

Loi Climat et Résilience : impacts pour les propriétaires immobiliers

**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**



Sommaire

1

Présentation de
Hellio

2

Les enjeux liés à
l'évolution de la
réglementation

3

Les solutions
Hellio pour les
monopropriétaires

4

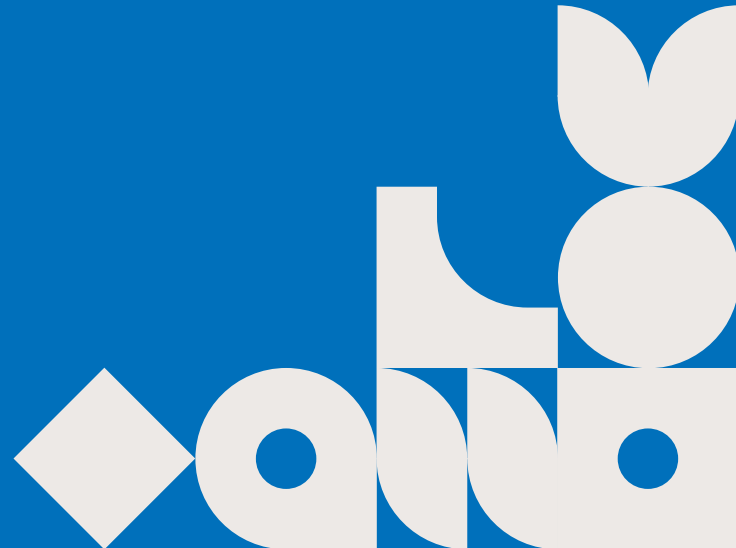
Les solutions
Hellio pour les
copropriétaires

5

Questions /
réponses

Hellio

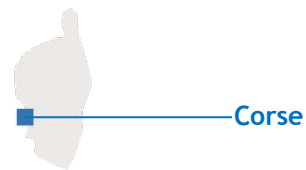
hellio



Hellio

Nos bureaux en France

1. Paris
2. Poitiers
3. Bordeaux
4. Besançon
5. Lyon
6. Grenoble
7. Vitrolles
8. Rouen
9. Nantes
10. Tours



Pierre Maillard

Président Directeur général Hellio

Nos métiers

Hellio est présent sur toute la chaîne de valeur de la transition énergétique

1

Ingénierie
et études
énergétiques

2

Audit et
conseil

3

Fourniture de
matériaux et d'
équipements

4

Réalisation
de travaux

5

Solutions de
financement

6

Prise en charge
administrative



Les enjeux liés à la l'évolution de la réglementation

hellio



Rapport Sichel

Logement

- Responsable de 27 % des émissions de gaz à effet de serre
- 1er poste de dépense
- 8% des revenus alloués au paiement de factures énergétiques
- 4,8 millions de passoires thermiques (classes F & G)

ENGAGÉ
POUR FAIRE

hellio



Contexte juridique et politique



Août 2015 - Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte - **Objectif parc BBC en 2050**



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la
CRÉISSANCE VERTE

Janvier 2021 - Décret “Logement indécent”

Mars 2021 : Décret “Nouveau DPE” dès le 1er Juillet 2021

Août 2021 : Loi Climat et Résilience

Janvier 2022 : Décret fioul



hellio



Les enjeux : Détails



Interdiction de mettre en location les logements mal isolés : les étiquettes G à compter de 2025, les F en 2028 et les E en 2034



Interdiction de la hausse des loyers pour les passoires thermiques dès Août 2022.



Obligation de réaliser des audits énergétiques dans le cadre de la vente de logements classés F ou G = Améliorer la transparence



Durcissement du DPE = Valeurs atteintes plus critiques, plus lisibles et opposables



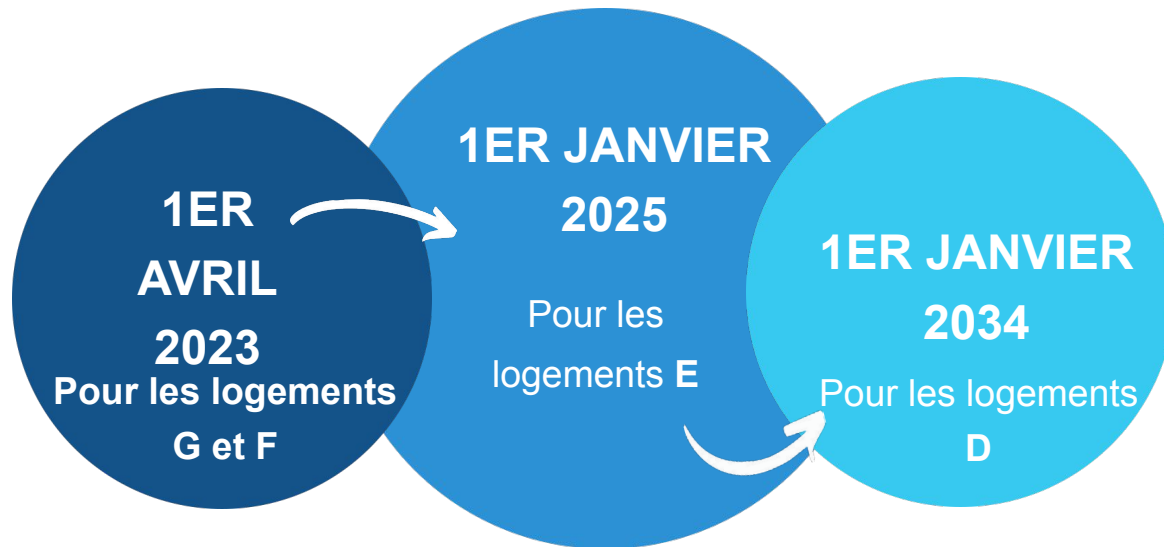
Interdiction d'installation d'une chaudière fonctionnant au fioul ou au charbon dans le neuf ou en rénovation à partir de juillet 2022.

ENGAGÉ CARBON

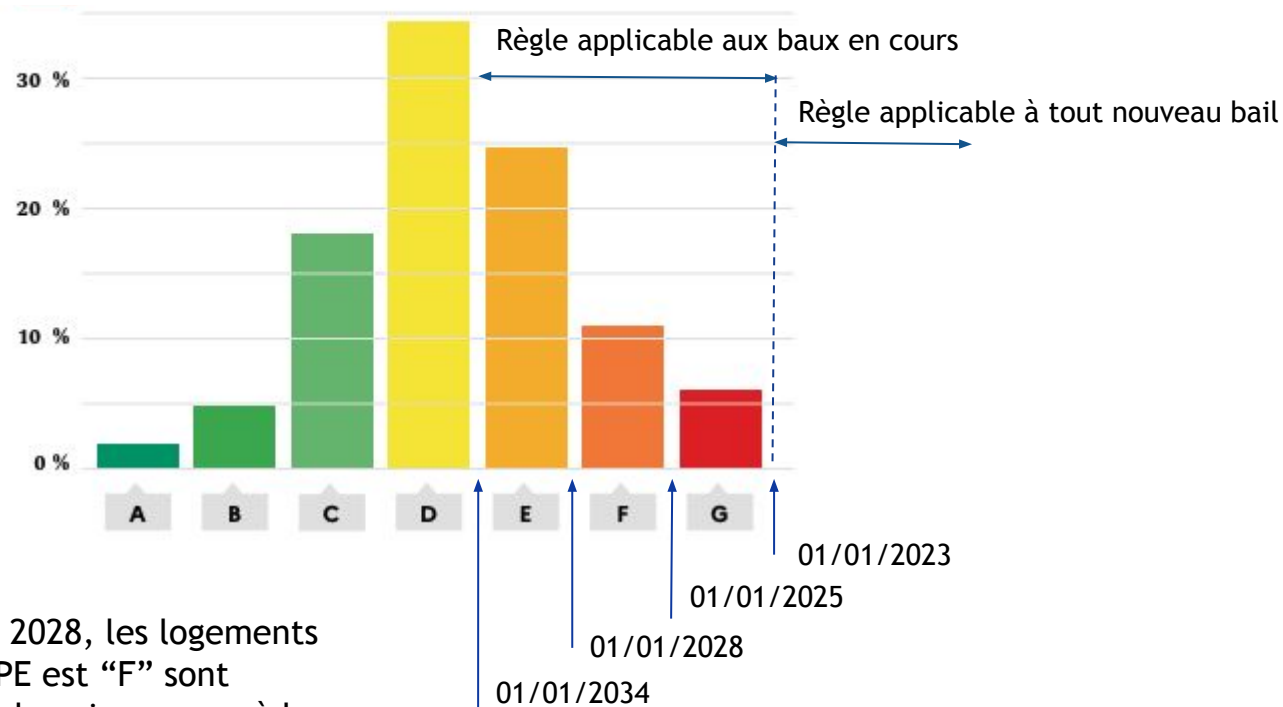


Calendrier du nouvel audit énergétique obligatoire

Pour les ventes en monopropriété des immeubles classés G, F, E et D



Le calendrier d'interdiction de location des passoires thermiques (critère d'indécence)



Grille de lecture : Au 01 janvier 2028, les logements dont la classe énergétique du DPE est "F" sont considérés comme indécents et donc impropres à la location

Gel des loyers

Interdiction de hausse de loyer sous quel motif que ce soit :

- Augmentation annuelle en application d'une clause d'indexation,
- Augmentation à l'occasion d'une nouvelle mise en location,
- Augmentation à l'occasion du renouvellement d'un bail,
- Augmentation en cours de bail suite à la réalisation de travaux d'amélioration du logement par le bailleur (sauf à ce qu'à l'issue des travaux le logement ne soit plus classé F ou G).

Le gel des loyers ne s'applique qu'aux baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du **24 août 2022**.

Seuls les logements classés F et G au titre du nouveau DPE sont concernés (voir planning d'application obligatoire du nouveau DPE)

Les recours pour le locataire et les possibles exceptions



Saisine du juge pour demander la mise en conformité du bien avec le motif d'indécence

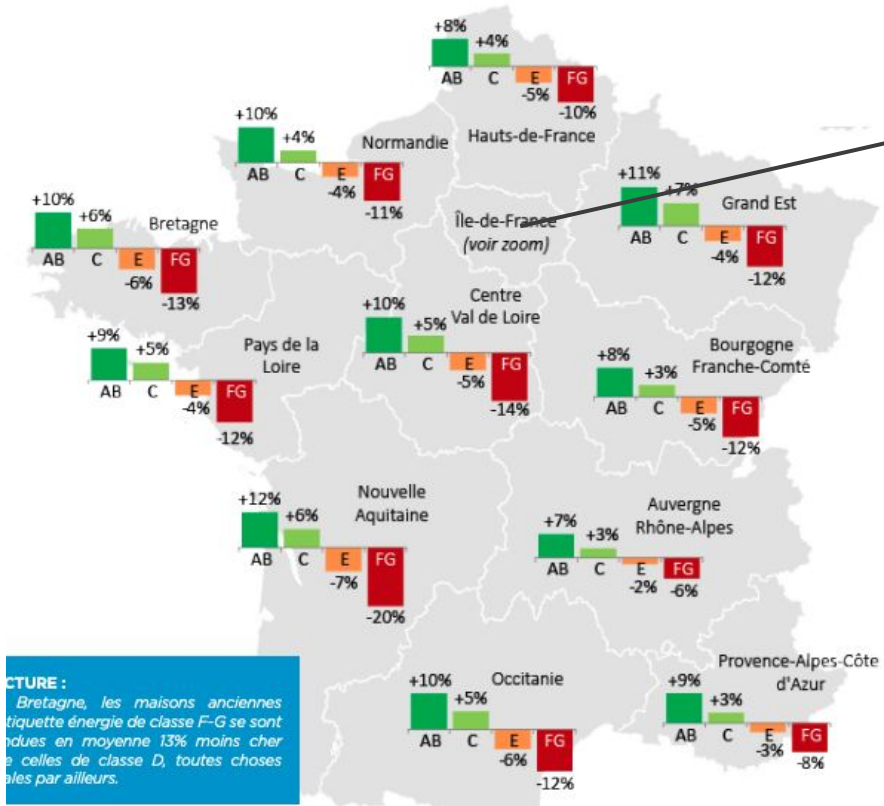
Le juge pourra :

- (1) Condamner le bailleur à réaliser des travaux dans un certain délai
- (2) Réduire ou suspendre le paiement du loyer jusqu'à l'exécution des travaux
- (3) Suspendre la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux

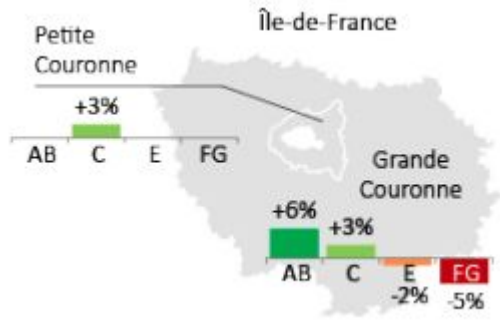
Deux exceptions à l'obligation de réaliser des travaux

- Pour un logement en copropriété, malgré la demande du bailleur à l'AG de réaliser des travaux sur les parties communes ou sur son lot, il n'a pu atteindre le niveau de performance minimal. Nécessité de récolter des preuves pour prouver la bonne foi.
- Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte du niveau de performance minimal.

Étude des notaires de France - Impact de l'étiquette énergétique sur le prix de vente



CONCLUSION :
 En Bretagne, les maisons anciennes avec une étiquette énergie de classe F-G se sont vendues en moyenne 13% moins cher que celles de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Déduction de ces chiffres : Un saut de classe énergétique permet un gain financier de 5% sur la valeur du bien

*ns : l'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence

L'accompagnement Hedio pour les monopropriétaires

hedio



Le parcours Hellio

Hellio qualifie le projet et accompagne le client dans son projet de rénovation énergétique.

1

La réalisation d'un audit réglementaire permettant de qualifier un scénario de rénovation éligible aux aides

2

Un accompagnement sur la réalisation d'une rénovation performante par l'intermédiaire d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage

3

Une prise en charge intégrale de la maîtrise d'oeuvre, avec des aides remises sur les factures



Votre
énergie
a de l'impact
hellio

⚙️ Avant travaux

Etiquette énergétique **F**



Travaux réalisés :

- 🏠 Isolation des combles perdus
- 🏠 Isolation des murs extérieurs par l'intérieur
- 🌀 Ventilation hygroréglable de type B
- 🌀 Installation d'une pompe à chaleur

Cas concret

Qui ?

- + Maison individuelle de **1948**
- + Surface : **180 m²**
- + Nombre d'occupants : **4**
- + Système de chauffage : **Gaz naturel**
- + Revenu du foyer : **54 565 €**

Ménage violet

⚙️ Après travaux

Etiquette énergétique **B**

Gain énergétique réalisé
82 %

Coût des travaux estimé :

37 876 €_{TTC}
- 27 293 € d'aides

dont **18 293 €** Prime Hello (CEE)
7 000 € MaPrimeRénov' éligible
1 000 € Bonus sortie de passoire
1 000 € Bonus BBC*

Montant restant à charge

10 583 €

Financement éco-PTZ à partir de :
44 € par mois (sans intérêts)



Cas concret

Qui ?

- + Appartement de **1971**
- + Surface : **35 m²**
- + Système de chauffage : **gaz collectif**
- + Revenu du foyer : **19 500 €**






Ménage Bleu

Avant travaux

Etiquette énergétique **G**



Travaux réalisés :

-  Isolation des murs par l'intérieur (ITI)
-  Remplacement de la menuiserie en simple vitrage et bois
-  Modernisation des radiateurs électriques
-  Mettre en place des vannes thermostatiques
-  Audit énergétique

Après travaux

Etiquette énergétique **E**

Gain énergétique réalisé
40 %

Montant des travaux :

7 000 € TTC

- 3 214 € d'aides

dont **500 €** Aide audit
1 500 € Bonus sortie de passoire
614 € Prime HELLIO
600 € MaPrimeRenov'

Reste à charge

3 786 €

L'accompagnement Hedio pour les copropriétaires

hedio



Pourquoi opter pour une rénovation globale ?



Réduire la durée des travaux et les nuisances

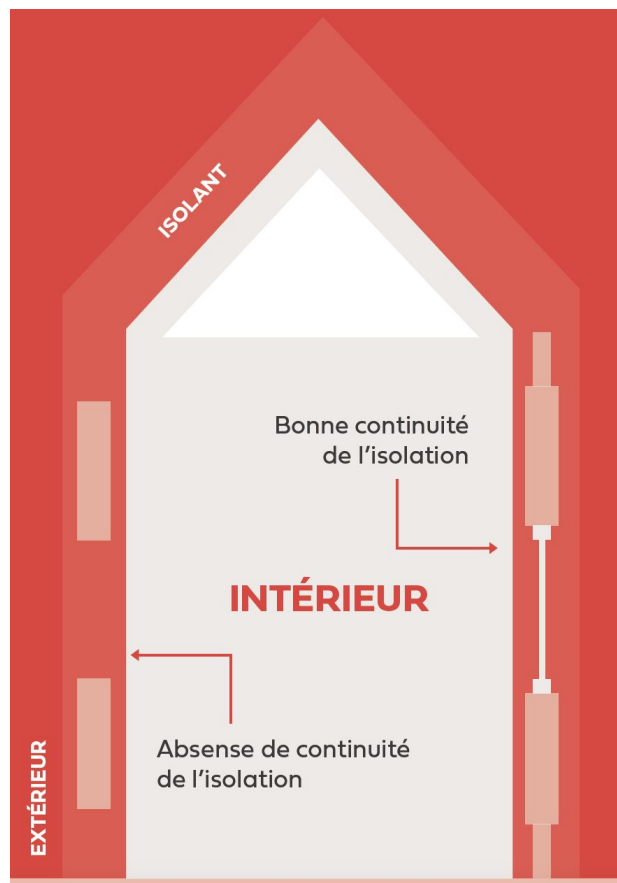


Améliorer l'efficacité des travaux



Bénéficier de davantage d'aides

La rénovation globale pour une isolation en continu



L'isolation continue,
un remède aux ponts
thermiques

Augmenter la valeur de son patrimoine

La valeur verte prend une importance considérable

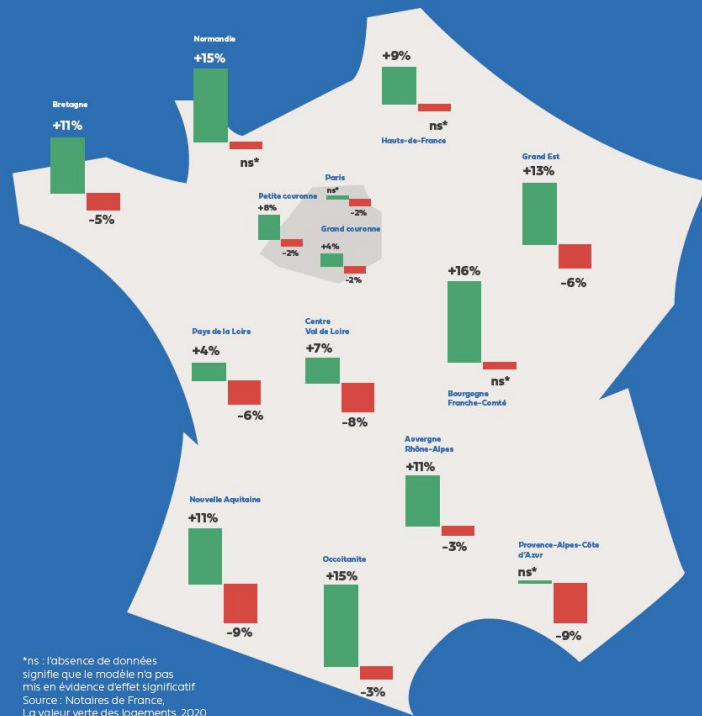
Source: Conseil Supérieur du Notariat

hellio

Comment les étiquettes énergie influencent le prix des logements en France

Par rapport aux logements de classe D:

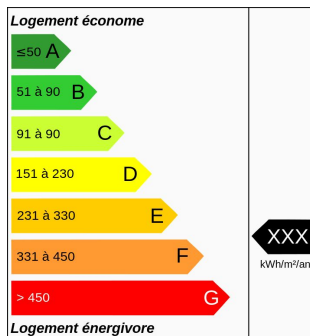
- Plus-value des logements les plus économes (classe A-B)
- Moins-value des logements les plus énergivores (class F-G)



*ns : l'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif
Source : Notaires de France, La valeur verte des logements, 2020

Le calendrier réglementaire

Entre incitations et contraintes



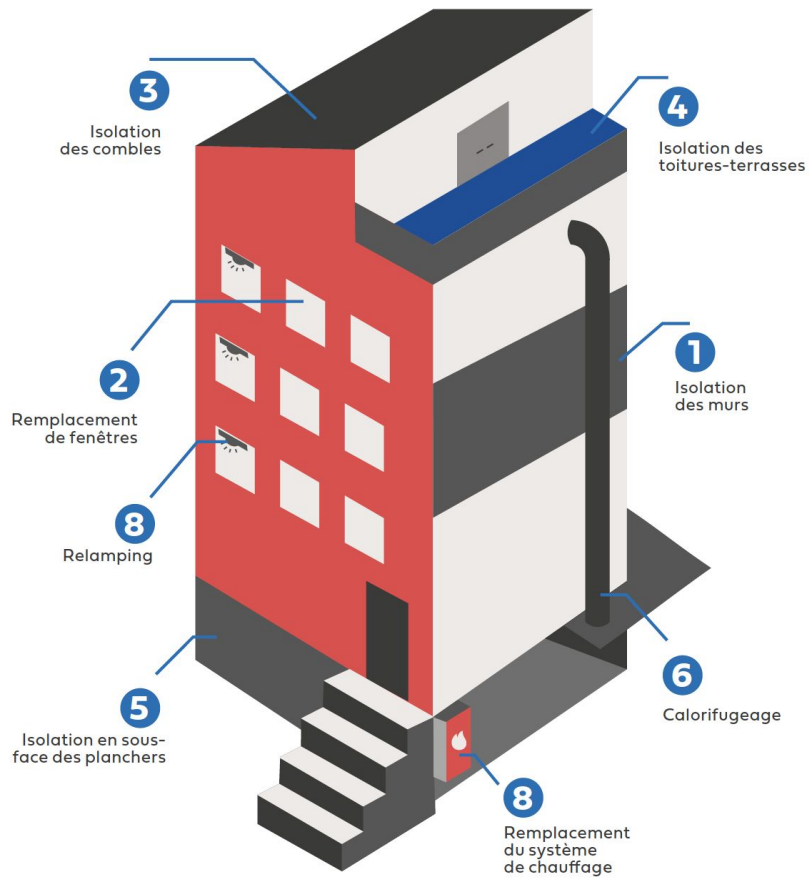
Nouveau DPE au 1er Juillet 2021, et nouvelles réglementations



Des incitations cumulables, et alignées



La rénovation globale : exemple de travaux



Les acteurs de votre rénovation globale

- **AMO:** Assistance à Maîtrise d’Ouvrage
- **MOE:** Maîtrise d’Oeuvre (conception et exécution)
- **Bureau d’études thermique**
- **Coordonnateur SPS**
- **Diagnostiqueur:** Amiante, Plomb
- **Les entreprises de travaux**
- **Bureaux de contrôle**

et bien sûr:

le Maître d’Ouvrage (le SDC) ainsi que son représentant,
le Syndic de Copropriété

helio

Par où commencer ?

Selon le niveau de maturité des copropriétaires, les capacités financières, la nécessité de faire un ou plusieurs types de travaux, les aides disponibles...: chaque cas est unique, mais démarre avec **l'intervention d'un AMO.**

Quelles sont les missions d'un AMO ?



Technique : l'AMO travaille pour vérifier que les travaux prévus permettent d'atteindre un gain énergétique de 35 % minimum (un critère primordial pour obtenir la plupart des aides financières).



Social : il met en œuvre une enquête sociale pour cerner les modalités d'occupation de la copropriété et la situation financière des copropriétaires. Objectif : définir les primes individuelles auxquelles les propriétaires et les bailleurs peuvent prétendre, selon leur niveau de revenus et leur situation. Cette enquête permet également de communiquer sur le projet auprès des occupants pour les sensibiliser à l'importance de la rénovation.

Quelles sont les missions d'un AMO ?



Financier : l'AMO établit le plan de financement en calculant les aides possibles pour la rénovation globale. Il simule les quotes-parts par copropriétaire. Puis, il affine son plan de financement au fur et à mesure que le projet, les aides, puis les entreprises et leurs chiffrages sont connus. L'AMO mobilise également les acteurs financiers auprès desquels les copropriétaires pourront contracter un prêt si nécessaire.



Administratif : il monte ensuite les dossiers auprès des organismes, comme l'Anah pour obtenir les aides comme MaPrimeRénov' Copropriétés, MaPrimeRénov' individuelle, les primes CEE ou encore les aides locales, lorsque c'est possible.

Pour une rénovation globale: le Coup de Pouce Rénovation Globale

<http://calculateur-cee.ademe.fr/pdf/display/185/BAR-TH-145>

Coup de pouce
rénovation globale en copropriété



- 35% de gain énergétique
- AMO
- entreprises RGE

Calcul des CEE sur le gain énergétique globale, avec bonification.

Cumul avec Ma Prime Rénov' Copropriété, et autres types d'aides (NB: règle d'écêtement de Ma Prime Rénov')

Alignement des critères d'obtention des aides entre Ma Prime Rénov' Copropriétés et le Coup de Pouce CEE

Exemple pour une copropriété de 200 logements et 4 bâtiments

hellio

Travaux :

- Isolation des toits-terrasses
- Isolation des murs par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries
- Mise en place de robinets thermostatiques
- Passage d'une chaufferie gaz à une chaufferie gaz à condensation haute performance

Coût des travaux :

1 963 960 € TTC

Montant des aides :

913 893 €

dont **463 393 €** MaPrimeRénov'
Copro + **100 000 €** bonus BBC
et **350 500** primes CEE

Reste à charge :

1 050 067 €

Gain énergétique :

43 % après travaux

NOTA BENE

Le cumul des aides est plafonné à 80 % du montant TTC des travaux. Ce plafond passe à 100 % pour les copropriétés en difficulté avec un plan de sauvegarde.

Avec la mise en place d'un éco-PTZ : prêt de 5 250 €/logement, sur 20 ans, avec un éco-PTZ dont le taux de garantie est de 0,38 %, soit une mensualité de 22,72 € pendant 240 mois (20 ans).

Vous souhaitez vous lancer ?



Si vous n'avez jamais réalisé d'audit thermique, il faut démarrer par une évaluation énergétique simple réalisée par l'AMO, visant à l'atteinte des 35% de gain énergétique.

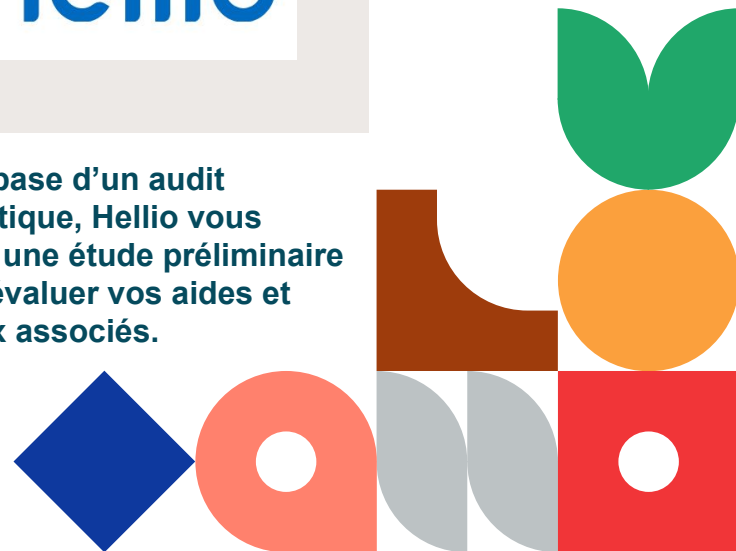


Si des travaux incluant un poste de rénovation énergétique sont déjà prévus, il faut étudier rapidement la possibilité de les cumuler à d'autres types de travaux.



Sur la base d'un audit énergétique, Hellio vous envoie une étude préliminaire afin d'évaluer vos aides et travaux associés.

hellio





**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**

**Merci pour
votre écoute**

hellio

48 rue Cambon
75001 Paris

hellio.com

Etienne DUHOT

Chef de projets
Résidentiel Individuel
eduhot@hellio.com

Tanguy DUPONT

Directeur Pôle Habitat
Collectif
tdupont@hellio.com

