

Comment accompagner vos agents dans la réduction de leurs factures d'énergie et améliorer la performance énergétique de leurs logements ?

6 février 2025

Maison de l'environnement et des territoires



Crédit
Social des
Fonctionnaires





L'ADIL 94 (Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne) propose des informations juridiques, financières et fiscales sur toutes les questions relatives à l'habitat.
Le conseil est gratuit, neutre et personnalisé

Mahsum SOYTOPRAK – Juriste

Le contexte réglementaire de la rénovation énergétique

Loi Climat et Résilience du 22 août 2021



1. Gel des loyers

- La loi Climat et Résilience a prévu l'impossibilité d'augmenter ou de réviser le loyer des logements appartenant à la classe énergétique **F ou G** (au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH)
- Cette mesure est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter **du 24 août 2022**.

2. Les nouvelles obligations en matière de décence énergétique des propriétaires bailleurs



Ces échéances s'appliquent aux **nouveaux contrats de location**, puis, progressivement aux baux en cours, en fonction de leur **reconduction ou renouvellement**.

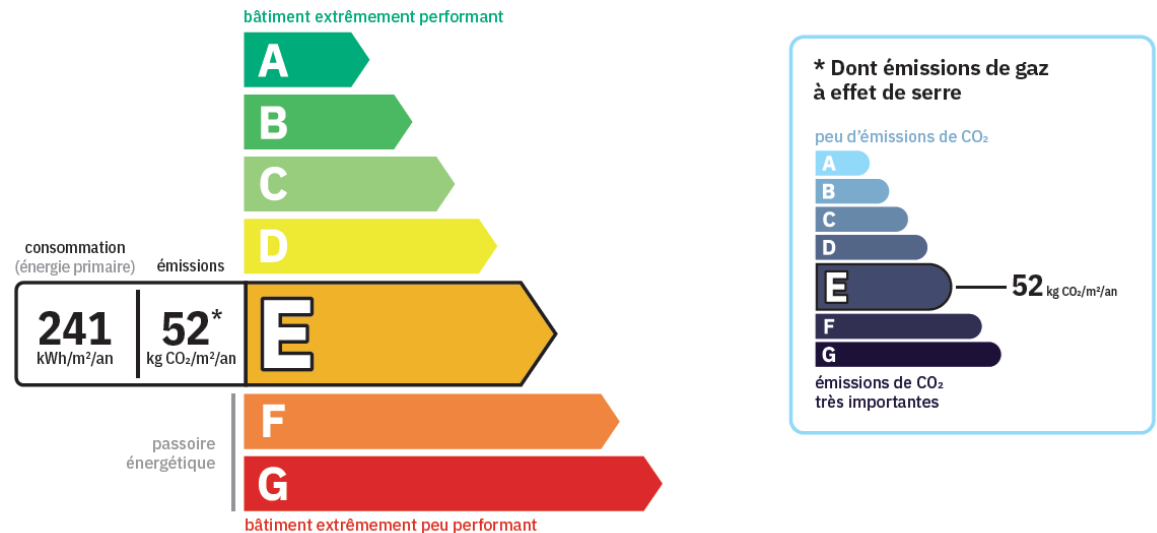
Les actions du locataire

(si le propriétaire ne respecte pas ses obligations en matière de décence énergétique)

- Auprès du juge :
 - Demander la réalisation des travaux de rénovation énergétique
 - Demander une réduction ou la suspension du loyer
 - Demander l'indemnisation du préjudice
- Auprès de la CAF :
 - Demander **la conservation de l'allocation logement**
- La non-décence ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

3) La mesure de la performance énergétique

- Elle dépend essentiellement de ce qu'on remplit de chaleur et de comment on produit la chaleur :
 - Ce qu'on remplit = l'enveloppe du bâtiment (murs, toiture, sol avec ou sans isolation)
 - Comment on produit = le système de chauffage et d'eau chaude
- Elle est notée par l'étiquette énergie DPE en kWh/m².an et gCO₂/m².an



Nouvelle version du DPE – 1er juillet 2021

- 5 postes de consommation (au lieu de 3 dans l'ancien)
 - Chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, auxiliaires (ventilation, chauffage, ECS, refroidissement) et éclairage.
- Durée de validité : 10 ans
- Le DPE n'est plus simplement informatif, toutes les données d'entrée doivent être référencées.
- Les DPE réalisés avant la date du 1^{er} juillet 2021 ne sont plus valables

Le contenu du DPE

- Le DPE doit contenir, *a minima*, les informations suivantes :
 - **les caractéristiques du logement et un descriptif de ses équipements** (chauffage, eau sanitaire, refroidissement, ventilation...).
 - l'indication, pour chaque catégorie d'équipements, **de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée**, de même qu'une **évaluation des dépenses annuelles** résultant de ces consommations.
 - **l'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre (Ges)** liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée.
 - l'évaluation **de la quantité d'énergie d'origine renouvelable utilisée dans le logement**.
 - **le classement du logement** (sur une échelle de **A à G**) sur une étiquette intégrant la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.
 - **des recommandations** pour maîtriser les consommations d'énergie (en particulier les **travaux à entreprendre en priorité**, le propriétaire étant libre de les réaliser ou non), accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité.

DPE pour les logements de moins de 40m²

- Depuis le 1^{er} juillet 2024 de nouveaux seuils sont applicables pour les logements de moins de 40m²
 - Possibilité de demander une attestation pour obtenir une nouvelle étiquette correspondant aux nouveaux seuils
 - Pour les DPE réalisés entre le 1^{er} juillet 2021 et le 1^{er} juillet 2024
 - <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>

Trouver un DPE ou un AUDIT

Rechercher un DPE ou un AUDIT en rentrant son numéro.

Numéro de DPE ou d'AUDIT

Le numéro doit comporter 13 caractères.

Moins de 40m² : Télécharger mon attestation

Numéro de DPE

Le numéro doit comporter 13 caractères.

Rechercher

Prenez rendez-vous avec un juriste de l'ADIL

Relations locataire/bailleur

Copropriété

Achat d'un logement

Rénovation énergétique

Eligibilité aux aides



**UNE QUESTION
LOGEMENT ?**



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Val-de-Marne



Camille Laurent– Ingénieure en maîtrise de l'énergie

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DU CAUE 94 ET DE SON AGENCE DE L'ÉNERGIE

PAR OÙ COMMENCER MA RÉNOVATION ?

DIAGNOSTIC

TRAVAUX D'ISOLATION

LES SYSTÈMES (VENTILATION, CHAUFFAGE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES)

LES AIDES FINANCIÈRES

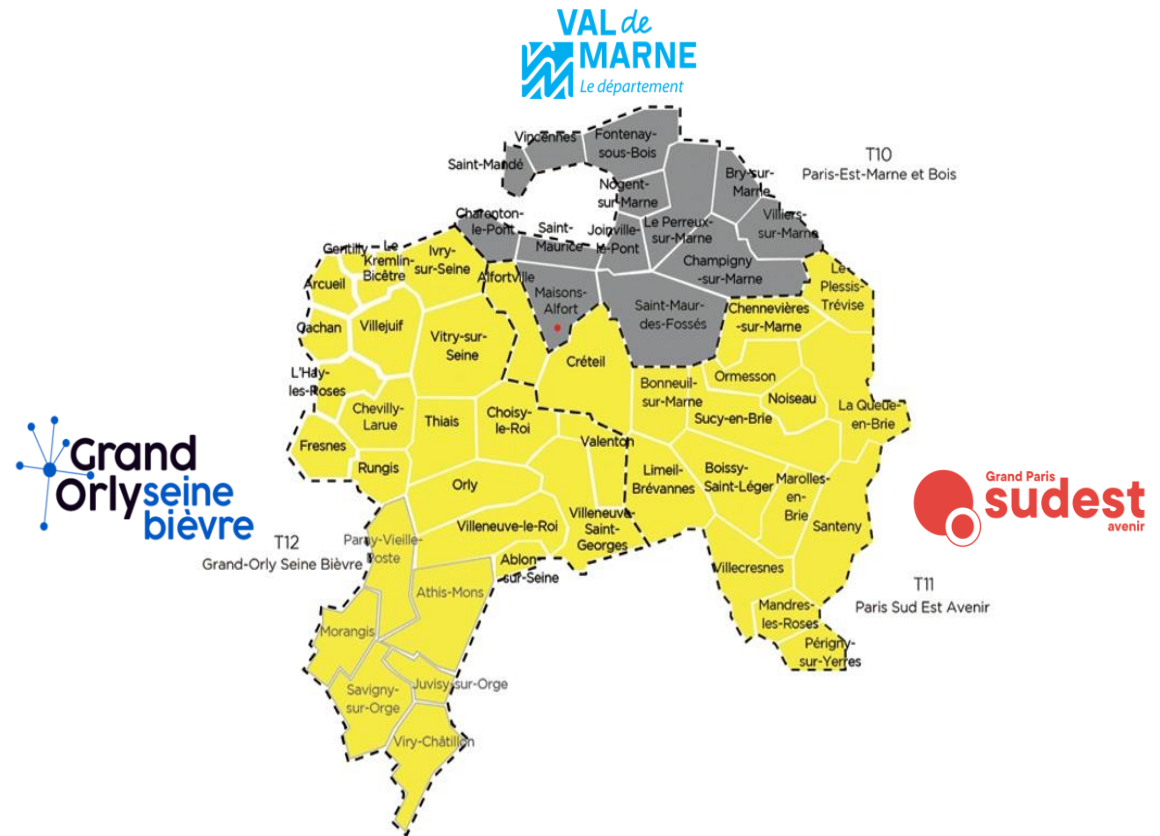
LES ECONOMIES D'ÉNERGIE AU QUOTIDIEN



Val-De-Marne



GPSEA
GOSB



PRÉSENTATION DU CAUE 94 ET DE SON AGENCE DE L'ÉNERGIE

ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES

DES CONSEILS SONT **NEUTRES, GRATUITS** ET **INDÉPENDANTS**



STANDARD TÉLÉPHONIQUE

Premier niveau d'information sur les aides financières ou une explication technique rapide



RDV EN PERMANENCE

Conseil personnalisé : aide à la définition du projet de travaux, accompagnement à l'analyse de devis



ACCOMPAGNEMENT À LA RÉALISATION DE TRAVAUX : visite du logement, aide au choix des professionnels, plan de financement



01 71 33 13 60

contact-energie@caue94.fr

POURQUOI FAIRE UNE RÉNOVATION GLOBALE ?

4 bonnes raisons de rénover



→ Confort

Améliorer le confort d'hiver et d'été de votre logement et lutter contre l'humidité.



→ Économie

Réduire vos factures de chauffage et le financement des travaux grâce aux aides publiques.



→ Environnement

Participer à l'effort collectif pour lutter contre le réchauffement climatique.



→ Investissement

Valoriser votre bien et anticiper les interdictions de location des logements énergivores.

POUR QUE MA MAISON SOIT ...

PLUS CONFORTABLE

PLUS ÉCONOME

PLUS RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

VALORISÉE

PAR OÙ COMMENCER MA RÉNOVATION ?

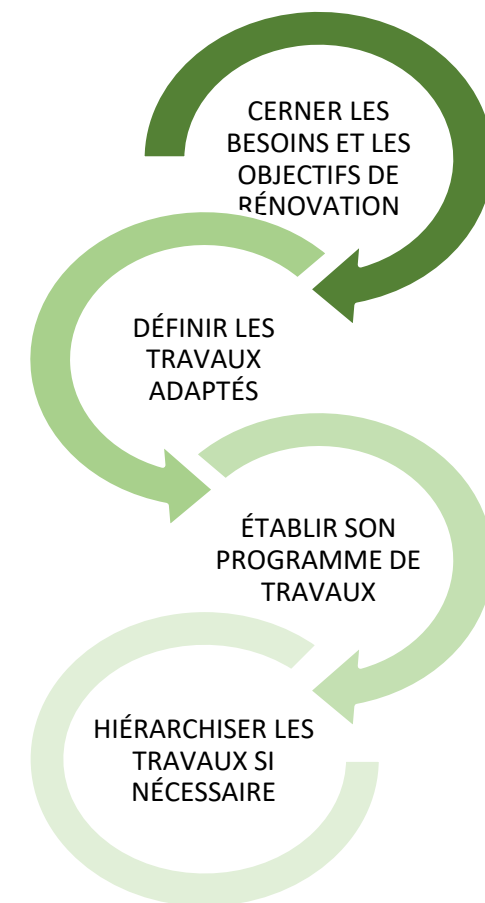
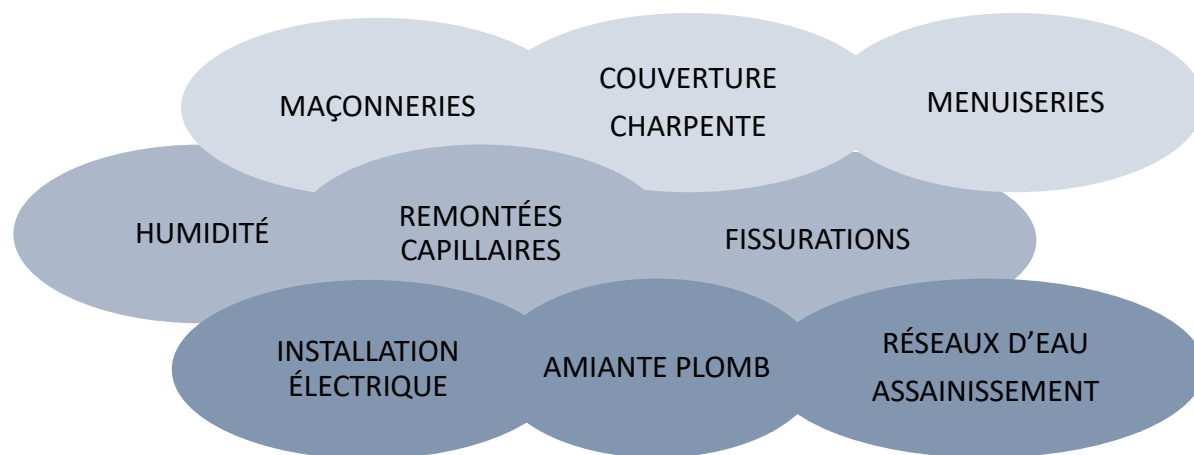
1. DIAGNOSTIQUER : RÉALISER DES TRAVAUX SUR UN BÂTIMENT SAIN

RÉALISER DES TRAVAUX ADAPTÉS,
PERFORMANTS ET PÉRENNES
SUR UN BÂTIMENT SAIN EN RÉALISANT UN
DIAGNOSTIC AU PRÉALABLE



AUDIT
ÉNERGÉTIQUE

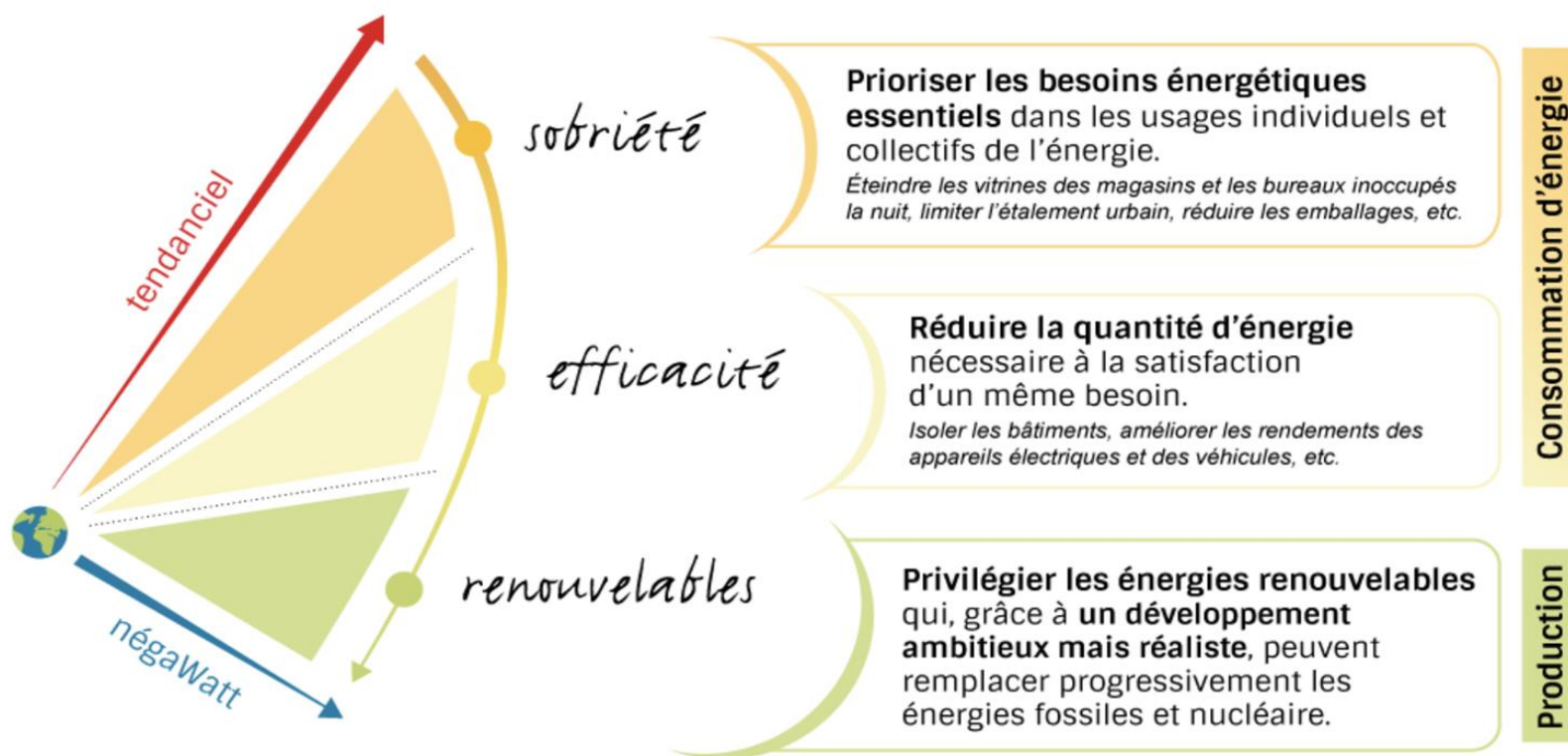
ÉTAT SANITAIRE
ET STRUCTUREL



2. LES TRAVAUX D'ISOLATION

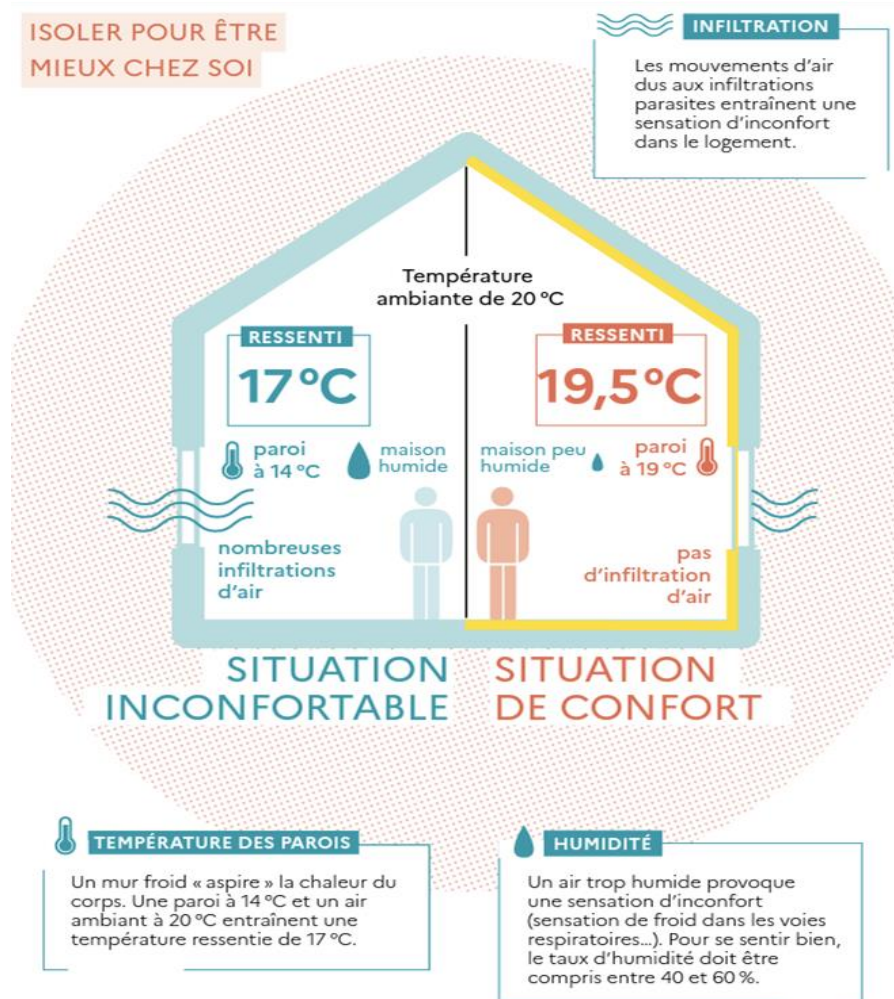
LA DÉMARCHE NÉGAWATT

« L'énergie la moins chère est celle qu'on ne consomme pas »



© Association négaWatt - www.negawatt.org

3. LE CONFORT THERMIQUE

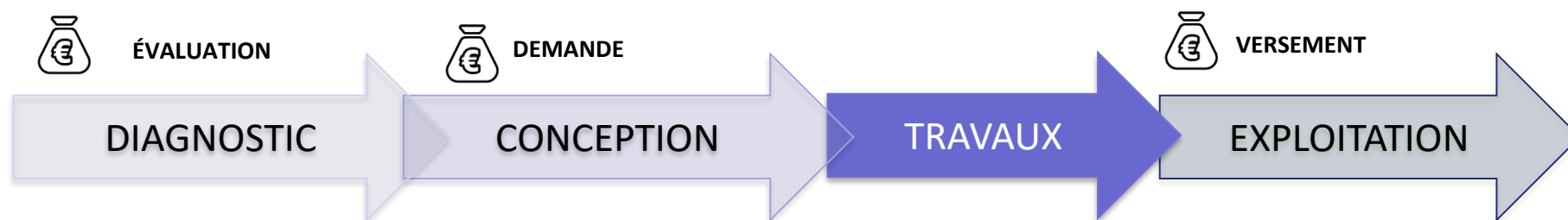


LES 4 FACTEURS DE CONFORT THERMIQUE :

- Stabiliser la température de l'air ambiant
- Augmenter la température des parois
- Éviter les mouvements de l'air
- Maîtriser l'humidité relative de l'air

LES AIDES FINANCIÈRES

LE PARCOURS DES DEMANDES D'AIDES



Les dispositifs existants



AIDES CUMULABLES

Logement de + de 2 ans (CEE/EcoPTZ/TVA5,5%/Région Ile de France) et de + 15 ans (Ma PrimeRénov')
Entreprise RGE obligatoire
Respect des performances demandées

TVA À TAUX RÉDUIT – ÉCO-PRÊT



> LA TVA À 5,5% POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET LES TRAVAUX INDUITS

**Attention les aides financières arrivent à la fin des travaux.
Les particuliers doivent aussi avancer cette somme, ils peuvent prendre un prêt pour cela.**



> L'ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO :

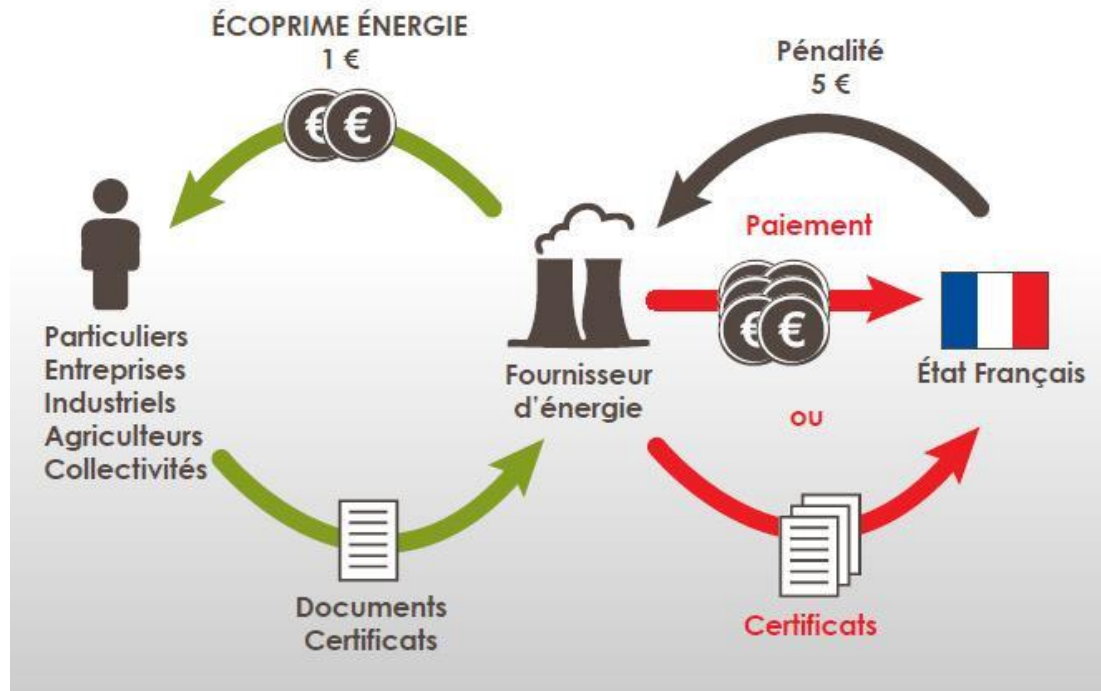
⇒ Complexe à mobiliser

L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunt.

	ACTION SEULE	BOUQUET DE TRAVAUX		ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	PRIMERENOV'	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE
		2 ACTIONS	3 ACTIONS			
PLAFOND DE FINANCEMENT	15000€ (7000€ pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	10 000 €	50 000 €	

CEE – CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

PRINCIPE DU DISPOSITIF DES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



Aide à demander avant signature des devis !



COMMENT EN
BÉNÉFICIER ?

- Pour tous les travaux de rénovation énergétique
- Directement en réduction sur le devis si l'artisan est partenaire d'un obligé de l'état. Dans ce cas, aucune démarche à effectuer
- En comparant les offres des fournisseurs d'énergie ?
<https://nr-pro.fr>
(liste non exhaustive)

MA PRIME RÉNOV' COPROPRIÉTÉ

Gain énergétique d'au moins 35% :

Bouquet de travaux nécessaire !

→ évaluation énergétique précise le gain énergétique au cas par cas

Assistant à maîtrise d'ouvrage obligatoire

CONDITIONS	AIDE POUR LA COPROPRIÉTÉ	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % *	30 % du montant des travaux, plafonné à 25 000 € par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50 % *	45 % du montant des travaux, plafonné à 25 000 € par logement	
Bonification « sortie de passoire énergétique » pour les immeubles en classe F ou G et qui atteignent une classe D à minima	+10 %	
Primes individuelles pour les copropriétaires	3 000 € par logement pour les ménages aux ressources très modestes	1 500 € par logement pour les ménages aux ressources modestes
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	+20 % sous condition d'obtention des CEE par l'Anah	

Prend en charge les travaux sur les parties collectives ou les travaux privatifs d'intérêt collectif

MONTAGE DU DOSSIER AVANT SIGNATURE DU DEVIS !

LA PRISE EN CHARGE À 100% N'EXISTE PAS AVEC MA PRIME RÉNOV' !

MA PRIME RÉNOV' – Logement



« Monogeste » :

- Forfait pour systèmes
- Aide par m2 pour l'isolation
- Pas pour les ménages aux revenus importants

Ma Prime Rénov' **Parcours Accompagné** :

- 2 gestes d'isolation
- 2 sauts de classe énergétique
- Accompagnement par un Mon Accompagnateur Rénov'

MONTAGE DU DOSSIER AVANT SIGNATURE DU DEVIS !

LA PRISE EN CHARGE À 100% N'EXISTE PAS AVEC MA PRIME RÉNOV' !

Annuaire Mon Accompagnateur Rénov :

<https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/mon-accompagnateur-renov>

<https://www.maprimerenov.gouv.fr>

MA PRIME RÉNOV' – PARCOURS ACCOMPAGNÉ

Pas de valorisation des CEE (fait par l'ANAH)

	PLAFONDS DES DÉPENSES ÉLIGIBLES HT	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉ- DIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
GAIN DE 2 CLASSES	40 000 €	80 %	60 %	45 %	10 %
GAIN DE 3 CLASSES	55 000 €			50 %	15 %
GAIN DE 4 CLASSES OU PLUS	70 000 €			20 %	
		du montant HT des travaux dans le respect du plafond des dépenses éligibles			
BONIFICATION « SORTIE DE PASOIRE ÉNERGÉTIQUE »		+10 %			
ÉCRÊTEMENT		100 %	80 % *	80 %	50 %
		du montant TTC des travaux dans le respect du plafond des dépenses éligibles			
Avant de réaliser leurs travaux, les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes peuvent bénéficier d'une avance allant jusqu'à 30 % du montant de leur prime.					

MA PRIME RÉNOV' – LES 5 ÉTAPES DU PARCOURS



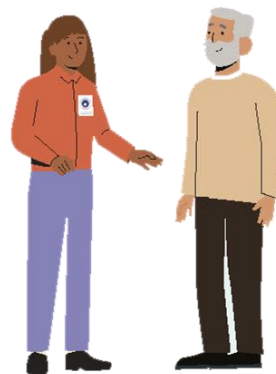
1

Je fais appel à un conseiller France Rénov' pour concevoir mon projet et connaître les aides auxquelles j'ai droit. Je trouve le conseiller le plus proche de chez moi sur le site france-renov.gouv.fr.



2

Pour une rénovation d'ampleur, je suis mis en relation avec **Mon Accompagnateur Rénov'** qui suit mon projet de A à Z.



3

Je dépose ma demande d'aide avec mes devis réalisés par des artisans reconnus garants de l'environnement (RGE).



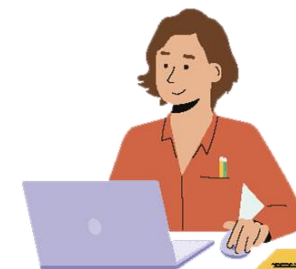
4

Je fais réaliser mes travaux après acceptation de ma demande d'aide.



5

Je dépose mes factures en ligne et demande le versement de ma prime.



AIDE À LA CONVERSION DES CHAUDIÈRES – RÉGION ÎLE DE FRANCE

En remplacement de votre chaudière FIOUL ou chaudière bois d'avant 2002
pour une énergie renouvelable...

DOSSIER DE DEMANDE SUR : <https://mesdemarches.iledefrance.fr/>



POUR QUI ?

Propriétaires occupants

Le logement doit être déclaré comme résidence principale

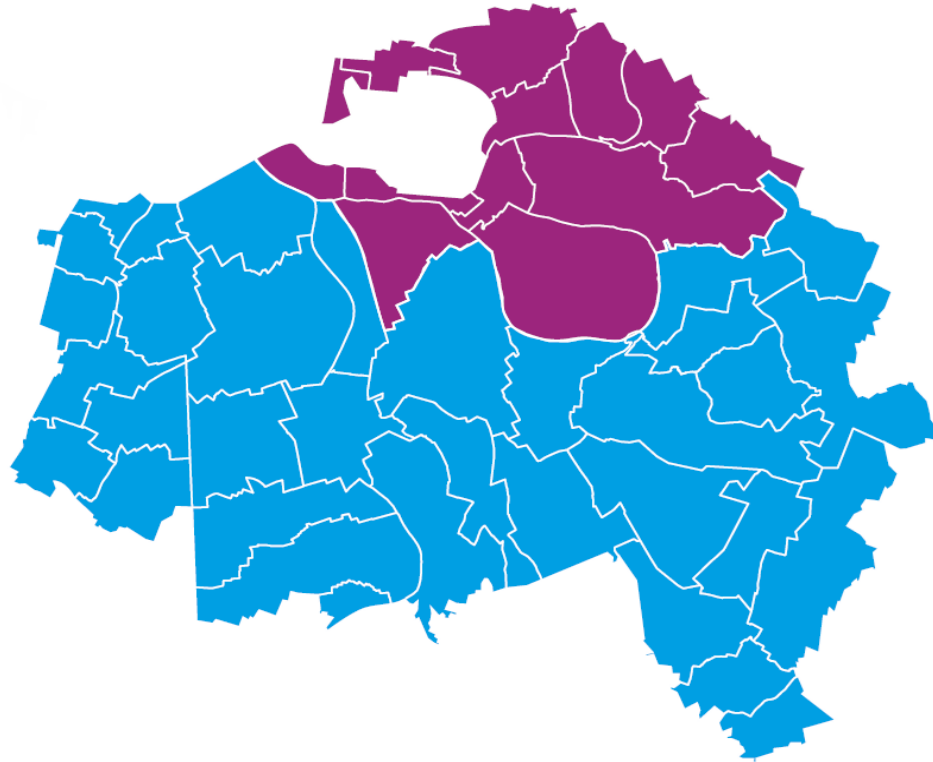
Le logement doit être achevé depuis au moins 2 ans

Montant : 1000€

(NE FONCTIONNE PAS POUR LE CHANGEMENT DES CHAUDIÈRES GAZ)

DEMANDE À FAIRE DANS LES 3 MOIS SUIVANT L'ACHAT (SUR FACTURE ACQUITTÉE) !

TROUVER L'ESPACE CONSEIL FRANCE RÉNOV PROCHE DE CHEZ VOUS



→ PEMB

01.42.87.99.44

du lundi au jeudi
de 9h30 à 12h30

contact@agence-mve.org



→ GPSEA + GOSB



01.71.33.13.60

du mardi au vendredi
de 9h30 à 12h30

contact-energie@caue94.fr

Trouver son Espace Conseil hors Val-de-Marne

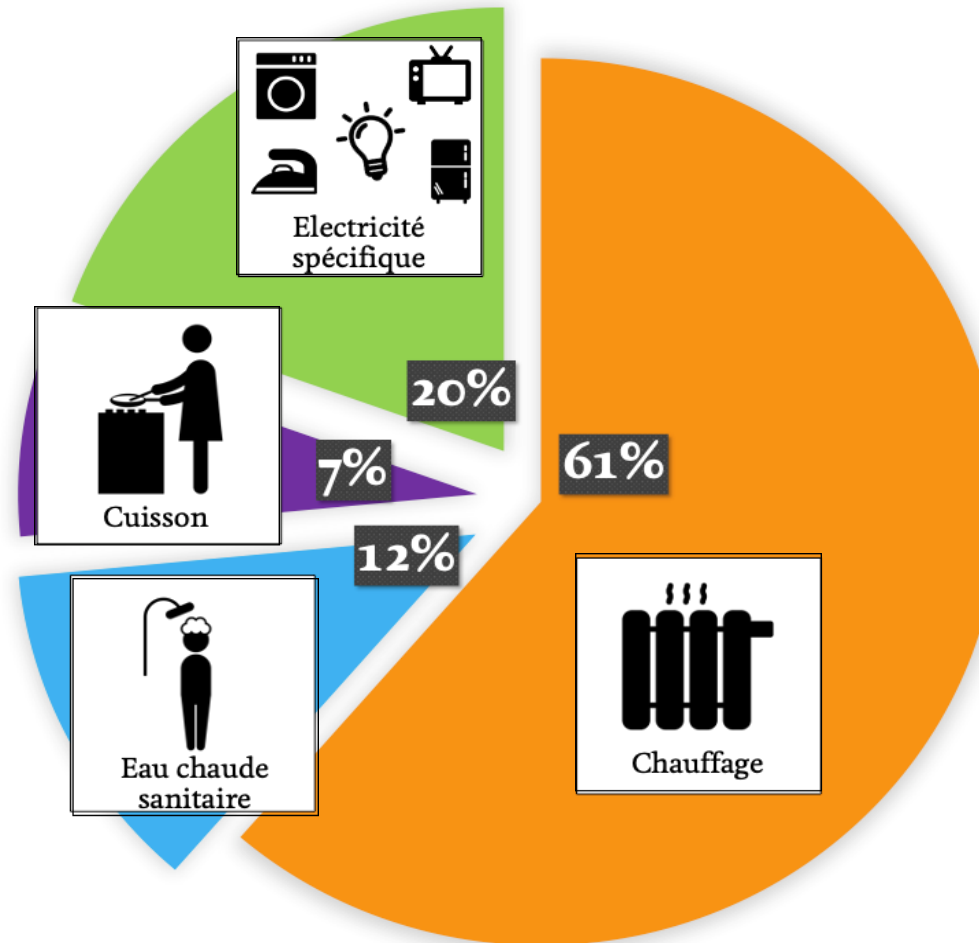
<https://france-renov.gouv.fr/preparer-projet/trouver-conseiller>

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE AU QUOTIDIEN

**MIEUX CONNAITRE SA CONSOMMATION ET
LES ECO-GESTES**

RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS DANS LE LOGEMENT, PAR USAGES

Source : ADEME

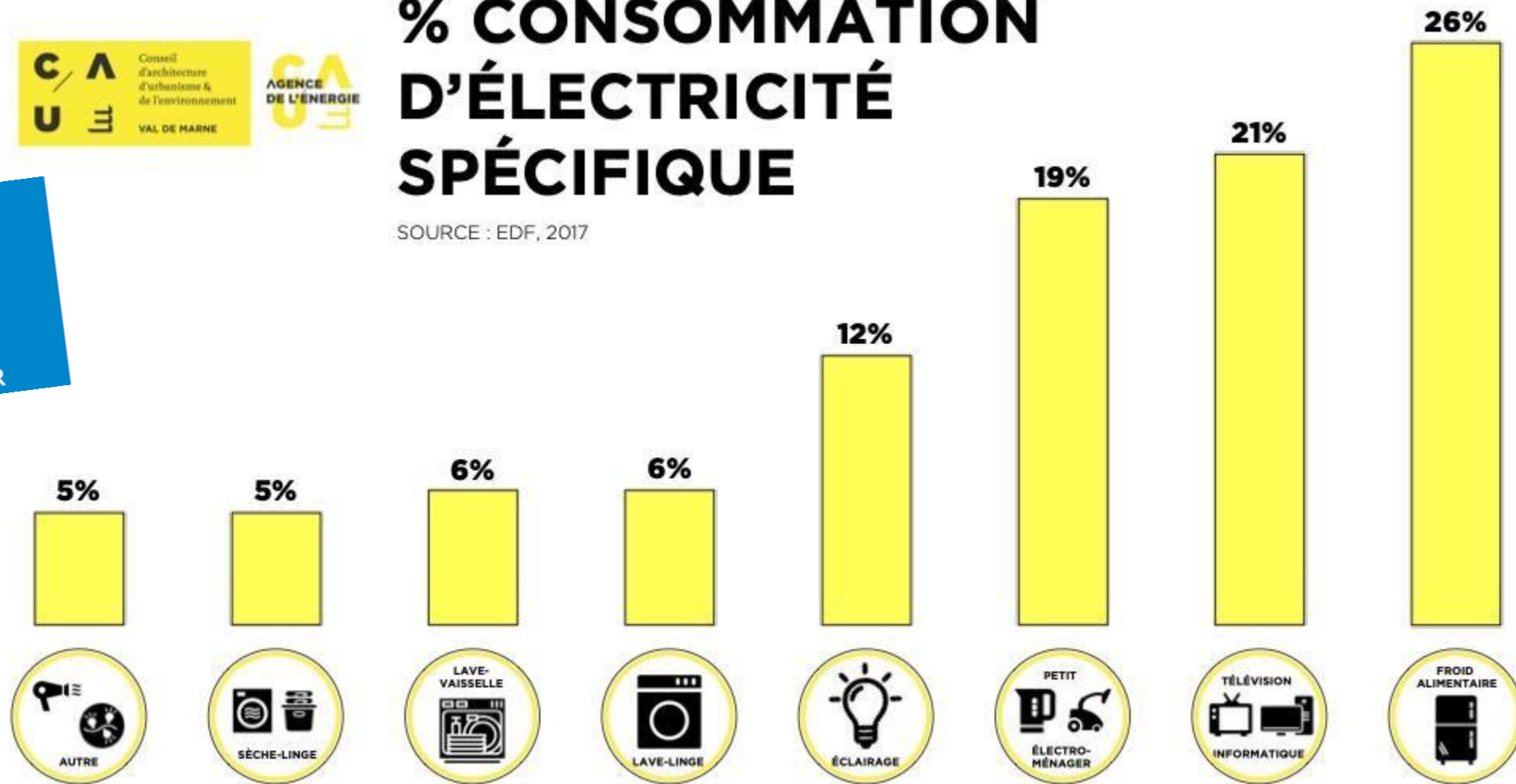


LES POSTES DE CONSOMMATION

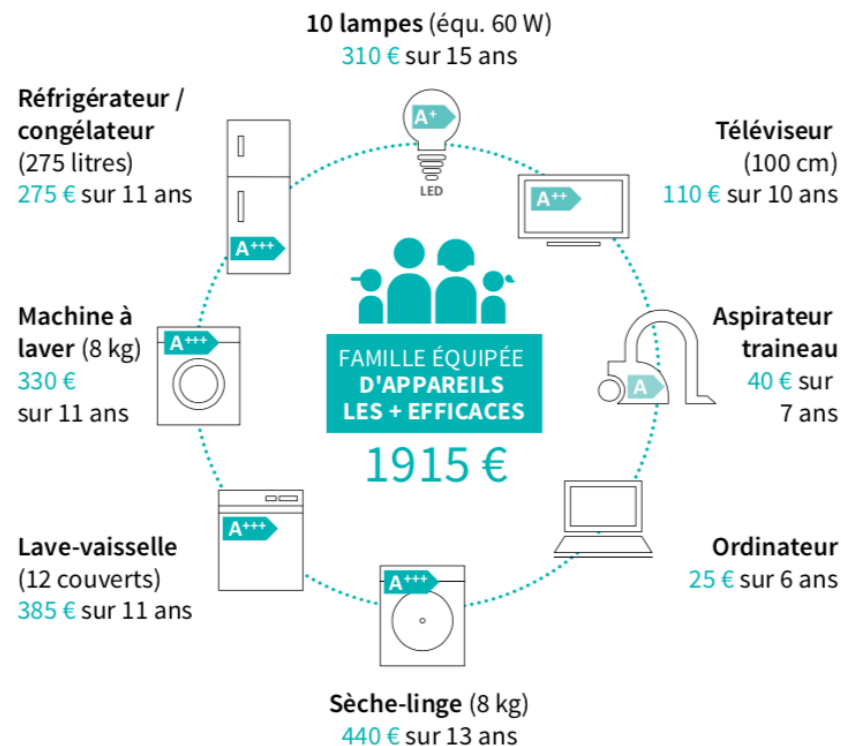
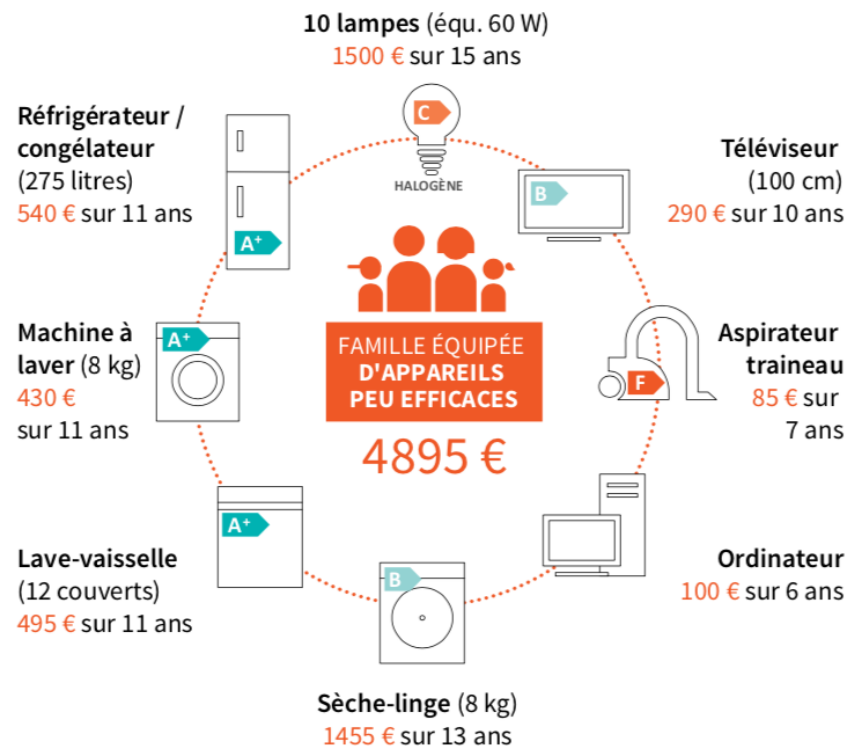


% CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ SPÉCIFIQUE

SOURCE : EDF, 2017

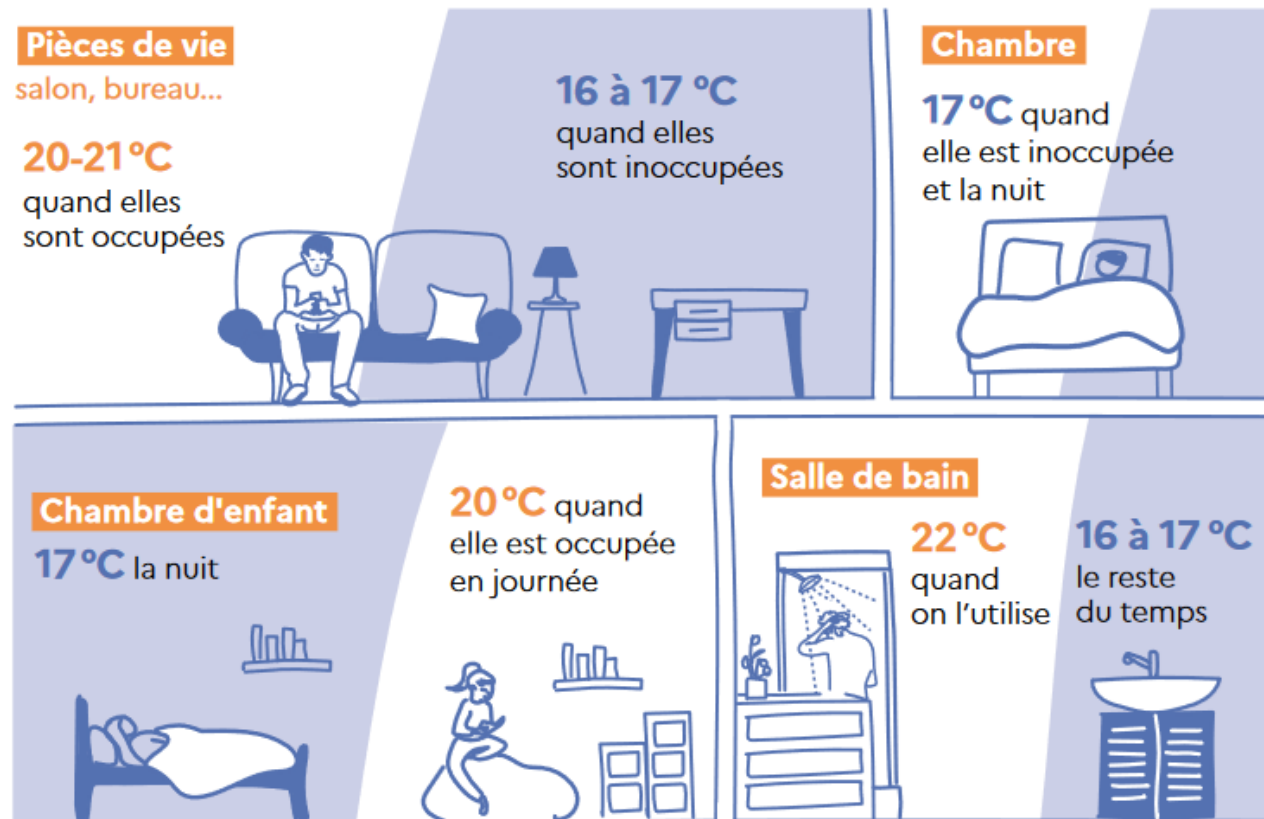


LES APPAREILS PERFORMANTS



Un logement équipé d'appareils performant consomme jusqu'à **60% moins d'énergie** qu'un logement équipé d'appareils peu efficaces (à usages équivalents)

ADAPTER LA TEMPÉRATURE



Adapter le chauffage à ses usages

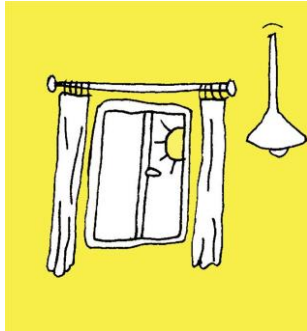
- Chauffer les pièces de vie
- Réguler le chauffage avec des robinets thermostatiques
- Varier les T° en fonction de la journée en utilisant un thermostat programmable

**5 à 10%
d'économie**



LIMITER LA DÉPERDITION DE CHALEUR

Laisser entrer la lumière naturelle



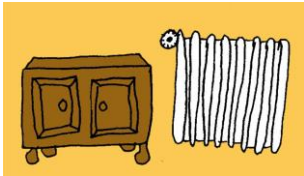
Fermer les volets la nuit = 60% de déperdition en moins



Aérer tous les jours pour chasser l'humidité



Dégager les radiateurs



Réduire les entrées d'air froid :

- des pièces non chauffées voisines
- de l'extérieur



panneaux réfléchissants derrière les radiateurs



- Calorifuger les tuyaux
- Entretenir ses installations



Les Visites énergie

Les locataires et propriétaires :

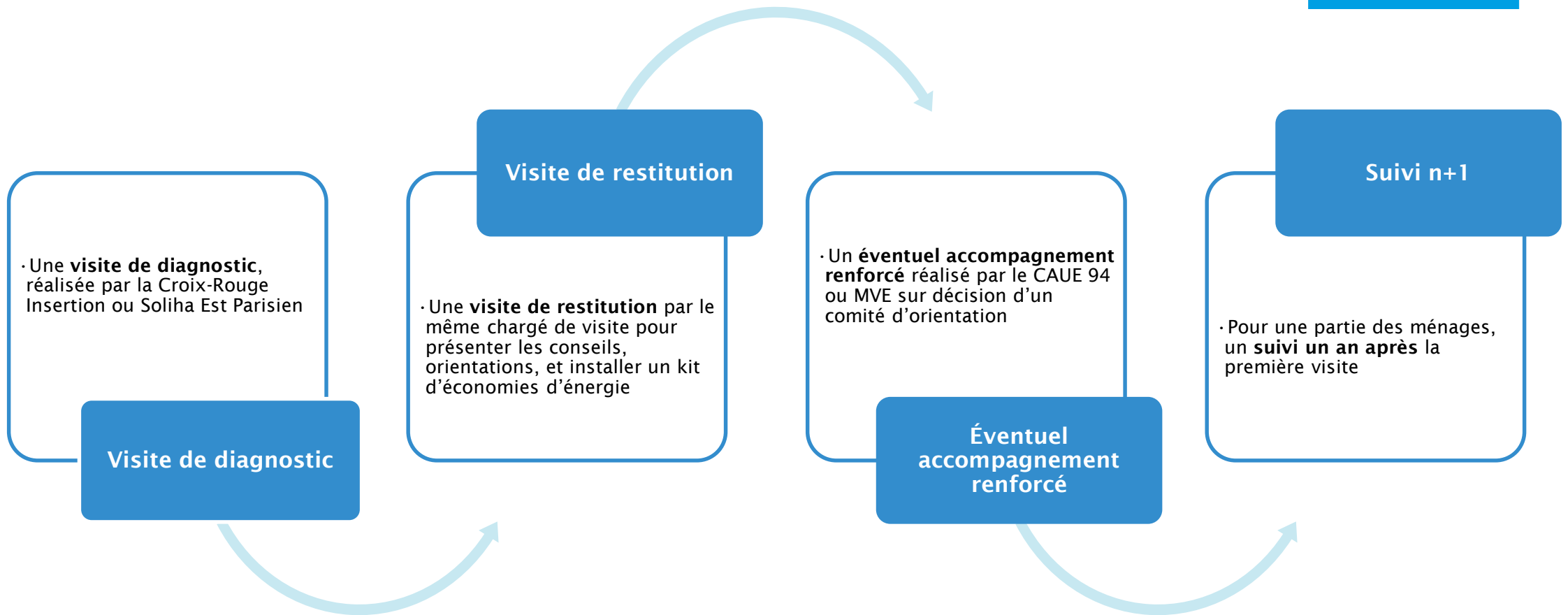
- ❖ Ayant des difficultés récurrentes à payer leurs factures
- ❖ Consommation et/ou charges d'eau ou d'énergie très élevées ou inhabituelles
- ❖ Limitant leurs consommations par souci d'économie ou n'arrivant pas à chauffer convenablement leur logement



Sous **conditions de ressources** : ménages très modestes au sens de l'Anah (ou éligibles à la CMU, aides du FSH, chèque énergie, RSA)

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	Par personne en plus
Plafond de ressources	23 768 €	34 884 €	41 893 €	48 914 €	55 961 €	+ 7 038 €

Comment ça marche ?










Sandrine Delibiot – Directrice du Développement

Le Crédit Social des Fonctionnaires est une association loi 1901,
créée en 1955 par des fonctionnaires pour des fonctionnaires.

Le CSF, à travers ses filiales, propose **des solutions de crédit, d'assurance et d'épargne** les plus adaptées pour faciliter la réalisation des projets de ses adhérents.

Nos Principaux domaines d'intervention

-  Prêt immobilier
-  Assurance Emprunteurs
-  Regroupement de crédits
-  Prêt à la consommation
-  Épargne / Retraite



Eclairage sur les différents prêts existants pour financer la rénovation énergétique



- ✓ Les aides à la rénovation ne permettent généralement pas de couvrir la totalité des frais.
- ✓ Pour régler le reste à charge, **un prêt/crédit peut être nécessaire.**

L'éco-prêt à taux zéro



L'éco-prêt à taux zéro (ou éco-PTZ) est un financement

- sans intérêts
- d'un montant maximal de 50 000 €.
- sans conditions de ressources
- Durée maximale de remboursement de 20 ans.



Service-Public.fr
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits>

Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

L'éco-PTZ est un prêt sans intérêt qui permet de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans son logement.

L'éco-PTZ s'adresse

- à tous les propriétaires et copropriétaires **occupants ou bailleurs**.
- Logement à usage de résidence principale
- Pour des travaux de rénovation énergétique réalisés par des entreprises RGE (3 types de travaux)

Prêts Avance Rénovation (PAR) / PAR +



Le Prêt Avance Rénovation est un **prêt destiné aux propriétaires de leur logement qu'ils occupent à titre de Résidence principale** (soumis à conditions de ressources pour le PAR+) Il permet de financer les projets de **travaux de rénovation énergétique**.

Son remboursement s'effectue *in fine*, c'est-à-dire en une seule fois, lors de la revente du bien ou au moment de la succession

Le prêt est garanti grâce à une **hypothèque sur le logement** couplée à une **garantie de l'État** couvrant 75 % du montant du crédit.

Pour le PAR+, le taux est de 0% pendant les 10 premières années.

Le prêt personnel classique & rachat de crédits



Les établissements bancaires proposent une large gamme de prêts personnels pour financer des travaux de rénovation énergétique

- Montant : **1 000 € à 75 000 €** sans apport
- Durée : **de 12 à 120 mois**
- Taux d'intérêt : 5,10% à 7,50% en moyenne
- Déblocage des fonds : **En plusieurs fois** notamment en cas de tranches de travaux

Exemple pour un prêt de 10 000 euros sur 96 mois (8 ans) à 5,25% (hors assurance), l'emprunteur rembourse une mensualité de 126 euros

Prêts bonifiés par l'employeur

Principe



Les employeurs ou les structures d'action sociale (COS, CAS, CSE etc.) peuvent également accompagner leurs agents dans la rénovation de leurs logements en leur mettant à disposition des prêts à taux privilégié.

Il s'agit de dispositif mis en place dans le cadre de leur accompagnement/ action sociale pour améliorer le confort de vie et le pouvoir d'achat de leurs agents.

L'employeur choisit le montant, la durée, le taux à la charge de l'agent et les critères d'éligibilité.

Prêts bonifiés par l'employeur

Comment cela fonctionne



2



Les agents qui remplissent les critères d'éligibilité font une demande de prêt bonifié

L'employeur met en place un dispositif de prêts à taux privilégié et informe ses agents

1

L'employeur paie la bonification (différentiel entre le taux banque et le taux agent)

3



Prêts bonifiés par l'employeur

Exemples



PRÊT PROJET PERSONNEL

Ce prêt est destiné à financer des travaux d'amélioration sur la résidence principale

- Montant : de 500 € à 5 000 €
- Durée : de 6 à 60 mois
- Taux fixe : de 0,36 % à 2,43 %

PRÊT SOCIAL

Ce prêt est destiné à financer des dépenses de caution locative, frais d'installation dans un logement, amélioration de l'habitat pour une résidence principale, frais de scolarité ou d'études, adoption, naissance, mariage, PACS, réparation ou achat d'un véhicule, achat d'équipement ménager

- Montant : de 1 500 à 7 000 €.
- Durée : de 12 à 72 mois
- Taux fixe : 2 %.

L'impact de la performance environnementale sur un achat immobilier



Une nouvelle notion est également apparue
c'est la valeur verte

La valeur verte d'un bien = la valeur additionnelle d'un bien découlant de sa meilleure **performance environnementale** et ses **bénéfices en matière de confort**



Les nouvelles exigences environnementales, notre conscience écologique et le pouvoir d'achat **nous conduisent à des comportements d'achat différents et/ou des points de vigilance différents lors de l'achat d'un bien immobilier**



L'impact de la performance environnementale sur un achat immobilier

Une attractivité accrue pour le neuf

- Les nouvelles normes imposées pour la construction neuve assurent aux acquéreurs/investisseurs des habitats **respectueux de l'environnement, confortables, et économiquement avantageux**
- Pas de travaux à envisager à moyen terme
- Valeur verte + (en cas de revente)



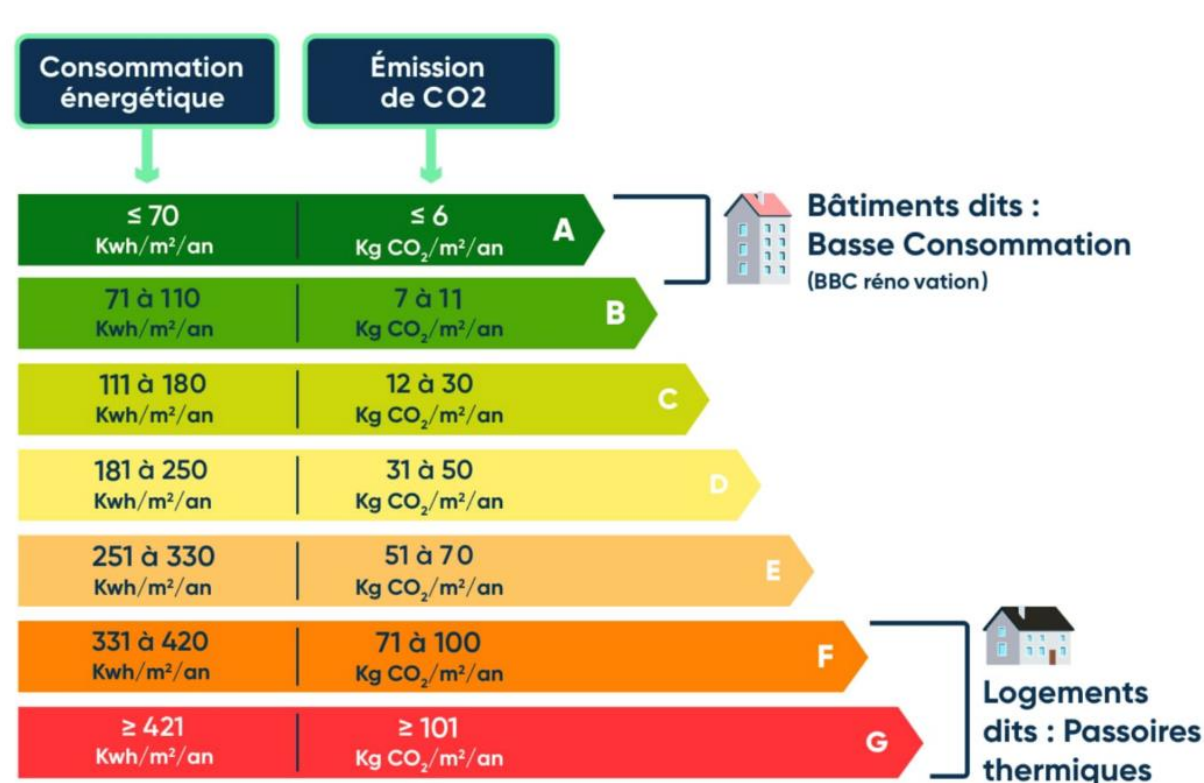
Exonération de la
taxe foncière



L'impact de la performance environnementale sur un achat immobilier



Le DPE : un critère essentiel pour l'achat dans l'ancien



Prix d'achat + élevé
Dépenses énergétiques réduites
Confort de vie +

Prix d'achat moindre
Dépenses énergétiques ++
Confort de vie –
Impact des nouvelles normes
= **Travaux**

L'impact de la performance environnementale sur un achat immobilier



L'achat dans l'ancien avec travaux : Une opportunité ?



Etudier les différents diagnostics imposés par la loi



Evaluer en amont le coût des travaux /devis (et les aides possibles)



Trouver son financement (prix du bien + travaux)

Estimation des travaux /rénovation à faire

Soit dans le prêt immobilier
soit un prêt personnel

TAUX D'ENDETTEMENT

$$= \frac{\text{CHARGES}}{\text{REVENUS}} * 100 \leq 35\%$$



Uniquement sur zone B2/C

Pour conclure

La performance énergétique est aujourd'hui un enjeu majeur (réglementation, économie d'énergie, respect de l'environnement)

Ce qu'il faut retenir

Le DPE : un diagnostic essentiel
Permet de connaître la performance de son logement (futur ou actuel)

Des éco-gestes à connaître
pour limiter son impact environnemental et réduire ses factures

Des aides et un accompagnement
Réseau France
Renov
Et/ou
Des solutions bancaires
pour financer ses travaux

Une approche différente lors d'un achat immobilier