

Fiches-Repères Habitat durable

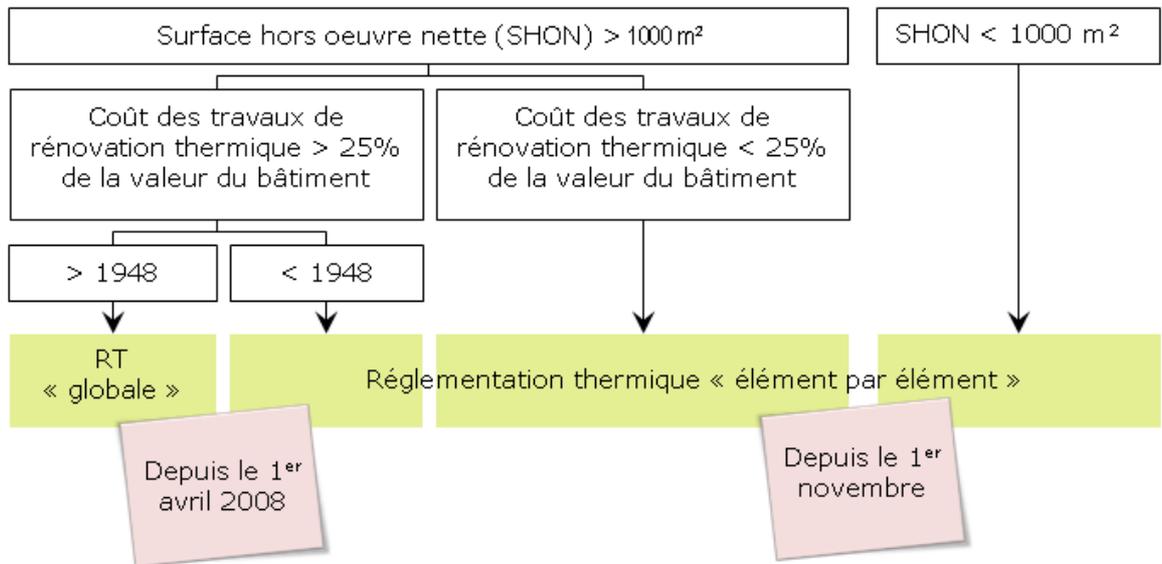
Réhabilitation énergétique dans le parc privé

La réglementation thermique des bâtiments existants

La première réglementation thermique des bâtiments **existants** date de 2007 et établit le niveau de performance thermique exigé pour les bâtiments résidentiels et tertiaires existants, à l'occasion de travaux de rénovation prévus par le maître d'ouvrage. Le but de cette réglementation est de rendre le parc des bâtiments économe en énergie et pauvre en émissions de gaz à effet de serre.

Cette réglementation thermique ne sera pas modifiée dans le cadre de la RT 2012. Par ailleurs, concernant les bâtiments neufs, la dernière réglementation thermique date de 2005 (→ [Fiche-repère sur la Réglementation Thermique 2012](#)).

Les mesures réglementaires sont différentes selon l'importance des travaux entrepris.



Source : www.rt-batiment.fr

→ Réglementation thermique « globale »

Elle s'applique aux bâtiments résidentiels et tertiaires respectant simultanément les trois conditions suivantes :

- SHON supérieure à 1000 m² ;
- date d'achèvement du bâtiment postérieure au 1er janvier 1948 ;
- coût des travaux de rénovation thermique supérieur à 25% de la valeur du bâtiment (hors foncier).

Avant de commencer les travaux, il est nécessaire d'évaluer la performance initiale du bâtiment afin d'orienter les travaux envisagés et d'estimer les économies d'énergie possibles.

Ce premier volet de la RT est applicable pour les permis de construire déposés depuis le 1er avril 2008.

→ **Réglementation thermique « élément par élément »**

Pour tous les autres cas de rénovation, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Ce second volet de la RT est applicable pour les marchés ou les devis acceptés à partir du 1er novembre 2007.

Les huit points de la réglementation thermique « élément par élément » :

- parois opaques
- eau chaude sanitaire
- parois vitrées
- ventilation mécanique
- refroidissement
- éclairage
- chauffage
- énergies renouvelables (bois)

Pour chaque élément susceptible d'être installé ou changé, l'arrêté du 3 mai 2007 donne le critère de performance exigé pour le produit.

Les aides financières d'amélioration de la performance énergétique du logement

Le crédit d'impôt développement durable

Le dispositif fiscal, introduit en 2005 dans le cadre du Plan Climat, permet aux ménages de déduire de leur impôt sur leur revenu une partie des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration énergétique.

- Les bénéficiaires

- tout locataire, propriétaire occupant, bailleur ou occupant à titre gratuit
- fiscalement domiciliés en France
- imposables ou non

- Les logements éligibles

- maison individuelle ou appartement
- résidence principale
- pour le bailleur, le logement est loué comme résidence principale pendant au moins 5 ans.

- Des conditions particulières

- la pose des matériaux ou l'installation du matériel doivent être effectuées par l'entreprise qui les fournit.
- les travaux de rénovation thermique sont à réaliser avant le 31 décembre 2012.
- le logement doit être achevé depuis plus de deux ans pour certains travaux (indiqués en orange dans la liste des dépenses).

- Les dépenses concernées par le crédit d'impôt développement durable

- les équipements de chauffage (chaudières à condensation) ;
- les matériaux d'isolation ;
- les appareils de régulation de chauffage ;
- les équipements utilisant des énergies renouvelables ;
- les pompes à chaleur autres que air/air dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire
- les équipements de raccordement à certains réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables ou des installations de cogénération.

Ces équipements et matériaux doivent, pour être éligibles au dispositif du crédit d'impôt, satisfaire à des critères de performance.

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Les frais engagés pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire peuvent également bénéficier du crédit d'impôt. Il peut bénéficier du crédit d'impôt qu'une seule fois sur une période de cinq ans pour un même logement.

- Un montant des dépenses plafonné

- Il est plafonné à 8 000 euros pour une personne seule, à 16 000 euros pour un couple soumis à l'imposition commune, avec une majoration de 400 euros par personne à charge.
- Pour les bailleurs, il est plafonné à 8000 euros par logement dans la limite de trois logements par an.
- Ce plafond s'apprécie sur une période de cinq années consécutives comprises entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2012.

- Le calcul du crédit d'impôt

- Le crédit d'impôt est calculé sur le montant des dépenses éligibles, déduction faite des aides et subventions. Le coût de la main-d'œuvre est exclu sauf pour l'isolation thermique des parois. La facture doit faire apparaître les caractéristiques des matériaux ou équipements.
- Les taux du crédit d'impôt développement durable sont actualisés chaque année et varient selon la nature des travaux.
- Pour le bailleur qui opte pour le crédit d'impôt, il ne peut pas déduire les dépenses de ses revenus fonciers.
- Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt dû ou si le ménage n'est pas imposable, l'excédent est remboursé au ménage.

Selon une étude de l'INSEE datant d'octobre 2010, le dispositif du crédit d'impôt en faveur du développement durable a rencontré un large succès. Entre 2005 et 2008, ce sont 4,2 millions de résidences principales qui ont été l'objet de travaux au titre du crédit d'impôt développement durable (un même logement pouvant en effet bénéficier de différents types de travaux plusieurs années de suite), soit 15 % du parc des résidences principales. Ce sont en grande majorité des logements individuels (83 %), occupés par des ménages qui en sont propriétaires (95 %), construits avant 1975 (66 %) et situés dans les départements au nord de la Loire.

L'éco-prêt à taux zéro

Dispositif créé en 2009, l'éco-prêt à taux zéro permet de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

- Les bénéficiaires

- propriétaire occupant ou bailleur
- sans condition de ressources

- Les logements éligibles

- résidence principale
- maison individuelle ou appartement
- logement achevé avant le 1er janvier 1990

- Des conditions particulières

- Un seul éco-prêt à taux zéro par logement
- Les travaux et les équipements doivent répondre à des caractéristiques techniques minimales.
- Les matériaux ou les équipements doivent être fournis et posés par des professionnels.
- Les travaux doivent être réalisés dans les deux ans qui suivent l'obtention du prêt.
- Le cumul entre l'éco-prêt et le crédit d'impôt développement durable n'est plus possible sur les mêmes travaux en 2011.

- Les travaux concernés par l'éco-prêt à taux zéro

Ce prêt permet de financer des travaux de rénovation énergétique suivant deux options possibles :

1ère option : Constituer un « bouquet de travaux »

Pour composer un bouquet éligible à l'éco-prêt à taux zéro, il faut prévoir de réaliser au moins deux types de travaux sur les six éligibles à l'éco-prêt :

- isolation de la toiture (totalité de la toiture exigée) ;
- isolation des murs donnant sur l'extérieur (au moins 50% des surfaces) ;
- remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres donnant sur l'extérieur
- remplacement éventuel des portes donnant sur l'extérieur ;
- installation ou remplacement d'un système de chauffage (associé le cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire ;
- installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

2ème option : L'amélioration de la performance énergétique globale

Cette option s'applique uniquement pour les logements construits entre le 1er janvier 1948 et le 1er janvier 1990.

Il est possible de bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro si les travaux réalisés permettent d'atteindre une performance énergétique de :

- **150 kwhep/m².an** si la consommation du logement avant travaux était supérieure à 180 kwhep/m².an.
- **80 kwhep/m².an** si la consommation du logement avant travaux était inférieure à 180 kwhep/m².an

Ces seuils sont modulés en fonction des seuils climatiques et de l'altitude.

- Les conditions financières de l'éco PTZ

- 30 000 euros si le bouquet de travaux se compose d'au moins trois types de travaux éligibles ou si l'option performance énergétique globale est retenue.
- 20 000 euros si le bouquet se compose de deux types de travaux.
- Seules les banques, ayant signé une convention avec l'Etat, pourront diffuser l'éco-prêt à taux zéro.

La durée de remboursement maximale du prêt est de 10 ans et peut être réduite jusqu'à un minimum de trois ans. Exceptionnellement, elle peut être portée à 15 ans avec accord de la banque pour alléger les charges de remboursement.

D'autres aides financières existent également pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du logement.

- aides des collectivités pour les propriétaires (exonération partielle ou totale de la TFPB portant sur des dépenses d'équipements éligibles au crédit d'impôt développement durable)
- aides de l'ANAH (crédits de l'ANAH et du programme Habiter Mieux)
- aides de l'ADEME (réalisation de pré-diagnostic et diagnostics énergétiques dans les immeubles collectifs)

D'autres aides pour l'amélioration du parc privé existent par ailleurs mais n'imposent pas de critère énergétique (TVA à 5,5%, CCAS, CAF...).

POUR EN SAVOIR PLUS

- ➔ www.rt-batiment.fr
- ➔ Guide ADEME, les aides financières habitat 2011, février 2011

LIENS AVEC LES AUTRES FICHES-REPERES

- ➔ La RT 2012
- ➔ Habiter Mieux