariat : l'obligé ou la structure collective peut faire des contrôles.

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)



9. CEE - l'accompagnement de la FFB

❖ L'accès à l'outil **PRIM'3E**®

Un outil désormais ouvert à toutes les entreprises adhérentes ayant un métier concerné par les économies d'énergie (Génie climatique, métiers de l'enveloppement, électriciens, etc.)

❖ Une offre sélective d'obligés priorisant :

- ↳ Des primes très avantageuses pour les clients
- ↳ Une hotline
- ↳ Une simplification administrative
- ↳ Une large couverture du champ des fiches d'opérations standardisées
- ↳ Un calculateur de prime en ligne

❖ Une page Web spécifique sur www.uecf.fr / onglet CEE-PRIM'3E



PRIM'3E © est une marque déposée de PROM UCF Sarl, filiale de l'UCEF – FFB

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

9. CEE - l'accompagnement de la FFB

- ❖ Les partenariats « kits tout prêts » CEE Standards/bonifiés/très bonifiés
- ❖ Pour le moment, 2 obligés partenaires pour 2 kits « tout prêts » :
 - ↳ TOTAL MS
 - ↳ SONERGIA
- ❖ Dans les deux cas, 2 canaux d'aide :
 - ↳ Soutien direct au client et rémunération pour l'entreprise
 - ↳ Ou soutien direct au client (100 %);
 - ↳ Ou soutien entreprise (100%)

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties

Si le particulier réalise des travaux d'économies d'énergie dans son logement, certaines collectivités (communes, départements...) peuvent l'exonérer temporairement de la taxe foncière.

Quelle exonération et à quelles conditions ?

Type de construction	Durée de l'exonération	Taux de l'exonération
Logement achevé avant le 01 janvier 1989 ayant fait l'objet de travaux en faveur des économies d'énergie et du développement durable	5 ans à partir de l'année suivant celle du paiement du montant total des dépenses d'équipement	De 50 % à 100 %

Le propriétaire doit avoir fait **des dépenses d'équipement pour ce logement**, ouvrant droit au crédit d'impôt Transition énergétique, **supérieures à un certain montant** :

- soit 10.000 € par logement au cours de l'année précédant l'application de l'exonération ;
- soit 15.000 € par logement au cours des 3 années précédant l'application de l'exonération

Merci pour votre attention !

Direction des Affaires Economiques et Juridiques

Alexandre ROUFFIGNAC - Directeur

Jean-Lou PRAUD – Juriste consultant

Sophie COLOMBERT – Juriste consultant

Anthony HUA - Economiste

Assistance Juridique : 01 40 55 10 71

05 octobre 2016