

## Quels changements pour le secteur de la rénovation énergétique des logements en 2023 ?

Les performances énergétiques et thermiques d'un logement jouent un rôle clé dans la facture d'énergie des ménages. Et ce, d'autant plus avec l'envolée spectaculaire des prix de l'électricité, du gaz et du fioul! Isolation des murs, modernisation des équipements de chauffage, installation de systèmes de ventilation... la rénovation énergétique globale est au cœur des préoccupations du gouvernement.

En 2023, ça bouge ! Quelles sont les nouvelles interdictions et obligations prévues par la loi pour les propriétaires occupants et les bailleurs ? Comment évoluent les dispositifs d'aides destinés à financer les travaux, comme MaPrimeRénov' ?

Passage en revue des changements à venir en 2023 dans le secteur de la rénovation énergétique par Hellio, acteur de référence de la maîtrise de l'énergie.



*“La prise de conscience des décideurs publics à la suite du conflit en Ukraine et de l'urgence climatique influe sur la construction du projet de loi de finances adopté à l'Assemblée il y a quelques jours. Nous saluons la volonté de placer la rénovation énergétique au cœur de ce projet de loi de finances et notamment la volonté d'augmenter le budget consacré au dispositif MaPrimeRénov' et de le réorienter vers des opérations de rénovations globales.*

*Les nombreux changements réglementaires qui vont dans le bon sens, notamment l'interdiction de location des*

*passoires thermiques, devront être réellement suivis d'effets pour poursuivre la massification de la rénovation énergétique”, observe Pierre-Marie Perrin, directeur des affaires publiques de Hellio.*

## Rénovation énergétique : la réglementation évolue en 2023

Les **passoires thermiques** sont dans le viseur du gouvernement. Plusieurs mesures concernent les locataires et les propriétaires d'un logement gourmand en énergie en 2023. Pour rappel, depuis le 24 août 2022, il est déjà interdit d'augmenter les loyers des logements les plus énergivores classés F et G.

### + Le nouveau seuil d'indécence énergétique impacte la location des passoires thermiques à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023

Premier changement à venir pour l'année prochaine : l'entrée en vigueur du décret n° 2021-191 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

Ce texte modifie le critère de performance énergétique, calculé grâce au **diagnostic de performance énergétique (DPE)**, qui entre en compte dans la qualification d'un logement indécemment.

<sup>1</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042953125>



À compter du **1<sup>er</sup> janvier 2023**, les passoires thermiques dont la consommation d'énergie finale **atteint ou dépasse les 450 kWh/m<sup>2</sup> par an** sont considérés comme des logements indécents. Ils seront dès lors impropres à la location, mais uniquement dans le cadre de la signature d'un nouveau bail d'habitation. En d'autres mots, cette mesure ne s'applique pas aux contrats de location signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

En 2025, l'interdiction de location des passoires thermiques s'étendra à l'ensemble des appartements et maisons notés G sur le DPE (consommation annuelle primaire supérieure à 420 kWh/m<sup>2</sup>). Les biens de classe F suivront en 2028, puis ceux de classe E en 2034.

Pour les propriétaires de logement énergivore, les échéances se rapprochent donc à grands pas. Helliio recommande d'anticiper pour éviter d'être frappé d'une interdiction de location en engageant des travaux de rénovation énergétique dès à présent pour gagner des lettres au DPE.

## **+ L'audit énergétique obligatoire pour la vente d'une maison F ou G à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023**

Instaurée par la loi **Climat et résilience** du 22 août 2021, l'obligation d'audit énergétique avant la vente d'une passoire thermique était initialement prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elle a d'abord été repoussée au 1<sup>er</sup> septembre 2022, avant d'être une nouvelle fois reportée au **1<sup>er</sup> avril 2023**.

À partir de cette date, tous les propriétaires de **logements en monopropriété** – maisons individuelles ou immeubles en entier – **notés F ou G sur le DPE** devront impérativement réaliser un audit pour pouvoir vendre leur bien. L'exigence vaut pour le territoire métropolitain, et s'étendra respectivement aux classes E et D en 2025 et 2034.

À noter : les biens déjà sous compromis de vente avant le 1<sup>er</sup> avril 2023 échappent à l'obligation d'audit énergétique.

Pour rappel, l'audit consiste en un bilan plus complet que le DPE, destiné à :

- Faire le point sur la consommation d'énergie primaire du bâtiment et des équipements.
- Analyser la quantité de gaz à effet de serre émise par le logement.
- Cibler les sources de gaspillage thermique.
- Identifier et prioriser les travaux d'économies d'énergie.

Il devra être conduit par un **professionnel** qui répond à des critères de qualification précis<sup>2</sup>.

### **L'info Helliio**

En **Outre-mer**, le calendrier est légèrement décalé : l'audit devient obligatoire en 2024 pour les logements F et G, en 2028 pour les logements E, et en 2034 pour les logements D.

## **+ Mon Accompagnateur Rénov' exigé sous certaines conditions dès janvier 2023**

Autre fait notable prévu pour 2023 : le caractère obligatoire de **Mon Accompagnateur Rénov'**. Ce dispositif apporte une réponse concrète aux problématiques que rencontrent les particuliers désireux d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique.

L'objectif est de **simplifier le parcours de rénovation** grâce à un accompagnement global et personnalisé. Diagnostic, pilotage du chantier, démarches administratives... en tant que tiers

<sup>2</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045753329>



de confiance, Mon Accompagnateur Rénov' (« MAR ») a pour mission de guider les ménages pas à pas afin que leur projet se concrétise.

En outre, ce service est 100 % gratuit dans la majorité de l'Hexagone, car la plupart des collectivités ont débloqué des fonds à cet effet. Pour vérifier si c'est le cas de sa collectivité, il suffit de contacter un conseiller France Rénov'<sup>3</sup>.

Dès 2023, le recours à un acteur agréé par l'État constituera une **obligation légale** pour pouvoir bénéficier d'aides à la rénovation énergétique, selon le coût des travaux.

- **À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023** : Mon Accompagnateur Rénov' devient indispensable pour percevoir MaPrimeRénov' Sérénité dans le cadre d'une **rénovation globale supérieure à 5 000 €**.
- **À partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023** : l'intervention d'un conseiller en énergie devient également nécessaire pour les **bouquets de travaux** (2 gestes ou plus) **dépassant les 5 000 € de travaux**, s'ils font l'objet d'une demande de subvention MaPrimeRénov' excédant 10 000 €.

Par ailleurs, « sont également concernés les travaux qui font l'objet de demandes d'aides distinctes dépassant ces seuils et intervenant dans un délai de 3 ans à compter de la première demande d'aide formulée », peut-on lire dans le décret fixant les modalités du dispositif Mon Accompagnateur Rénov'<sup>4</sup>. Autrement dit, l'accompagnement peut ne pas être exigé de prime abord pour un petit chantier, puis devenir impératif par la suite si le coût cumulé dépasse le plafond de 5 000 euros.

## Les changements de MaPrimeRénov' en 2023

Bonne nouvelle pour les ménages qui envisagent des travaux de rénovation énergétique : MaPrimeRénov' est reconduite pour l'année 2023, avec différents ajustements en perspective, et notamment des moyens renforcés pour soutenir en priorité les rénovations les plus performantes et accentuer le soutien aux ménages modestes.

### + L'État gonfle l'enveloppe budgétaire de la rénovation énergétique

Chaque automne, le gouvernement présente son projet de loi de finances<sup>5</sup> pour l'année à venir. Ce document unique regroupe l'ensemble des dépenses et recettes publiques. Leur montant et leur nature, entre autres, y sont détaillés.

En 2023, le gouvernement place la rénovation énergétique au cœur du projet de loi de finances, dont le texte a finalement été adopté dans son intégralité sous réserve des saisines opérées auprès du Conseil constitutionnel<sup>6</sup>. Au programme : une **hausse de 15 % des budgets consacrés à la transition énergétique et écologique**. L'ampleur du choc énergétique sur l'économie française est estimée à 60 milliards d'euros<sup>7</sup> de plus par rapport à 2021.

Et MaPrimeRénov' dans tout ça ? Le gouvernement alloue **500 millions d'euros supplémentaires** à la principale aide à la rénovation énergétique par rapport à début 2022. Cela permet de porter le budget total du dispositif à **2,45 milliards d'euros** pour 2023.

<sup>3</sup> <https://france-renov.gouv.fr/>

<sup>4</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046081405>

<sup>5</sup> <https://www.vie-publique.fr/loi/286445-projet-de-loi-de-finances-2023-plf-budget-2023>

<sup>6</sup> [https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/plf\\_2023](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/plf_2023)

<sup>7</sup> <https://www.banquedesterritoires.fr/plf-2023-des-moyens-historiquement-eleves-pour-les-ministeres-des-transitions-ecologique-et>



## + Les plafonds de ressources MaPrimeRénov' 2023 réévalués

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les plafonds de ressources des ménages modestes et très modestes bénéficiaires de MaPrimeRénov' devraient être augmentés de 6,3 % par rapport à 2022<sup>8</sup>, avec la conséquence pour certains ménages de changer de catégorie et de pouvoir donc bénéficier d'une aide plus importante. Selon la même logique, les plafonds de revenus pour les Certificats d'Économies d'Énergie devraient sans doute connaître la même évolution.

### Île-de-France

Nombre de personnes composant le ménage	MaPrimeRénov' Bleu	MaPrimeRénov' Jaune
1	22 461 €	27 343 €
2	32 967 €	40 130 €
3	39 591 €	48 197 €
4	46 226 €	56 277 €
5	52 886 €	64 380 €
Par personne supplémentaire	6 650 €	8 097 €

### Province

Nombre de personnes composant le ménage	MaPrimeRénov' Bleu	MaPrimeRénov' Jaune
1	16 229 €	20 805 €
2	23 734 €	30 427 €
3	28 545 €	36 591 €
4	33 346 €	42 748 €
5	38 168 €	48 930 €
Par personne supplémentaire	4 813 €	6 165 €

## + MaPrimeRénov' Sérénité sur le devant de la scène : les plafonds de travaux augmentés à partir du 1<sup>er</sup> février 2022

En 2023, l'État souhaite mettre l'accent sur une **rénovation performante du parc immobilier résidentiel**. En effet, entreprendre un chantier de grande ampleur s'avère beaucoup plus efficace que la réalisation d'opérations isolées, par étapes. Et bien plus ambitieux au regard de l'urgence climatique !

Encore trop peu de particuliers se tournent vers la rénovation globale, et les chiffres en témoignent. De janvier 2020 à juin 2021, 86 % des travaux financés par MaPrimeRénov'<sup>9</sup> correspondent à des monogestes, dont 72 % concernent le chauffage ou l'eau chaude sanitaire : pompe à chaleur air/eau, poêle à granulés ou à bûches...

En réaction, le gouvernement a prévu de renforcer MaPrimeRénov' Sérénité, **le dispositif consacré aux rénovations globales qui a remplacé l'aide Habiter Mieux Sérénité en 2022. À partir du 1<sup>er</sup> février 2023, les plafonds de travaux financables avec MaPrimeRénov' Sérénité seront revalorisés de 30 000 à 35 000 €** pour mieux accompagner les ménages les plus modestes (ménages bleus) dans leurs projets de rénovation globale.

<sup>8</sup> Source : <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0032774/TREL2235366C.pdf>

<sup>9</sup> [https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2021-rapport-evaluation-plan\\_france\\_relance-octobre.pdf](https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2021-rapport-evaluation-plan_france_relance-octobre.pdf)



L'Anah, qui distribue la subvention, voit ses **moyens financiers et humains** croître significativement en 2023. Au-delà de l'augmentation budgétaire évoquée plus haut (+ 500 millions d'euros), l'organisme bénéficiera de la création de 25 postes supplémentaires<sup>10</sup>.

Conformément à la volonté gouvernementale, l'ensemble de ces mesures devraient contribuer à consolider MaPrimeRénov' Sérénité.

## **+ Les forfaits MaPrimeRénov' relevés pour les rénovations globales à partir du 1<sup>er</sup> février 2023**

Les forfaits « rénovations globales » pour les ménages aux ressources intermédiaires (violets) sont relevés de 7 000 € à 10 000 €, et ceux des ménages supérieurs (roses) passent de 3 500 € à 5 000 € afin d'orienter plus clairement ces ménages vers les bouquets de travaux les plus performants.

Les ménages roses sont à ce titre exclus des financements par geste, sauf en Outre-mer.

## **+ MaPrimeRénov' Copropriétés renforcée à partir du 1<sup>er</sup> février 2023**

Afin d'encourager les copropriétés à s'engager dans une rénovation énergétique performante, l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés voit ses plafonds augmentés, et ses aides pour les foyers modestes et très modestes doublées à partir du 1<sup>er</sup> février 2023.

Concrètement :

- L'aide socle de 25 % du montant des travaux qui était plafonnée à 15 000 € de travaux est désormais plafonnée à 25 000 € de travaux ;
- Les aides individuelles pour les foyers très modestes (bleus) passent de 1 500 € à 3 000 € et celles des foyers modestes (jaunes) de 750 € et 1 500 €.

## **+ La surprime de MaPrimeRénov' de 1 000 € pour l'installation d'un système de chauffage performant prolongée jusqu'au 31 mars 2023**

Parmi les mesures annoncées par le gouvernement le 6 octobre 2022 dans son "plan de résilience", le bonus supplémentaire de MaPrimeRénov' de 1 000 € accordé aux ménages pour l'installation d'un système de chauffage performant à énergie renouvelable, en remplacement d'une chaudière fioul ou gaz, est maintenu jusqu'au 31 mars 2023. Celui-ci devait initialement s'arrêter au 31 décembre 2022.

## **+ L'arrêt de MaPrimeRénov' pour les chaudières à gaz le 31 décembre 2022**

L'État a décidé de stopper le versement d'aides liées à l'installation d'une chaudière à gaz très haute performance énergétique (THPE), compte tenu des difficultés engendrées par le conflit russo-ukrainien, et en vue d'accélérer la décarbonation du pays. Les pouvoirs publics entendent encourager les particuliers à délaisser les énergies fossiles, comme le gaz naturel, au profit d'énergies renouvelables : solaire, biomasse, géothermie...

<sup>10</sup> <http://www.senat.fr/rap/a22-116-6/a22-116-61.html>



Ainsi, MaPrimeRénov' chaudière gaz tirera officiellement sa révérence le **31 décembre 2022**. Toute demande déposée après cette date auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ne permettra plus de profiter du dispositif.

## + La baisse des aides pour les VMC et les poêles à bois à partir du 1<sup>er</sup> février 2023

Les montants alloués par MaPrimeRénov' pour l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée et d'un poêle à bois seront diminués à partir du 1<sup>er</sup> février 2023. Les nouveaux montants n'ont, à ce jour, pas encore été annoncés.

## Le Coup de boost Fioul, nouvelle aide temporaire pour le chauffage jusqu'à mi-2023

Lancé le 29 octobre 2022, le **Coup de boost Fioul** est disponible **jusqu'au 30 juin 2023**. Cette prime exceptionnelle a pour objectif d'inciter les foyers chauffés au fioul à opter pour une installation plus vertueuse : un système solaire combiné, une pompe à chaleur ou une chaudière biomasse.

Elle consiste en une bonification du Coup de pouce Chauffage délivré dans le cadre du dispositif des **Certificats d'économies d'énergie (CEE)**. La prime est rehaussée de **1 000 € pour les foyers classiques ou 1 500 € pour les modestes**. Ceci porte les barèmes minimum à 4 000 € pour les foyers classiques et 5 000 € pour les modestes.

## L'assouplissement du Coup de pouce Chauffage

Le Coup de pouce Chauffage est désormais plus flexible. Depuis le 29 octobre 2022, les ménages peuvent profiter de l'aide pour **financer le remplacement de leur chaudière à condensation**. Avant cette date, seuls les équipements au fioul, au charbon ou au gaz autres qu'à condensation étaient éligibles. Ce n'est plus le cas aujourd'hui !

## La naissance de mon éco-PTZ Prime Rénov'

Depuis le 17 novembre 2022, les banques proposent **mon éco-PTZ Prime Rénov'**. Le principe est exactement le même que l'éco-PTZ classique. Mais il existe une différence de taille : les bénéficiaires de l'aide MaPrimeRénov' pourront demander leur éco-prêt à taux zéro beaucoup plus facilement qu'auparavant !

En effet, la liste des pièces à fournir est **considérablement allégée**. Plus besoin de communiquer à l'établissement bancaire le détail des travaux à effectuer, les factures ou encore les devis préalablement vérifiés par l'Anah. La **notification d'accord de MaPrimeRénov'** suffira pour l'analyse de votre capacité de remboursement, et la décision d'octroi de l'éco-PTZ.

### A propos de Hedio

Hedio est l'acteur historique de référence de la maîtrise de l'énergie. Pionnier du marché des économies d'énergie en France (métropole et Outre-Mer), Hedio ambitionne de permettre au plus grand nombre de maîtriser son énergie : le groupe se démarque par le savoir-faire, l'innovation et la culture métiers de ses équipes sur toute la chaîne de valeur de l'efficacité énergétique. Avec son réseau d'artisans RGE agréés, Hedio œuvre pour simplifier les démarches et apporter des solutions sur-mesure pour tous les consommateurs d'énergie - des particuliers aux entreprises, en passant par les collectivités locales - et ce pour tous les types de bâtiments et leurs équipements.

Indépendant, expert et ancré dans la transition énergétique au quotidien, Hedio prend part à l'effort de relance pour faire de l'énergie de demain, une énergie positive et d'impact, au service de tous.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur [www.hedio.com](http://www.hedio.com)

