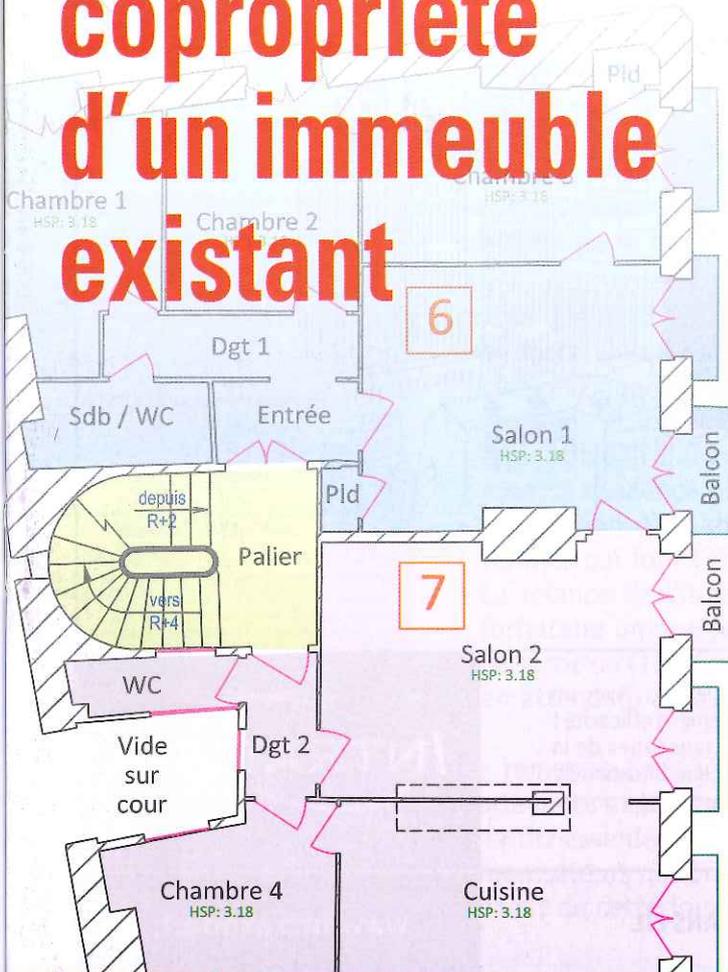


# 25 millions de propriétaires

DOSSIER p.14

## Mise en copropriété d'un immeuble existant



“ Le Sénat vote la loi ELAN



p.12

“ PAS, établir son revenu net foncier en 2018 et 2019



p.24

“ Concilier bail d'habitation et animaux de compagnie



p.26

“ Home staging : avant/après



p.32

Instaurés par la loi POPE de 2005, les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) sont un dispositif visant à pousser les grandes entreprises distributrices d'énergie à réaliser des économies énergétiques directement ou via leurs clients.

Ses objectifs : lutter contre le réchauffement climatique, atteindre les objectifs fixés au niveau européen et anticiper l'augmentation inéluctable du prix de l'énergie.



Les certificats  
D'ÉCONOMIES  
D'ÉNERGIE

Ministère de la Transition  
écologique et solidaire

### LE DISPOSITIF DES CEE

Le dispositif des CEE impose aux grands fournisseurs d'énergie (gaz, fioul, pétrole, électricité, chaud, froid), autrement appelés « les obligés », des quotas d'économie d'énergie à réaliser suivant leurs volumes de ventes et dans une période donnée.

Dans ce cadre, l'Etat permet d'obtenir des certificats lors de la réalisation de travaux permettant de réaliser des économies d'énergie. Les quotas mis en place et les quantités d'énergie économisées sont calculés en kilowatt-heure cumac (cumac pour cumulé et actualisé, le kWh étant ramené à la durée de vie du produit. Cela revient à chiffrer l'énergie qui aurait été consommée si les travaux n'avaient pas été réalisés).

Plus simplement, 1 CEE = 1 kWh cumac d'énergie finale.

En fin de période, si l'objectif donné n'est pas atteint, le fournisseur d'énergie doit verser de fortes pénalités libératoires à l'Etat, fixées à 2 ctms d'€ par Kilowatt-heure cumac.

Les obligés ont alors plusieurs solutions pour atteindre leurs quotas :

- revoir leurs propres installations,
- acheter des CEE aux personnes qui ont l'intention de réaliser des travaux d'économie d'énergie,
- financer des programmes d'accompagnement,
- inciter les particuliers à réaliser des travaux énergétiques en les accompagnant financièrement sous forme de prime(s).

La voie la plus simple pour les obligés restant le rachat des CEE, pour lesquels un véritable marché d'échanges s'est mis en place. Depuis sa création en 2005, le dispositif des CEE a déjà connu plusieurs périodes de fonctionnement, avec chacune leur objectif et leur échéance. Des objectifs de plus en plus élevés.

## Les Certificats d'Économie d'Énergie - CEE

### LANCEMENT DE LA NOUVELLE PÉRIODE 2018 - 2020

La 4<sup>ème</sup> période ouverte depuis le 01/01/2018 a vu son niveau d'obligation très largement augmenté avec un passage de 700 TWh cumac à 1600 TWh cumac. Soit plus du double.

En conséquence la valorisation des CEE pour cette nouvelle période sera bien plus élevée. En effet, les fournisseurs d'énergie seront prêts à acheter les CEE plus cher pour atteindre leurs objectifs sur les 3 prochaines années.

La cotation moyenne est passée de 0,212 ctms € / Kwh cumac en janvier 2017 à 0,439 ctms € / Kwh cumac en mars 2018.

**A titre d'exemple, la revente des CEE pour l'isolation de 1000 m<sup>2</sup> de murs sur une Résidence à chauffage collectif à Lyon est passée de 40 280 € en janvier 2017 à 83 410 € en mars 2018.**

La revente des CEE est donc devenue très intéressante pour les copropriétés amenées à réaliser des travaux.

### COMMENT PROCÉDER POUR BÉNÉFICIER DE CEE

#### 1- Vérifier si vos travaux sont éligibles au dispositif

Toutes les opérations éligibles au dispositif sont référencées sur le site du ministère de l'écologie et donnent lieu à une fiche standardisée. Ce peut être des travaux et/ou l'achat d'équipements et de matériaux.

#### Exemples d'opérations pouvant donner droit à CEE

Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel	Chauffe-eau solaire collectif
Isolation de combles ou de toitures	Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau
Isolation des murs	Chaudière individuelle à haute performance énergétique
Isolation d'un plancher	Chaudière collective haute performance énergétique
Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant	Robinet thermostatique
Isolation des toitures-terrasses	Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux hygroréglable
Luminaire à modules LED avec dispositif de contrôle pour les parties communes	Raccordement d'un bâtiment résidentiel à un réseau de chaleur
Réglage des organes d'équilibrage d'une installation de chauffage à eau chaude	Isolation d'un réseau hydraulique de chauffage ou d'eau chaude sanitaire

Pour chaque type d'opération, une fiche définit les conditions à respecter pour que l'opération donne lieu à CEE ainsi que le niveau de rémunération.

En règle générale les exigences comprennent l'intervention d'un professionnel certifié RGE

**RGE**  
RECONNU  
GARANT  
ENVIRONNEMENT

(Reconnu Garant de l'Environnement) et l'utilisation de matériel performant (performance garantie par une mesure, un label, une certification, ...).

**2- Calculer la valeur de CEE que vous pourriez obtenir**

Pour chaque type d'intervention, le niveau de rémunération est établi dans la fiche standardisée et varie en fonction de plusieurs critères :

- type d'énergie,
- surface habitable,
- zone géographique.

Les zones météorologiquement les plus défavorisées seront les zones où les CEE seront les mieux rémunérés. Dans l'ordre : H1, H2 et H3.



**3- Négocier avec les obligés**

Les obligés n'ont pas tous le même niveau de rémunération des CEE, ils peuvent payer plus ou moins les CEE comparé au cours des CEE qui reste une moyenne.

Il ne faut alors pas hésiter à négocier avec plusieurs obligés.

**À SAVOIR**

En règle générale, une masse importante de CEE à négocier permettra d'obtenir de meilleures propositions de la part des obligés.

**4- Signer une convention avec l'obligé**

Ce point est extrêmement important pour éviter de perdre le bénéfice de vos CEE.

Il est impératif de signer avant toute chose une convention de rachat avec un obligé. Avant d'engager les travaux, de signer un devis, de verser un acompte, de commander ou d'acheter quelque matériel.



Cette convention fixera notamment le montant d'achat des CEE, les conditions et les modalités de paiement.

**À SAVOIR**

Les obligés peuvent vous proposer plusieurs types de modalités de paiement : versement d'une somme d'argent, rabais sur la facture, services, primes, conseils...

**5- Une fois les travaux réalisés**

Compilez les pièces nécessaires au montage du dossier auprès de l'entreprise (d'intervention et/ou de fourniture) et transmettez à

l'obligé : factures, certificat de qualité, attestation de conformité, attestation sur l'honneur... Le paiement sera ensuite réalisé par l'obligé sous 1 à 3 mois en moyenne.

**Synthèse des Etapes à respecter pour obtenir les CEE**

1	Prise de décision concernant la réalisation de travaux d'amélioration énergétique
2	Négociation auprès d'Obligés pour obtenir le meilleur prix de rachat des CEE
3	Rédaction de la convention d'application du protocole d'accord spécifiant la contrepartie financière accordée par l'obligé
4	Signature de la convention après acceptation d'une offre
5	Passation des marchés de travaux d'amélioration énergétique
6	Réception des travaux d'amélioration énergétique
7	Constitution du dossier technique et administratif à l'obligé
8	Versement de la valorisation des Certificats d'Economies d'Energie inscrite sur la convention signée par l'Obligé

**Quelques exemples d'opérations réalisées en copropriétés grâce aux CEE (avant le 01 janvier 2017).**

Dpt.	Nbr de logements	Travaux	Coût des travaux	CEE obtenus	% de l'opération financé
75	524	Remplacement Chaudière & conformité chaufferie	278 000 €	210 000 €	76%
67	26	Isolation des murs par l'extérieur	74 102 €	6 829 €	9%
34	233	Calorifugeage des réseaux ECS	79 689 €	69 300 €	87%
93	40	Isolation Thermique par l'extérieur	128 491 €	20 791 €	16%
32	85	Remplacement de la chaudière	59 955 €	11 980 €	20%
29	233	Calorifugeage des réseaux ECS	11 015 €	11 500 €	100%

En conclusion le système des CEE, malgré sa relative complexité, permet de financer de nombreuses opérations d'économie d'énergie. Dans certains cas, ces opérations peuvent même être financées à 100%. Sans compter que les CEE sont cumulables à d'autres systèmes d'aides comme le crédit d'impôt (voir le guide pratique de l'ADEME sur les aides financières 2018).

Dans bon nombre de copropriétés de 10 ans et plus, une réflexion sur les futurs travaux à mener, leurs incidences énergétiques et les CEE qu'il serait possible d'obtenir pourrait alors s'avérer pertinente. Selon le ministère de l'Énergie, les travaux effectués grâce aux CEE permettront une réduction de 10 milliards d'euros par an de la facture énergétique des ménages, entreprises et organismes publics.

\* ACCEO, bureau d'études et d'ingénierie en bâtiments. [www.acceo.eu](http://www.acceo.eu)

# RETROUVEZ L'UNPI SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX



@UNPI\_FR



@unpinationale



UNPI

© Frank Boston



Ingénierie & performances de vos bâtiments



Ascenseur



Accessibilité



Energie & Chauffage



Elevation



Amiante

Transformer la réglementation en opportunités...

acceo.eu    contact@acceo.eu