



La lettre d'information pour les professionnels du bâtiment septembre 2022

Au sommaire ce mois-ci :

- **Pour une rénovation performante des logements : le rôle des accompagnateurs rénov' précisé**
- **Un nouveau coup de pouce intitulé *Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires***
 - **Les travaux d'économie d'énergie qu'un locataire peut faire réaliser avec l'accord tacite du bailleur**
- **Le renforcement du contrôle des règles de construction**
 - **En bref :**
 - Le report de l'audit énergétique des passoires thermiques.
 - A vos agendas : une réunion publique en préparation portant sur l'utilisation des matériaux biosourcés dans la construction

ÉDITO

L'été 2022 aura été marqué par des épisodes climatiques prégnants mais aussi par la publication d'un certain nombre de textes réglementaires.

Cette quatorzième info-lettre propose de faire le point sur la parution des principaux textes ayant un impact dans l'acte de la construction et de la rénovation.

Que ce soit la mise en place des accompagnateurs afin d'aider les ménages à rénover leur logement, ou le renforcement du contrôle des règles de construction, il y a un objectif d'atteindre des bâtiments performants sur le plan thermique.

Le but pourra être atteint si les aides financières sont adaptées aux enjeux. C'est la raison pour laquelle un nouveau coup de pouce est créé.

Toutes ces évolutions réglementaires vont continuer à se développer. Même si les professionnels du bâtiment sont accaparés au quotidien, il est utile qu'ils puissent être au courant de ces évolutions afin de pouvoir éventuellement les anticiper.

Bonne lecture à toutes et tous.





POUR UNE RÉNOVATION PERFORMANTE DES LOGEMENTS : LE RÔLE DES ACCOMPAGNATEURS RÉNOV' PRÉCISÉ.

Demandé par des organisations professionnelles et acté par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, c'est un décret du 22 juillet dernier qui définit les conditions nécessaires pour devenir accompagnateur à la rénovation énergétique dans le cadre des aides gouvernementales.

Ces accompagnateurs, appelés accompagnateurs rénov', vont avoir pour mission justement d'accompagner, mais aussi de conseiller, tout au long de leur projet, les ménages qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement, et plus précisément en vue d'une rénovation performante ou globale.

Le décret du 22 juillet précise les conditions d'indépendance de ces opérateurs qui pourront être issus du secteur public ou privé. Ils seront agréés par l'Anah afin d'accompagner les ménages dans une rénovation énergétique performante de leur logement.

Ces opérateurs agréés devront prendre en compte les aspects financiers, administratifs, techniques et sociaux du projet.

L'objectif est de permettre a minima d'améliorer le classement du bâtiment au regard de sa performance énergétique et environnementale.

Pour les demandes d'aides déposées à compter du 1er janvier 2023, l'accompagnement sera obligatoire pour les travaux éligibles à l'aide à la rénovation globale « MaPrimeRénov' Sérénité » dont le coût est supérieur à 5 000 €.

A partir de septembre 2023, le recours à un accompagnateur sera nécessaire s'il y a recours à un bouquet de travaux (deux gestes ou plus) bénéficiant des forfaits MaPrimeRénov'. Le coût des travaux devra aussi être supérieur

à 5 000 € TTC et avec une demande d'aide supérieure à 10 000 €.

Seront aussi concernés les travaux qui font l'objet de demandes d'aides distinctes dépassant ces seuils et intervenant dans un délai de trois ans à compter de la première demande d'aide.

L'accompagnement doit comprendre :

- une évaluation de l'état du logement ;
- une évaluation de la situation du ménage ;
- un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant ;
- la préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet de travaux.



Un arrêté complémentaire doit paraître prochainement afin de préciser les prestations obligatoires concernées et les prestations complémentaires que l'accompagnateur peut aussi réaliser en vue de bénéficier de certaines aides.

Ces accompagnateurs rénov' sont issus des espaces conseils France Rénov' et des opérateurs Anah déjà agréés. A compter du 1er janvier 2023, de nouveaux

acteurs privés seront aussi agréés.

Parmi les professionnels qui pourront devenir accompagnateurs rénov' :

- les architectes ;
- les artisans titulaires d'un signe de qualité ;
- les auditeurs énergétiques ou sociétés de tiers-financement ;
- les structures ayant passé un contrat avec une collectivité territoriale ou son groupement pour assurer le rôle de guichet d'information, de conseil et d'accompagnement ;
- les structures concourant à la mise en œuvre d'une Opah (Opération programmée d'amélioration de l'habitat).



L'agrément est délivré pour une durée de 5 ans renouvelable. La liste des accompagnateurs rénov' sera consultable auprès des guichets France Rénov'.

L'Anah peut retirer l'agrément à tout moment et elle est autorisée à effectuer des contrôles.

Dans tous les cas, un accompagnateur rénov' devra posséder une connaissance complète des types d'isolation, de ventilation, de chauffage bas carbone et des solutions de pilotage de

la consommation énergétique existants sur le marché. Il devra par ailleurs afficher une neutralité vis-à-vis des entreprises de travaux.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et du logement précisera les compétences requises pour la délivrance de l'agrément mais aussi les cas autorisés pour réaliser de la sous-traitance.

UN NOUVEAU COUP DE POUCE INTITULÉ « CHAUFFAGE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS ET TERTIAIRES »

Les primes « coup de pouce » pour certains travaux dédiés à l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment évoluent en fonction des priorités données par les pouvoirs publics.

Actuellement, il existe la prime :

- « coup de pouce chauffage » ;
- « coup de pouce isolation » pour les travaux achevés avant le 30 septembre 2022 ;
- « coup de pouce rénovation globale » ;
- « coup de pouce chauffage des bâtiments tertiaires ».

Le « coup de pouce thermostat avec régulation performante » n'est plus en vigueur depuis le 30 avril 2022.

Un nouveau coup de pouce fait son apparition à travers l'arrêté du 12 juillet dernier.

En fait, il s'agit d'un « coup de pouce » qui regroupe le :

- « coup de pouce chauffage des bâtiments tertiaires ». Ce coup de pouce avait été créé en mai 2020 permettant de bénéficier d'une prime distribuée par les fournisseurs d'énergie ou leurs partenaires signataires d'une charte dans le cadre des certificats d'économie d'énergie ;
- et le « coup de pouce chauffage » dédié aux bâtiments résidentiels collectifs raccordés aux réseaux de chaleur.

Effectif à partir de septembre 2022, ce nouveau coup de pouce appelé « chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires » vise à favoriser la consommation énergétique des bâtiments par le recours aux énergies renouvelables issues des réseaux de chaleur.

En raison de ce changement, les fiches standardisées d'économie d'énergie :

- [BAR-TH-137 : Raccordement d'un bâtiment résidentiel à un réseau de chaleur \(PDF - 178.31 Ko\)](#) ;
- [BAR-TH-150 : Pompe à chaleur collective à absorption de type air/eau ou eau/eau \(PDF - 42.93 Ko\)](#) ;
- [BAR-TH-165 : Chaudière biomasse collective \(PDF - 158.19 Ko\)](#) ;
- [BAR-TH-166 : Pompe à chaleur collective de type air/eau ou eau/eau \(PDF - 249.58 Ko\)](#) ;

intègrent aussi le nouveau « coup de pouce chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires ».

Attention, ce nouveau coup de pouce n'inclut pas les opérations relatives à l'installation de chaudières.

Quant au « coup de pouce chauffage », il continue de prendre en compte le raccordement des maisons individuelles aux réseaux de chaleur.



Une autre nouveauté concerne les opérations :

- [BAT-TH-127 : Raccordement d'un bâtiment tertiaire à un réseau de chaleur \(PDF - 180.34 Ko\)](#) ;
- [BAR-TH-137 : Raccordement d'un bâtiment résidentiel à un réseau de chaleur \(PDF - 178.31 Ko\)](#) ;

qui prennent désormais en compte les coûts liés aux travaux de voirie. Cette prise en compte est soumise à des conditions précisées sur les fiches en question.

Par ailleurs, avec la réorganisation de ces coups de pouce, les fiches suivantes sont bonifiées :

- [BAT-TH-113 : Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau \(PDF - 122.42 Ko\)](#) ;
- [BAT-TH-127 : Raccordement d'un bâtiment tertiaire à un réseau de chaleur \(PDF - 180.34 Ko\)](#) ;
- [BAT-TH-140 : Pompe à chaleur à absorption de type air/eau ou eau/eau \(PDF - 124.38 Ko\)](#) ;
- [BAT-TH-141 : Pompe à chaleur à moteur gaz de type air/eau \(PDF - 123.34 Ko\)](#) ;
- [BAT-TH-157 : Chaudière biomasse collective \(PDF - 158.27 Ko\)](#) .

L'arrêté du 12 juillet précise que « *ces opérations incluent le changement d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire au charbon, au fioul ou au gaz non performants (toute technologie autre qu'à condensation) au profit, lorsqu'il est possible, d'un raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération (dans son état actuel ou dans le cadre d'un projet décidé), ou à défaut et sous réserve d'avoir obtenu de la part du gestionnaire du réseau de chaleur la justification de l'impossibilité technique ou économique du raccordement, de la mise en place d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ne consommant ni charbon ni fioul* ».

Par ailleurs, ce même arrêté précise encore que la dépose d'un équipement existant doit être mentionné sur la preuve de réalisation de l'opération en indiquant l'énergie de chauffage (charbon, fioul ou gaz) et le type d'équipement déposé.

De plus, il doit être mentionné que la chaudière remplacée n'est pas à condensation ou à défaut, il doit être précisé la marque et la référence de la chaudière remplacée.

Pour en savoir davantage au sujet de cet arrêté du 12 juillet 2022 et notamment connaître le montant des Certificats d'économie d'énergie selon les opérations concernées, voici l'arrêté [ICI](#).





LES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE QU'UN LOCATAIRE PEUT FAIRE RÉALISER AVEC L'ACCORD TACITE DU BAILLEUR

Le décret n°2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire étend le régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur déjà existant.

Ce régime dérogatoire a été introduit par la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement. Il s'agissait d'autoriser de manière tacite le locataire se trouvant confronté à une situation de perte d'autonomie ou en situation de handicap, à faire faire, à ses frais, des travaux de transformation permettant l'adaptation de son logement.

Ce nouveau décret, en application de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, fixe la liste des travaux de rénovation énergétique concernés ainsi que les modalités de mise en œuvre.

La liste des travaux de rénovation énergétique concernés est la suivante :

- l'isolation des planchers bas ;
- l'isolation des combles et des plafonds de combles ;
- le remplacement des menuiseries extérieures ;
- la protection solaire des parois vitrées ou opaques ;
- l'installation ou le remplacement d'un système de ventilation ;
- l'installation ou le remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Sont exclus de cette liste, les travaux affectant les parties communes ou les éléments d'équipement communs situés dans un immeuble collectif.

Avant de recourir à un professionnel du bâtiment pour effectuer les travaux, le locataire doit adresser au bailleur, en vue de recueillir son accord, une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions

dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter.

A défaut de réponse de la part du bailleur dans un délai de deux mois, ce dernier sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation, et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux.

Dans un délai de deux mois suivant l'achèvement des travaux, le locataire doit attester auprès de son bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et autorisés par le bailleur.





LE RENFORCEMENT DU CONTRÔLE DES RÈGLES DE CONSTRUCTION

Une modification du livre 1er du code de la construction et de l'habitation qui porte sur les règles de construction, d'entretien et de rénovation des bâtiments, a été opérée à l'occasion de la publication d'une ordonnance le 30 juillet dernier.

L'objectif est de compléter et renforcer le régime de la police administrative sur le contrôle des règles de construction.

Cette ordonnance modifie notamment la liste des attestations nécessaires dans le cadre des constructions neuves.

1 – le régime des attestations

L'ordonnance n°2022-1076 du 29 juillet 2022 fait évoluer la liste des attestations touchant au respect des règles de construction exigées au stade de la demande de Permis de construire (PC) ou de l'achèvement des travaux.

Pour cela, il est créé une nouvelle attestation relative aux risques liés aux terrains argileux.

Cette attestation nommée « retrait gonflement des argiles » est exigée au moment de l'achèvement des travaux.

Par ailleurs, l'attestation portant sur la réalisation de l'étude des solutions d'approvisionnement en énergie exigée au moment du PC est supprimée. Elle est jugée moins utile depuis l'application de la RE2020 qui incite et va inciter fortement au recours aux énergies renouvelables en fixant notamment un seuil maximum ambitieux de consommation d'énergie primaire non renouvelable.

Enfin, il est prévu de centraliser les attestations de respect des règles de construction exigées au stade de la demande de PC ou de l'achèvement des travaux.

Cette collecte sera assurée par un service de l'État ou un organisme désigné prochainement par décret. Ce décret précisera le contenu et

les modalités de réalisation des attestations délivrées au moment du dépôt de demande de PC et aussi à l'achèvement des travaux.

La liste des attestations :

1. Les attestations délivrées au moment du dépôt du dossier de demande de PC :

- celle qui atteste du respect des exigences énergétiques et environnementales ;
- celles qui attestent du respect des règles sismiques et cycloniques, si le projet est situé dans une zone présentant un certain niveau de sismicité et ou un risque de cyclone ;
- celle qui atteste que la construction est concernée par un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) ou par un Plan de prévention des risques miniers (PPRM) ou par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

2. Les attestations délivrées à l'achèvement des travaux :

- celle nécessaire dans le cadre d'un dossier soumis à dépôt de PC et lors de travaux de rénovation de bâtiments existants soumis aussi à PC. L'attestation en question porte sur le respect des exigences énergétiques et environnementales ;
- celle nécessaire lorsqu'il s'agit d'un bâtiment neuf ou une partie nouvelle de bâtiment existant ou lors de travaux de mise en accessibilité du bâtiment si le projet est soumis à PC. Cette attestation porte sur le respect des règles acoustiques et d'accessibilité et ne concerne pas le propriétaire qui construit ou améliore le bâtiment pour son propre usage ;
- celle qui porte sur un bâtiment neuf ou une rénovation de bâtiment soumis à PC et qui concerne les règles sismiques, cycloniques (si le projet est situé dans une zone présentant de tels risques) et les règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.



Ces attestations sont établies selon les catégories de bâtiments par un contrôleur technique, un bureau d'études, un architecte, un organisme conventionné par le ministère chargé de la construction certifiant la performance énergétique du bâtiment ou un diagnostiqueur pour les maisons individuelles avec des exigences professionnelles demandées selon les cas.

Par dérogation, pour les maisons individuelles, tout constructeur peut établir une attestation dans le cadre du respect des règles sismiques, cycloniques ou portant sur la prévention des risques liés aux terrains argileux.

2 – Les nouvelles règles de police administrative

En ce qui concerne les contrôles administratifs, ils sont effectués par des fonctionnaires et des agents publics habilités ou commissionnés. Des contrôleurs techniques agréés et assermentés peuvent aussi assurer ces missions à la demande des premiers.

Ces fonctionnaires et agents publics habilités ou assermentés peuvent se faire communiquer et prendre copie de tous les documents techniques se rapportant au bâtiment contrôlé.

Ce droit de visite et de communication s'exerce au cours des travaux de construction ou de rénovation jusqu'à six ans après leur achèvement. Il s'exerce entre 6 heures et 21 heures et en dehors de ces heures quand les lieux sont ouverts au public.

Un contrôle administratif d'un bâtiment à usage d'habitation ne peut être possible qu'avec l'assentiment et en présence de son occupant. Dans le cas contraire, il faut une ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire.

Les sanctions administratives sont assorties d'outils préventifs et coercitifs adaptés (mise en demeure, sanctions administratives proportionnées, possibilité de suspendre les

travaux, retrait d'agrément). Tout cela vient en complément des sanctions judiciaires possibles.

Retrouvez l'ordonnance n°2022-1076 du 29 juillet 2022 [ICI](#).





EN BREF

• Les audits énergétiques et les passoires thermiques :

A la demande des différentes organisations professionnelles représentant les diagnostiqueurs immobiliers, l'obligation de réaliser un audit énergétique avec le Diagnostic de performance énergétique (DPE) au moment de la vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété considéré comme « passoire thermique » est reportée, alors qu'elle devait entrer en vigueur en septembre 2022.

(déclaration du nouveau ministre en charge de la ville et du logement Olivier Klein, début août.)

Cette obligation serait reportée au 1er avril 2023.

• A vos agendas : préparation d'une réunion publique

« L'utilisation des matériaux biosourcés
dans la construction ».

Cette réunion aura lieu à Tulle dans les locaux de Fibois

Judi 10 novembre 2022 - 9h30 à 12h00

Vous pouvez réserver cette date dans vos agendas, une invitation vous sera adressée prochainement.

