

## Performance énergétique de nos maisons Comment l'améliorer ?

### « Volet propriétaire occupant »

**L**a crise énergétique n'en finit pas de plomber nos porte monnaies. Les factures explosent et ce n'est pas fini. Nous devons nous astreindre à des comportements plus vertueux pour consommer de moins en moins (*l'énergie la moins chère étant toujours celle qu'on ne consomme pas*). Mais c'est ce que nous faisons déjà, parfois sous la contrainte. « *En 2022, 69% de l'ensemble des Français ont restreint le chauffage chez eux pour ne pas avoir de factures trop élevées et 22% d'entre eux ont déclaré avoir souffert du froid dans leur logement au cours du dernier hiver* »<sup>1</sup>.

Car pour beaucoup d'entre nous, il ne suffit pas de s'astreindre à ces comportements vertueux. Quand on occupe une véritable « **passoire thermique** », la solution passe d'abord par la rénovation de notre habitat, par l'augmentation de son niveau de performance. Une opération qui peut être partielle ou globale, mais qui de toute façon nécessitera de l'investissement.

La démarche est encadrée par de nombreux textes, des aides sont possibles, les deux évoluent sans arrêt et des acteurs sont là pour nous aider dans la réflexion. Mais avant toute chose, **il faut faire un diagnostic**.

#### Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Ce n'est pas un document nouveau, depuis 2006, un futur acquéreur doit être informé **avant achat** des résultats de ce diagnostic. L'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières est obligatoire depuis 2011.

S'il a longtemps été simplement « *informatif et incitatif* », ce n'est plus vrai depuis le 1er juillet 2021 (*loi ELAN de 2018*) qui l'a rendu « **opposable** » au vendeur. Seules les recommandations conservent une valeur « **informative** » mais plus question de fournir un document erroné, avec un mauvais classement. Ce serait s'exposer à une **réparation intégrale du préjudice** de l'acheteur (*travaux nécessaires, surconsommation d'énergie, etc.*).

Car c'est la fonction d'un DPE, classer le logement et émettre des recommandations. Il doit impérativement être réalisé par un **professionnel agréé**. On ne s'improvise pas

<sup>1</sup> Source médiateur national de l'énergie, baromètre énergie-info

« *diagnostiqueur* », il faut être habilité par un des **organismes certificateurs**. Il est possible de consulter l'annuaire des diagnostiqueurs déclarés sur le site du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. N'hésitez pas à vérifier.

Valable 10 ans en principe, le « **nouveau** » DPE est entré en vigueur progressivement depuis 1er juillet 2021. Il se peut qu'il soit à refaire plus tôt que prévu.

La loi du 22 août 2021 a modifié les règles en matière d'**étiquetage** de nos habitations. Classés de A (*le meilleur classement*) à G (*le pire*), elle fixe **un calendrier** pour la disparition des étiquettes F et G. Ce sont elles nos passoires énergétiques. Et pour qu'elles disparaissent, des travaux vont s'imposer pour respecter des **seuils de consommation d'énergie grâce à une rénovation performante**

### **Quelle performance énergétique faut-il atteindre ?**

La loi du 22 août 2021 a donné une définition légale du **niveau de performance** énergétique des bâtiments **à usage d'habitation**.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les seuils de consommation d'énergie sont les suivants :

- Un seuil **maximal** de consommation d'énergie **finale** est fixé à **450 kWh par mètre carré et par an**. Au-delà, le logement est qualifié d'indécent.
- **Un seuil minimal de performance énergétique est fixé qu'il nous faudra atteindre avant le 1<sup>er</sup> janvier 2028, selon la méthode du DPE. La consommation énergétique des bâtiments à usage d'habitation ne devra plus excéder 330 kilowattheures d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an.**

### **Une rénovation « performante », c'est quoi ?**

La loi de 2021 a fourni une définition . L'article L 111-1, 17 bis du code de la construction et de l'habitation dispose désormais que : « *la rénovation énergétique d'un bâtiment .. d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes*

- a) *Le classement du bâtiment.. **en classe A ou B***
- b) *L'étude des six postes de **travaux de rénovation énergétique suivants** : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire...*

Elle est donc là notre rénovation performante, celle qui nous permet d'atteindre au moins la classe B. Sauf que tous les immeubles ne se prêtent pas aisément une rénovation leur permettant de l'atteindre « *en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien* ».

Consom'Info N°88 | 14 février 2024 | Fiche d'information | **Performance énergétique de nos maisons | Comment l'améliorer ? | « Volet propriétaire occupant »**

Aussi, le texte prévoit des exceptions. Ceux-là seront considérés comme rénovés de façon performante dès lors que les travaux réalisés auront permis un **gain d'au moins deux classes** et que **les six postes** de travaux précités ont été étudiés.. Même chose pour les bâtiments **classés F ou G** avant travaux. Ils auront fait l'objet d'une rénovation performante « *lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.* »

**Si vous êtes acheteur**, vous pourriez être tenté d'investir dans une passoire énergétique ( *F ou G* ), évidemment moins coûteuse à l'achat avec l'ambition de vous charger de travaux bénéficiant d'aides financières publiques ... Mieux vaut tout de même savoir où vous mettez les pieds avant de vous lancer.

Ça tombe bien, **depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023**, dès lors que le seuil de performance minimal fixé par la loi est dépassé, le vendeur d'une **maison<sup>2</sup>** classée F ou G a l'obligation de réaliser un **audit énergétique**. Le 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce sera le tour des habitations classées E, puis le 1<sup>er</sup> janvier 2034 ce sera le tour des classées D.

### L'audit énergétique

Valable 5 ans et réalisé par des professionnels spécifiquement agréés pour y procéder, il devra figurer au dossier technique, proposant une étude plus poussée que le DPE qu'il complète. Vous y trouverez un parcours de travaux, des chiffrages, les performances après travaux, un calendrier et une présentation des aides mobilisables . Vous saurez exactement où vous allez.

Cet audit vous fera au moins **deux propositions de travaux**.

- Une première proposition avec un parcours **étape par étape**, pour gagner à chaque fois une classe en allant jusqu'à la classe B. Et si vous avez acheté un bâtiment **classé F ou G avant travaux**, le parcours de travaux comportera une étape intermédiaire pour atteindre la classe C.
- Une deuxième proposition de travaux en une seule étape. Pour atteindre un niveau de performance au moins égal à la classe B

Le choix de procéder à une rénovation en une seule étape s'il est plus coûteux, peut être judicieux en réalité. Certains consommateurs ont déjà eu l'occasion de regretter leurs choix : d'abord le chauffage, de nouvelles fenêtres, l'isolation... Pas question de vous apercevoir après coup, que vous avez investi dans un mode de chauffage surdimensionné ... Mieux vaut limiter la facture totale. D'autant que l'État incite financièrement à la **rénovation globale**.

Et menez votre réflexion sans écouter les sirènes des professionnels qui voudraient vous vendre leur marchandise quoi qu'il en coûte, en vantant toujours les aides publiques qui neutraliseront les dépenses, se chargeant de tout à votre place. Indecosa CGT déplore malheureusement bien trop d'arnaques dans le secteur, les adhérents se voyant parfois privés des aides de l'ANAH pour avoir donné leurs coordonnées, transmis leurs données Personnelles. Traitant avec des entreprises peu scrupuleuses, de faux labels... Gardez la main.

---

<sup>2</sup> pour les maisons individuelles ou les immeubles non soumis au statut de la copropriété ( L 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation )

*Attention : le démarchage téléphonique pour vous proposer des travaux de rénovation énergétique est interdit par la loi. Si vous êtes démarchés à la maison, ne signez pas tout de suite, réfléchissez. Et surtout quand vous surfez sur internet, ne laissez pas de données confidentielles sur les sites.*

## **Des conseillers de confiance**

Une rénovation énergétique, ce sont des diagnostics, des estimations de travaux, des entreprises à trouver et des aides à solliciter ( Anah, aides locales) , les prêts possibles (*éco prêt PTZ ..*), bref des acteurs multiples pour un projet complexe. La loi Climat et Résilience a prévu de simplifier votre parcours, en déployant un réseau de guichets d'information et de conseil et des accompagnateurs agréés. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, quoi de neuf ?

**France Renov** : c'est désormais le nom du service public de la rénovation de l'habitat qui regroupe les intervenants pour vous prodiguer des conseils indépendants, gratuits et pertinents. Aucune rénovation ne ressemble à une autre. Vous aurez là **un avis personnalisé**, des informations sur tout le parcours, toutes les aides qui vous correspondent.

Vous aurez accès à un annuaire des professionnels certifiés RGE ( *reconnu garant de l'environnement*).

*Attention : choisissez bien votre professionnel, le label RGE est indispensable ( pour être soutenu financièrement ) mais il ne garantit pas l'excellence d'un chantier. Faites toujours réaliser plusieurs devis et renseignez-vous en amont sur la qualité des travaux, prenez l'avis d'autres consommateurs.*

**MonAccompagnateurRenov** : c'est un tiers de confiance, assistant à la maîtrise d'ouvrage ou opérateur agréé par l'État (ou désigné par une collectivité locale) pour assister les projets de rénovation énergétique. De l'audit jusqu'à la fin des travaux, il peut répondre aux questions techniques, administratives et financières. Il est forcément indépendant des professionnels qui effectueront les travaux. Mais il faut passer un contrat avec lui, ce qui a un coût ( *un financement public est possible selon votre profil*).

**MaPrimerenov** : ce dispositif propose une aide financière aux propriétaires pour la rénovation énergétique de leur logement principal quel que soit leur niveau de revenus. Mais le montant de la prime dépendra des ressources du foyer et de la nature des travaux. Ma Prime Renov Sérénité, par exemple, est à destination des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes ( *mais peut atteindre 35000 € désormais*). Rendez-vous sur le site et le simulateur.

*Attention : depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les ménages les plus modestes qui veulent bénéficier des aides MaPrimeRénov' Sérénité ont l'obligation d'avoir recours à mon accompagnateurrénov.*

**Pour INDECOSA-CGT**

site internet : <https://indecosa.fr/>

Consom'Info N°88 | 14 février 2024 | Fiche d'information | **Performance énergétique de nos maisons | Comment l'améliorer ? | « Volet propriétaire occupant »**

[indecosa@cgt.fr](mailto:indecosa@cgt.fr)

[indecosa.fr](https://indecosa.fr/)