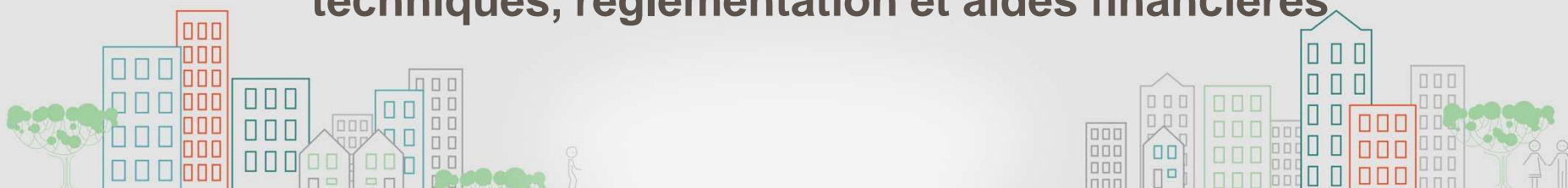


Les **RENCONTRES** **de l'HABITAT** en pays charolais-brionnais

Rencontre n°3 - vendredi 18 novembre 2016
**Rénovation énergétique par les particuliers:
techniques, réglementation et aides financières**



La décision d'engager des travaux d'économie d'énergie



La décision de réaliser des travaux d'économie d'énergie implique pour les particuliers de définir leur projet :

- Quels travaux projetés ?
 - choix des travaux
 - demande de devis auprès des artisans sélectionnés
 - compréhension des devis : caractéristiques techniques, taux de TVA, label RGE
 - autorisation d'urbanisme éventuelle

- Quelles aides mobilisables ?
 - faisabilité du projet : avant de signer un devis, il convient de se demander si le projet est finançable en fonction de la situation budgétaire et personnel du maître d'ouvrage.
 - aides mobilisables
 - recours à l'emprunt : capacité de remboursement, circuit bancaire classique, micro-crédit
 - mobilisation des aides
 - la solvabilisation par les aides au logement

Un devis soigné : les mentions du devis



Le devis est un état détaillé des travaux à accomplir et des matériaux à employer avec l'indication du prix de l'ouvrage y compris la main d'œuvre. Il est préparé par l'entrepreneur et soumis pour approbation au maître d'ouvrage, soit avant la signature d'un contrat d'entreprise, soit pour constituer le contrat lui-même.

Obligation de réaliser un devis : Dans le secteur du bâtiment, le devis est obligatoire pour les prestations de dépannage, de réparation et d'entretien supérieures à 150 € TTC ou sur demande du consommateur (sauf travaux urgents).

Les mentions du devis :

- Date de rédaction ;
- Nom, raison sociale et l'adresse de l'entreprise (n° de téléphone et adresse électronique) ;
- Statut et forme juridique de l'entreprise : pour un commerçant : n° au RCS suivi du nom de la ville où se trouve le greffe d'immatriculation / pour un artisan : n° au Répertoire des métiers (n° Siren + RM + n° du département d'immatriculation) ;
- Numéro individuel d'identification à la TVA ;
- Nom et adresse du client et l'adresse de réalisation des travaux si différente ;
- Décompte détaillé, en quantité et en prix, de chaque prestation et produit nécessaire à l'opération prévue: dénomination, prix unitaire et désignation de l'unité à laquelle il s'applique (notamment le taux horaire de main d'œuvre, le mètre linéaire ou le m²) et la quantité prévue ;
- Frais de déplacement le cas échéant ;
- Somme totale à payer hors taxe et toutes taxes comprises en précisant le taux de TVA ;
- Date de début et durée estimée des travaux ;
- Durée de validité de l'offre ;
- Indication de caractère payant (en prévenant préalablement le client) ou gratuit du devis ;
- Coordonnées de l'assurance professionnelle souscrite au titre de leur activité, dans le cas où elle est obligatoire pour l'exercice de leur métier (assurance de responsabilité civile décennale), les coordonnées de l'assureur ou du garant et la couverture géographique du contrat ou de la garantie.

Dans tous les cas, le devis établi en double exemplaire doit également comporter l'indication manuscrite, datée et signée du consommateur « devis reçu avant l'exécution des travaux ».

Les mentions du devis



- **Dans le cadre des aides à la rénovation énergétique, il convient d'indiquer :**
 - Mention des CEE éventuelle
 - Mention de la visite préalable du chantier
 - Critères de qualification de l'entreprise
 - Désignation et prix unitaire des équipements, matériels et appareils éligibles aux aides : normes et critères techniques de performance

Le taux de TVA : une variation en 3 taux



Le **taux intermédiaire de 10%** concerne les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien autres que ceux d'amélioration de la qualité énergétique relevant du taux réduit, à l'exception de

- certains équipements collectifs situés dans un immeuble comportant plusieurs locaux à savoir chaudière utilisés comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude, cuve à fuel, citerne à gaz et pompe à chaleur ;
- des ascenseurs ;
- des cabines hammam ou sauna prêtes à poser ;
- des systèmes de climatisation et PAC air/air.

Le **taux réduit de 5,5%** concerne les travaux d'amélioration de la performance énergétique ainsi que les travaux qui leur sont indissociablement liés. Il s'agit des travaux de pose, d'installation et d'entretien des matériaux et équipements ouvrant droit au crédit d'impôt transition énergétique sous réserve que ces matériaux et équipements respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales.

Ces 2 taux ne sont pas applicables aux travaux :

- qui concourent à la production ou la livraison d'un immeuble neufs ou assimilées
- ou aboutissant à une majoration de plus de 10% de de la surface de plancher existant

Le taux intermédiaire ne s'applique pas aux travaux de nettoyage ainsi qu'aux travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.

Ces 3 types de travaux relèvent du **taux normal à 20%**

Imposition au taux réduit ou intermédiaire de la TVA :

- La qualité du client : Ce dispositif concerne toutes les personnes physiques ou morales qui font faire des travaux : propriétaire occupant, propriétaire bailleur, syndicat de copropriétaire, locataire, occupant à titre gratuit.
- Les locaux concernés : Les travaux doivent porter sur des locaux d'habitation (et les dépendances usuelles) achevés depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux.

La TVA : une variation en 3 taux



Imposition au taux normal : les travaux de production d'immeuble neuf et d'agrandissement

- Sont considérés comme des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf les travaux sur les immeubles existants qui consistent en une surélévation ou une remise à neuf :
 - soit de la majorité des fondations ;
 - soit de la majorité des éléments hors fondations déterminant la cause ou la rigidité de l'ouvrage (structures porteuses) ;
 - soit de la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - soit de l'ensemble des éléments de second œuvre (planchers non porteurs, huisseries extérieures, cloisons, installations sanitaires, installations électriques et système de chauffage dans une proportion au moins égale à 2/3 pour chacun d'entre eux.
- Les travaux augmentant la surface de plancher de plus de 10% sur une période de 2 ans au plus

Attestation de TVA :

- Le client doit attester de l'application du taux intermédiaire ou réduit aux travaux effectués par l'entreprise. Il n'est possible de facturer au taux intermédiaire ou réduit que si une attestation est remise au professionnel avant facturation.
- L'attestation est obligatoire uniquement pour les travaux dont le montant dépasse 300 € TTC. En dessous de 300 € TTC, il doit figurer sur la facture :
 - le nom et adresse du client et de l'immeuble objet des travaux
 - la nature des travaux
 - la mention selon laquelle l'immeuble est achevé depuis plus de 2 ans
- Pour les travaux supérieurs à 300 € TTC : attestation normale ou attestation simplifiée.
- L'attestation doit être conservée pour permettre de justifier la facturation au taux intermédiaire ou réduit de la TVA jusqu'à la fin de la 5^{ème} année suivant les travaux

Le taux de la TVA va avoir des incidences sur le budget mais aussi sur les aides (par ex CITE)

Les travaux embarqués



Au 1^{er} janvier 2017, les bâtiments à usage d'habitation devront se soumettre à une obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux de rénovation importants.

- Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement importants, portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique. Les travaux de ravalement concernés sont des travaux comprenant la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une façade du bâtiment, hors ouvertures.
- Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux importants de réfection de toiture, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé. Les travaux de réfection concernés sont des travaux comprenant le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures.

Exceptions :

- Risque de pathologie de bâti liée à la pose de tout type d'isolation.
- Travaux non conformes aux prescriptions juridiques
- Modifications incompatibles avec les prescriptions relatives aux secteurs sauvegardés, les abords de monuments historiques... ou les règles prescrites par le PLU
- Bâtiments menacés par la disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale du bâtiment

Les aides : des guides avec les aides nationales et locales



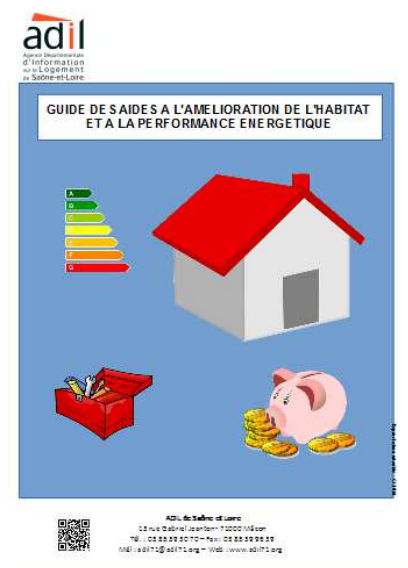
Les aides ont pour objet de solvabiliser les maîtres d'ouvrage.

Les travaux ne doivent pas avoir été exécutés ou reçu un commencement d'exécution avant l'accord du service instructeur (sauf crédit d'impôt).

Les aides sont soumises à différentes conditions notamment conditions de statut d'occupation, de ressources et / ou techniques (âge du bâtiment, matériaux utilisés...)

Certains travaux sont éligibles lorsqu'ils permettent un gain énergétique minimum ou lorsqu'ils sont cumulés avec d'autres.

NB : L'Adil 71 a réalisé un guide des aides à l'amélioration de l'habitat et à la performance énergétique et un guide des aides financières du logement des personnes âgées et handicapées mis à jour régulièrement. <http://www.adil71.org/>



Quelques abréviations..



ANAH : Il s'agit de l'Agence nationale de l'habitat. L'Anah accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté : elle vise **l'amélioration du parc privé** de logements. Elle est partenaire des collectivités territoriales pour des opérations programmées (OPAH).

OPAH : Il s'agit d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat. Elle a pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti par l'ensemble des acteurs publics ou privés. Par nature incitative, l'OPAH de droit commun vise est destinée à remédier à la dégradation du bâti ainsi qu'aux phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance de logement (qualitative et quantitative), d'équipements publics et de déclin des commerces. Elle se caractérise principalement par la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés, visant la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements, le développement d'une offre locative à vocation sociale dans le parc privé.

Les propriétaires, bailleurs ou occupants, sont les principaux bénéficiaires d'une OPAH.

Exemples : OPAH du Charolais, OPAH CC du Pays Clayettois, OPAH des cantons de Semur en Brionnais Marcigny

CEE ou C2E : Il s'agit des certificats d'économie d'énergie.

CITE : Il s'agit du crédit d'impôt transition énergétique.

PIG : Il s'agit d'un programme d'intérêt général, un dispositif opérationnel qui vise à améliorer, dans un périmètre déterminé, les conditions d'habitat dans des ensembles d'immeubles ou de logements. Le PIG peut développer des stratégies particulières, pour répondre à des besoins identifiés comme par exemple le maintien à domicile des personnes âgées en milieu rural.

Exemple : PIG en Saône et Loire visant la précarité énergétique, le logement indigne et à l'adaptation du logement au vieillissement

Les aides de l'ANAH



Pour les propriétaires occupants :

Les bénéficiaires :

- Propriétaire occupants, usufruitiers, indivisaires occupants s'engageant à occuper le logement pendant 6 ans à titre de résidence principale.
- Ne pas avoir bénéficié d'aides de l'Etat dont PTZ dans les 5 années précédant la demande
- Respecter une condition de ressource : RFR N-2 (ou N-1 si plus favorable)

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 308	18 342
2	20 925	26 826
3	25 166	32 260
4	29 400	37 690
5	33 652	43 141
Par personne supplémentaire	+ 4 241	+ 5 434

Les aides de l'ANAH



Le bâtiment :

En principe, le logement doit avoir plus de 15 ans

La nature des travaux :

- Travaux de lutte contre la précarité énergétique (permettant d'améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 25%),
- travaux lourds (réhabilitation/résorption d'un logement indigne ou très dégradé),
- travaux d'adaptation au handicap et perte d'autonomie.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Pour les travaux d'économie d'énergie la visite d'un opérateur est obligatoire pour le dépôt du dossier et l'ANAH exige une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

Le montant de la subvention :

- Déterminé suivant le plafond de ressources du demandeur et la nature des travaux : de 35 à 50% dans la limite d'un plafond de dépense HT.
- Pour les travaux d'économie d'énergie permettant d'améliorer d'au moins 25% la performance énergétique du logement : prime Habiter Mieux de 10% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH plafonnés à 2000€ pour les PO très modestes et 1600 € pour les PO modestes
- Aides complémentaires du Conseil Départemental et de certaines collectivités locales.
- Attention : toujours prendre contact avec la délégation locale de l'ANAH pour **connaître les priorités locales** définies par la Commission Locale de l'Habitat dans le cadre des orientations de l'ANAH

NB : il existe aussi des aides pour les propriétaires bailleurs qui répondent à d'autres conditions.

Les certificats d'économies d'énergie : les CEE



Les bénéficiaires :

- Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataire, occupant à titre gratuit..
- Pas de condition de ressources

Le bâtiment :

- Résidence principale ou secondaire
- Logement de plus de 2 ans

La nature des travaux :

Il s'agit de travaux qui contribuent à consommer moins d'énergie à condition qu'ils figurent sur la liste des travaux éligibles aux CEE. La liste est consultable sur le site du ministère du développement durable. Aucune marque n'est exigée pour accéder à la prime en revanche les matériaux utilisés doivent répondre à des critères de performance énergétique dont la justification sera demandée lors de la constitution du dossier. Le recours à un professionnel RGE est obligatoire pour certains travaux.

La forme et le montant de l'aide :

Chaque distributeur d'énergie a mis en place ses propres barèmes. Il est donc possible de faire jouer la concurrence.

Exemple : prêt à taux réduit pour l'installation généralement proposé par les installateurs, bon d'achat souvent crédité sur une carte de fidélité, prime sous forme de chèque ou de virement, remise éventuelle sur le devis lorsque l'installateur récupère les CEE, fuel, bois ou granulés bois offerts lors de l'installation de l'équipement..

Pour chaque lot de travaux, un seul CEE pourra être émis

L'Eco prêt à taux zéro : Eco - PTZ



Les bénéficiaires :

- Personnes physiques : propriétaires occupants ou accédants à la propriété
- Sociétés civiles non soumises à l'IS dont au moins un des associés est une personne physique, lorsqu'elles mettent gratuitement l'immeuble faisant l'objet des travaux à la disposition de l'un des associés personne physique
- Bailleurs personnes physiques
- Sociétés civiles non soumises à l'IS dont au moins un des associés est une personne physique, dans les logements qu'elles donnent en location ou qu'elles s'engagent à donner en location.
- Sans condition de ressources

Le bâtiment :

Construit avant le 1^{er} janvier 1990

Résidence principale du propriétaire occupant ou du locataire

La nature des travaux : Les travaux décrits ci-dessous doivent respecter des caractéristiques techniques et des critères de performance. Ils doivent être réalisés par un professionnel.

Travaux touchant au moins deux des six catégories suivantes (bouquet de travaux) :

travaux d'isolation thermique de la totalité de la toiture

travaux d'isolation thermique d'au moins la moitié des surfaces des murs donnant sur l'extérieur

travaux d'isolation thermique d'au moins la moitié des parois vitrées et des portes donnant sur l'extérieur

travaux d'installation ou remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire

travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable

travaux d'installation d'équipement de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

L'Eco - PTZ



Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale dans un logement construit entre le 1er Janvier 1948 et le 1er Janvier 1990.

Travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Travaux ayant ouvert droit aux aides à la rénovation énergétique de l'ANAH et du programme Habiter Mieux.

Les travaux liés à la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises reconnues RGE (sauf pour l'éco-prêt « Habiter Mieux »). Ils ne doivent pas avoir commencé avant l'émission de l'offre de prêt.

Copropriété : Ces travaux concernent tant les parties privatives que les parties communes. Dans ce cas, le prêt est obtenu pour la quote-part due par le copropriétaire.

Le montant et durée du prêt :

10 000 € pour les travaux de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectifs.

20 000 € maximum pour un bouquet de travaux comportant deux et seulement deux des six catégories.

30 000 € pour un bouquet de travaux comportant au moins trois des six catégories et pour travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement.

Montant du reste à charge dans la limite de 20 000 € pour les travaux ayant ouvert droit à l'ANAH dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Possibilité de moduler le remboursement entre 3 et 15 ans.

NB : Il ne peut être obtenu qu'un éco-prêt par logement. Néanmoins, à partir du 1er juillet 2016, un éco-prêt complémentaire est possible pour le même logement dans la limite d'un plafond global de 30 000 € et pour des travaux correspondant à une des catégories du bouquet de travaux. Les bénéficiaires du nouvel éco-prêt « Habiter Mieux » ne sont pas éligibles.

Prêt octroyé **jusqu'au 31 décembre 2018.**

Il existe un Eco – PTZ pour les copropriétés

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique : le CITE



Les bénéficiaires :

- Propriétaires occupants , locataires, occupants à titre gratuit

Pour toute dépense réalisée à compter du 1^{er} janvier 2014, les propriétaires bailleurs ne peuvent plus bénéficier du crédit d'impôt.

- Cette aide est octroyée sans condition de ressources. Les contribuables, qu'ils soient imposables ou non, peuvent bénéficier du crédit d'impôt. Si le montant du crédit d'impôt dépasse celui de l'impôt dû, l'excédent est remboursé au ménage.

Le bâtiment :

L'immeuble sur lequel vont porter les travaux doit être situé en France, et occupé à titre de *résidence principale*.

Le logement doit être achevé depuis plus de 2 ans.

Dans les immeubles collectifs, le bénéfice du crédit d'impôt est possible sur la quote-part des dépenses afférentes aux équipements communs effectivement payées.

Si le logement concerné n'est pas encore la résidence principale, l'administration fiscale impose qu'il le devienne dans un délai raisonnable à compter du paiement de la facture (*et non pas de l'achèvement des travaux*). Un délai de 6 mois est en général considéré comme un délai raisonnable.

La nature des travaux :

Article 18 bis de l'annexe IV du CGI

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique : le CITE



Le montant du crédit d'impôt :

Base :

Elle est constituée par le coût d'acquisition TTC des équipements, matériaux ou appareils.

Le coût de la main d'œuvre ne doit pas être pris en compte sauf pour la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques ou de l'échangeur de chaleur souterrain des PAC et CET géothermiques.

Si vous bénéficiez de certaines aides ou subventions pour la réalisation de ces travaux, leur montant doit être déduit de la base du crédit d'impôt.

Pour un même logement, le montant global de vos dépenses ouvrant au crédit d'impôt est plafonné à :

8 000 € pour les personnes célibataires, veuves ou divorcées,

16 000 € pour les personnes mariées ou pacsées soumises à imposition commune, majoré de 400 € par personne à charge.

Ce plafond s'apprécie par périodes de cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2016.

Le crédit d'impôt est à un taux unique de 30% qui s'applique dès la première action de travaux.

L'entreprise réalisant les travaux devra être détentricice du « label RGE ».

Les travaux doivent être réalisés par l'entreprise qui fournit les matériaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'entreprise (ou le sous-traitant) qui réalise les travaux doit avoir effectué une visite préalable du logement avant d'établir un devis.

Tableau de cumul des aides



	Subvention ANAH + Prime ASE	Revente des CEE	Eco PTZ	CITE
Subvention ANAH + Prime ASE (Habiter Mieux)		Non	Oui	Oui
Revente des CEE	Non		Oui	Oui
Eco PTZ	Oui	Oui		Oui *
CITE	Oui	Oui	Oui *	

* Le 7 mars 2016, la ministre de l'environnement a annoncé que le cumul du CITE et de l'éco-prêt à taux zéro deviendrait désormais possible sans plafond de revenu

Exemples d'aides



Couple avec 2 enfants à charge – RFR 38 000 €

Travaux à réaliser dans un logement construit avant 1990 :

Remplacement de la chaudière par une chaudière haute performance respectant les critères de performance énergétique par un professionnel RGE : 4500 € HT

Main d'œuvre : 800 €

TVA 5,5% : 291,50 €

Et remplacement des fenêtres (plus de la moitié) par des fenêtres PVC et porte d'entrée respectant les critères de performance énergétique par un professionnel RGE : 10000 € HT

Porte de garage : 1500 € HT

Main d'œuvre : 1000 € + 200 €

TVA 5,5% : 550 €

TVA 10% : 1500 €

Total TTC des travaux : 18841,50 €

Financement des travaux :

Prime du Conseil Départemental : 300€

CEE : 300€

CITE : 4442 €

Reste à charge : 13799,50 €

Eco-PTZ : montant des travaux avec ou sans subvention sauf porte de garage

Exemples d'aides



Personne seule avec 2 enfants à charge – RFR 6232 €

Travaux à réaliser dans un logement avec VMC construit avant 1990 à Coublanc :

Remplacement de la chaudière par une chaudière haute performance respectant les critères de performance énergétique par un professionnel RGE : 4500 € HT

Main d'œuvre : 800 €

TVA 5,5% : 291,50 €

Et remplacement des fenêtres (plus de la moitié) par des fenêtres PVC et porte d'entrée respectant les critères de performance énergétique par un professionnel RGE : 10000 € HT

Porte de garage : 1500 € HT

Main d'œuvre : 1000 € + 200 €

TVA 5,5% : 550 €

TVA 10% : 1500 €

Total TTC des travaux : 18841,50 €

Frais ANAH : 344 €

Financement des travaux :

ANAH : 8150 €

ASE: 815 €

Subvention collectivités locales : 1000 €

CITE : 1975 €

Reste à charge : 7245,50€

Eco-PTZ : montant des travaux avec ou sans les subventions sauf porte de garage

Exemples d'aides



Personne seule – RFR 14307 €

Travaux à réaliser dans un logement avec VMC construit avant 1990 à La Clayette :

Remplacement de l'isolation des combles par une isolation performante et par un professionnel RGE :
1500 € HT

Main d'œuvre : 300 €

TVA 5,5% : 99 €

Et remplacement d'un insert bois par un insert performant et par un professionnel RGE : 1700 € HT

Main d'œuvre : 300 €

TVA 5,5% : 110 €

Total TTC des travaux : 4009 €

Financement des travaux :

ANAH : 1900 €

ASE: 190 €

Subvention collectivités locales : 1350 €

CITE : 126 €

Reste à charge : 443 €

Eco-PTZ : montant des travaux avec ou sans les subventions