



GUIDE
BAR-TH-145
2024

Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel

j'éco-rénov, j'économise

www.groupeseh.com

Le dispositif BAR - TH - 145 c'est quoi ?

Ce dispositif a pour objectif d'inciter financièrement les propriétaires de bâtiments résidentiels collectifs en France métropolitaine à réaliser une rénovation globale performante de leur patrimoine immobilier, en particulier lorsqu'elle inclut le changement de leur chaudière alimentée par des énergies fossiles.

Ce nouveau dispositif intitulé « **Coup de pouce rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif** » concerne la rénovation globale des bâtiments résidentiels collectifs, au moyen de travaux sur des parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privées réalisés dans le cadre de la fiche d'opération standardisée **CEE BAR - TH - 145 « Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel (France Métropolitaine) »** en vigueur.

Ce guide devra être respecté pour tous les dossiers engagés à compter du 1^{er} août 2023



LES ÉTAPES

CONFIRMATION DU DOSSIER

avec pré-visite
d'un éco-technicien
et rapport photo

1

AUDIT

Réalisation d'une
étude énergétique

2

DEVIS

Réalisation d'un devis
sur les préconisations
de l'audit

3

COFRAC

Contrôle pré travaux
par un organisme
certifié

4

RÉMUNÉRATION PARTENAIRE

8

Montage et dépôt
du dossier pour
l'attribution de la
subvention

7

COFRAC

Contrôle post travaux
par un organisme
certifié

6

TRAVAUX

Réalisation des travaux
par GROUPE SEH

5

Qui peut bénéficier de l'offre et pour quel bâtiment ?

Peuvent bénéficier de cette offre les propriétaires de bâtiments résidentiels collectifs en France métropolitaine. Sont notamment concernés les copropriétés en secteur résidentiel, représentées par leur syndicat de copropriétaires, bailleurs sociaux et les monopropriétés.

- **Les copropriétés devront être inscrites sur le registre d'immatriculation des copropriétés** prévu aux articles L. 711 - 1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. **Décision de syndic, vote par l'AG pour acceptation du projet** (Copie du procès verbale assemblé).
- Le bâtiment doit avoir **au moins 75% de la surface totale chauffée** destinée à l'habitation (moins de 25% de surface destinée au commerce et au bureaux par exemple) et seule la consommation de cette surface habitable sera prise en compte par l'audit. Si par exemple il y a un cabinet médical dans le bâtiment sa surface ne doit pas être prise en compte.
- Le bâtiment doit être composé **de 3 appartements minimum**.
- Le bâtiment doit dater d'au moins 2 ans.
- Au moment de la demande le bâtiment doit être habité.
- Le bénéficiaire doit fournir **ses factures d'énergies des 3 dernières années**.
- Présenter **le carnet d'entretien du professionnel** en charge du bâtiment ainsi que le contrat de maintenance.

• Le bâtiment doit avoir des parties communes : ex : escaliers communs, jardins, clotûres, murs mitoyens...



Qui peut bénéficier de l'offre et pour quel bâtiment ?

Partie 1

BÂTIMENTS QUE NOUS VALORISONS DÉJÀ :

- Bâtiments résidentiels collectifs gérés par un bailleur social / collectivités
- Bâtiments résidentiels collectifs – copropriétés... Etc...

Habitat communautaire :

Les conditions d'entrée pour cette fiche sont réservées aux bâtiments résidentiel collectifs.

Peuvent être susceptibles d'être valorisés via la BAR-TH-145 les immeubles d'**HABITAT COMMUNAUTAIRE** (= non meubles, non mobiles) à usage d'habitation,

+ **COLLECTIFS** = regroupant **PLUS DE 2 APPARTEMENTS** partiellement ou totalement superposés *(cf définition et schémas)*.

+ **INDÉPENDANTS** = meublés, équipés (cuisine, WC, coin toilettes, douche/baignoire, fenêtre, etc) *(cf définition et schémas)*.

Précisions sur les notions :

--> « **HABITAT COMMUNAUTAIRE** »

« III – Habitat communautaire : L'habitat communautaire regroupe les locaux destinés à un hébergement collectif non touristique. Sauf mention spécifique dans la fiche d'opération standardisée concernée (ex : *BAT-EQ-133*), ces locaux ne relèvent pas de la branche « Hôtellerie/Restauration » du secteur tertiaire mais du secteur résidentiel. Il s'agit notamment :

- Des bâtiments des communautés religieuses avec hébergement (monastères, couvents, etc.) ;
- Des établissements pénitentiaires ;
- Des casernes avec hébergement (pompiers, police, militaire) ;
- Des internats, des pensionnats, des résidences d'étudiants, des foyers pour travailleurs ;
- Des maisons de retraite ou foyers pour personnes âgées **NON MÉDICALISÉS** ;

Les opérations réalisées dans ces locaux feront donc référence aux fiches d'opérations standardisées du secteur résidentiel. »

Qui peut bénéficier de l'offre et pour quel bâtiment ?

Partie 2

--> « APPARTEMENT »

Conditions minimales pour que l'on puisse parler d'un « appartement » :

- La surface du logement ne doit pas être inférieure à 9 m² selon la loi Carrez, pour une hauteur de plafond minimale de 2,20 mètres.
- L'air doit y être de bonne qualité, ce qui signifie que le logement doit posséder au moins un accès ouvrant sur l'extérieur, permettant un renouvellement de l'air convenable, ainsi qu'une luminosité suffisante.
- Il doit posséder une cuisine donnant la possibilité d'y placer des plaques de cuisson.
- Le logement doit être muni d'une arrivée d'eau potable ainsi que d'une évacuation des eaux usées.
- La présence de WC est obligatoire.
- Il doit également proposer un coin toilette muni d'une douche ou d'une baignoire.

--> « COLLECTIF »

Définition de logements « superposés »

Bâtiment collectif d'habitation

Pour constituer un bâtiment collectif d'habitation, le bâtiment dans son ensemble comporte plus de deux logements **superposés** (voir schéma)

Nota : un logement de fonction situé dans un bâtiment à usage autre que d'habitation est considéré comme une zone à usage collectif d'habitation même s'il est unique (ex logement de gardien dans un bâtiment d'enseignement).

Bâtiment de maisons accolées

Pour constituer un « bâtiment de maisons accolées » le bâtiment dans son ensemble comporte au **plus deux logements accolés**

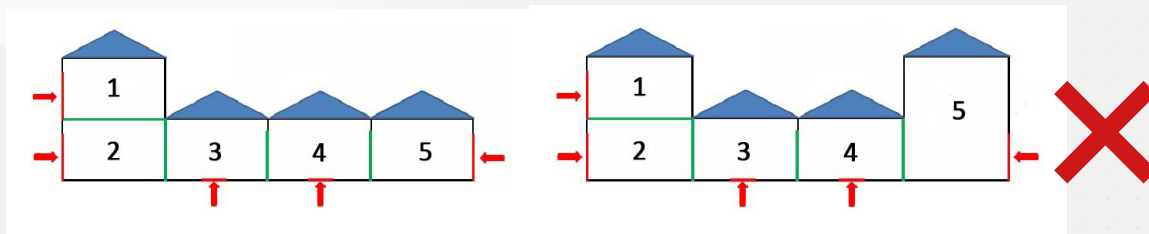
ET au maximum un logement superposé à d'autres logements.

Exemples : (voir schéma)

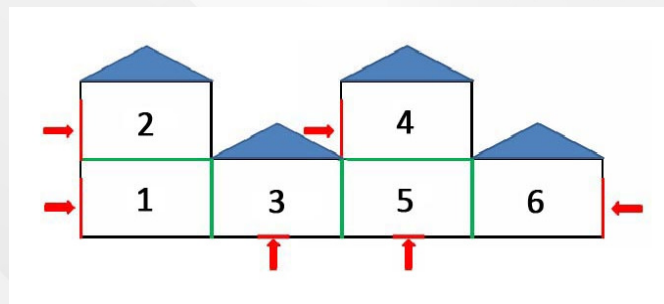
Qui peut bénéficier de l'offre et pour quel bâtiment ?

Partie 3

SCHEMA Exemples



Bâtiment de maisons accolées



Logements collectifs

Constitue également un bâtiment de maisons accolées un bâtiment constitué de deux logements accolés sans entrée commune (cas des maisons jumelles).

Règlementation Thermique des Bâtiments Neufs



cas	Schéma	Configuration architecturale	Paroi verticales mitoyenne (>15 m²)	Logements superposés (>15m²)	Porte entrée commune	Nombre et usage du bâtiment
7		Bâtiment de 4 logements dont 1 superposé	OUI	OUI	NON	1 bâtiment de maisons accolées
8		Logements superposés 2 à 2 et accolées avec accès par coursive	OUI	OUI	NON	1 bâtiment collectif d'habitation
9		Bâtiment de 3 logements dont 2 superposés	-	OUI	NON	1 bâtiment collectif d'habitation
10		Bâtiment de 4 logements dont 3 superposés	OUI	OUI	NON	1 bâtiment collectif d'habitation
11		Bâtiment de 6 logements dont 2 superposés	OUI	OUI	NON	1 bâtiment collectif d'habitation

Qui peut bénéficier de l'offre et pour quel bâtiment ?

Partie 4

BÂTIMENTS NON ÉLIGIBLES :

Les auberges de jeunesse, les refuges, les sites de colonies de vacances et les campings ne sont pas éligibles à la BAR-TH-145 : ils relèvent du secteur tertiaire.

<https://www.ecologie.gouv.fr/questions-reponses-sur-dispositif-cee>



Notamment, relèvent du **secteur d'activité « Hôtellerie-restauration »** :

- les locaux où est exercé le métier de traiteur ;
- les locaux destinés à l'organisation de réception ;
- les cafés et les autres débits de boissons ;
- les lieux de vente de tabac associée à un débit de boissons et destinés à la consommation sur place ;
- **les locaux destinés à l'hébergement touristique suivants : auberge de jeunesse, refuge, centre de vacances, résidence de tourisme, terrains de camping, de caravaning ou comportant des chalets, bungalows ou mobil-homes ;**

Conditions d'éligibilité - COUP DE POUCE

Pour être éligible au bonus coup de pouce, les points suivants doivent obligatoirement être respectés :

• **35 % D'ÉCONOMIE** d'énergie minimum exprimé en CEP.

• La consommation du bâtiment doit être inférieure à 331 kWh/m².an après travaux.

• **Les travaux devront intervenir et baisser la consommation finale sur au moins 2 des 5 usages suivants** : chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation. A noter qu'une seule opération peut toucher deux usages, par exemple : Installer une pompe à chaleur utilisé pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage, si elle suffit à atteindre les 35% c'est éligible.

• Seuls les travaux sur des parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives voté en assemblée générale sont éligibles (avec vote de l'AG en justificatif pour le deuxième cas).

• L'entreprise réalisant l'étude énergétique ne doit pas sous-traiter, en tout ou partie, et doit se déplacer physiquement sur le lieu de l'opération pour assurer la visite du bâtiment et l'organisme qui contrôle l'opération ne peut pas avoir réalisé l'audit énergétique de cette même opération.

• Aucune installation d'un nouvel équipement utilisant du charbon, du fioul ou du gaz autres qu'à condensation, hors raccordement à un réseau de chaleur

• Pas d'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

• La proposition de prestation d'un AMO est obligatoire. (Le contrat devra obligatoirement être fourni avec le dossier et devra être signé avant la visite de l'auditeur). Le client peut refuser cette proposition (une attestation de refus devra alors être fourni).

• Les travaux doivent être engagés avant le 31/12/2025 au plus tard et être achevés avant le 31/12/2026.

• Si les travaux concernent le chauffage, L'auditeur doit alors proposer un scénario de travaux de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération si l'aspect technico-économique le permet (produire un document attestant de cette impossibilité)

• Pour les opérations engagées à compter du 1^{er} AOUT 2023 ou incluses dans un dossier de demande de CEE déposé à compter du 1^{er} juillet 2024, les CEE sont plafonnées à 23.1 MWh cumac /m² habitable selon des modalités dépendantes du calcul du volume hors coup de pouce,

• Le professionnel doit être qualifié RGE dans le domaine des travaux qu'il a effectués et ses qualifications devront couvrir toute la durée des travaux.

• **Chaque bâtiment fera l'objet d'une attention particulière**

De quels travaux s'agit-il ?

Ces travaux sont définis par une étude énergétique préalable et s'inscrivent dans le cadre d'une rénovation globale des bâtiments relevant de la fiche BAR-TH-145 consistant à mettre en œuvre **un bouquet de travaux optimal** sur le plan technico-économique.

Les travaux doivent permettre d'obtenir **UN GAIN ÉNERGÉTIQUE D'AU MOINS 35 %** par rapport à la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux pour les usages chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation. Cette baisse de consommation annuelle doit concerner les installations suivantes :

- **Isolation combles / planchers bas**
- **Chauffage**
- **Refroidissement**
- **Production d'eau chaude sanitaire**
- **Éclairage**
- **Ventilation**
- **Auxiliaires de chauffage**

Différents cas BAR - TH - 145

Le remplacement du mode chauffage par les modes suivants :

- **Changement d'un système de chauffage collectif VS système collectif : ACCEPTÉE**
- **Changement d'un système de chauffage individuel VS système individuel : ACCEPTÉE**
- **Changement d'un système de chauffage collectif + individuel VS système Collectif + individuel : ACCEPTÉE** sous conditions du bureau d'études
- **Changement d'un système de chauffage individuel VS système collectif : SOUS CONDITIONS** (bureau d'études, travaux, et devis en cours)
- **Changement d'un système de chauffage collectif VS système individuel : REFUSÉE**



Attestation raccordement à un réseau de chaleur

France Chaleur Urbaine : Une solution numérique qui facilite le raccordement à un chauffage économique et écologique (beta.gouv.fr)

1^{ère} ETAPE:

- CHAUFFAGE ACTUEL: Collectif
- TAPEZ L'ADRESSE

2^{ème} ETAPE:

Si l'adresse est éligible - Information à remplir

- Type de bâtiment
- Nombre / Prénom / Email
- Mode de chauffage actuel

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

France Chaleur Urbaine
Faciliter les raccordements aux réseaux de chaleur

Espace gestionnaire

Copropriétaires ▾ Professionnels Collectivités, exploitants ▾ Cartographie Aller plus loin Notre service ▾

Vous êtes copropriétaire ?
Le chauffage urbain : une solution écologique à prix maîtrisé !

Testez votre éligibilité en 2 clics

Chauffage actuel : *

Collectif Individuel

Tapez ici votre adresse

Tester cette adresse

Bonne nouvelle !

- Un réseau de chaleur passe à proximité immédiate de votre adresse (27m à vol d'oiseau).
- Vous êtes dans le périmètre de développement prioritaire du réseau. Une obligation de raccordement peut s'appliquer ([en savoir plus](#)).
- Avec un chauffage collectif, votre immeuble dispose déjà des équipements nécessaires : il s'agit du cas le plus favorable pour un raccordement !
- Le gestionnaire du réseau le plus proche est Dalkia. Le taux d'énergies renouvelables et de récupération du réseau est de 55.5%.

France Chaleur Urbaine est un service gratuit du Ministère de la transition écologique qui vous permet d'être mis en relation avec le gestionnaire du réseau le plus proche de chez vous afin de bénéficier d'une première estimation tarifaire gratuite et sans engagement. Il vous suffit pour cela de déposer vos coordonnées ci-dessous.

Type de bâtiment : *

Copropriété Tertiaire Maison individuelle

Bailleur social

Nom : *

Prénom : *

Email : *

Téléphone : 0605040302

Mode de chauffage actuel : *

Électricité Gaz Fioul Autre / Je ne sais pas

J'accepte les conditions générales d'utilisation du service.

Envoyer

Non raccordement à un réseau de chaleur

France Chaleur Urbaine : Une solution numérique qui facilite le raccordement à un chauffage économique et écologique (beta.gouv.fr)

Le changement d'équipements de chauffage ou de production d'ECS dans le cadre des Coup de Pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif et tertiaires et Coup de Pouce rénovation globale doit être réalisé au profit 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), sauf à avoir obtenu de la part du gestionnaire du réseau de chaleur la justification de l'impossibilité technique ou économique du raccordement.

Cette justification doit être réalisée au moyen, selon les cas, de l'un des trois modèles d'attestation sur l'honneur ci-dessous.

	CAS 2 EXISTENCE D'UN RÉSEAU DE CHALEUR sur la commune où se situe le bâtiment ou sur l'une des communes limitrophes		
	CAS 1 PAS DE RÉSEAU DE CHALEUR (ni existant ni dans le cadre d'un projet décidé) dans la commune où se situe le bâtiment ou dans l'une des communes limitrophes	CAS 2A Le raccordement est techniquement ou économiquement impossible	CAS 2B Le réseau n'est pas alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération et il n'est pas prévu qu'il le soit dans le cadre d'un projet décidé
À REMPLIR PAR	LE DEMANDEUR CEE Vérifier l'un des 2 sites de références des réseaux de chaleur (voir liens ci-dessous).	LE GESTIONNAIRE DU RÉSEAU 1) Le gestionnaire du réseau de chaleur remplit l'attestation et la transmet au MOE ou au demandeur de CEE.	LE GESTIONNAIRE DU RÉSEAU 1) Le gestionnaire du réseau de chaleur remplit l'attestation et la transmet au MOE ou au demandeur de CEE.
MARCHE À SUIVRE	2) Le demandeur de CEE remplit de manière conforme l'attestation (voir trame en page 2) et l'archive dans le dossier CEE	2) Le demandeur de CEE contrôle la conformité administrative de l'attestation et l'archive dans le dossier CEE.	2) Le demandeur de CEE contrôle la conformité administrative de l'attestation et l'archive dans le dossier CEE.

Documents annexe - Copropriété

Vérifier le nom de chantier et l'adresse du site de travaux :

- si c'est une copropriété vérifier le nom de site sur <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/annuaire>
- si sur un seul bâtiment, il y a plusieurs entrées, il faut intégrer chaque numéro dans l'adresse (Exemple : 50/52 Cours Franklin Roosevelt)
- S'assurer de la complétude et de l'exactitude de l'adresse en vérifiant sur différents sites :
- [Géoportail](#)
- [Cadastre.gouv](#)

Ne pas hésiter à demander le règlement de copropriété au syndicat pour vérifier l'adresse complète.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat

Le registre des copropriétés

[Aide et Contact](#) [Connexion](#)

[Accueil](#) [Immatriculer une copropriété](#) [Gérer mes copropriétés](#) [Consulter les informations du registre](#)

[Accueil](#) > [Annuaire des copropriétés](#)

Annuaire des copropriétés

L'obligation légale d'immatriculation concerne toutes les copropriétés dont les syndicats sont définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et qui comprennent au moins un lot à usage d'habitation. Le registre des copropriétés contribue ainsi à une meilleure connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre d'action de prévention

Pour rechercher une copropriété, saisissez une adresse ou utilisez la recherche avancée ci-dessous.

Rechercher l'adresse d'une copropriété

- L'audit énergétique comprend des propositions de travaux, dont un scénario visant une baisse d'au moins 35 % des consommations d'énergie primaire et une consommation après travaux inférieure à 331 kWhEP/m²SHAB/an, si la consommation d'énergie primaire avant travaux est supérieure à cette valeur, et un scénario permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation.
- Les consommations liées aux usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire sont prises en compte, Seules les installations fixes de chauffage sont prises en compte (des appoints mobiles de type effet joule ne peuvent par exemple pas être considérés pour définir la situation initiale),
- Le logiciel de simulation doit utiliser un moteur de calcul réglementaire dans sa dernière version est réputé satisfaire aux exigences de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-145.

Les travaux répondent aux exigences cumulatives suivantes :

- A) Les travaux permettent d'atteindre une baisse de consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire (sans déduction de la production d'électricité auto-consommée ou exportée) sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire d'au moins 35 %.
- B) Hors raccordement à un réseau de chaleur, les changements d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ne doivent conduire :
 - ni à l'installation de chaudières consommant du charbon ou du fioul ;
 - ni à l'installation de chaudières consommant du gaz autres qu'à condensation ;
 - ni à une hausse des émissions de gaz à effet de serre.

Chaque opération contrôlée fait l'objet d'un rapport. Le rapport de contrôle atteste :

- De la date de la visite sur site de l'organisme de contrôlé ;
- Des informations d'identification du bénéficiaire (nom adresse, nombre et nature des lots) ;
- De la réalité des travaux de rénovation et de la surface habitable du bâtiment rénové ;
- De la réalisation d'une étude énergétique sur le bâtiment :
- Ayant fait l'objet d'une visite sur place par l'entreprise ayant réalisé l'étude énergétique ;
- Dont le contenu est conforme, pour les opérations engagées avant le 1^{er} avril 2021, aux dispositions du II de l'article 18 bis de l'annexe 4 du code général des impôts dans sa rédaction en vigueur au 15 février 2020 et, pour les opérations engagées à compter du 1 avril 2021, au dernier alinéa du IV de l'article 3-5-1 de l'arrêté du 29 décembre 2014 modifié relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie, sans préjudice des exigences particulières de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-145 ;
- Mentionnant les valeurs des consommations conventionnelles en énergie primaire et en énergie finale avant et après l'opération ayant servi à déterminer l'éligibilité au présent Coup de Pouce et le niveau de prime associé ;

• Mentionnant les taux d'énergies renouvelables ou de récupération des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire du bâtiment, après travaux ;

Pour laquelle il est vérifié :

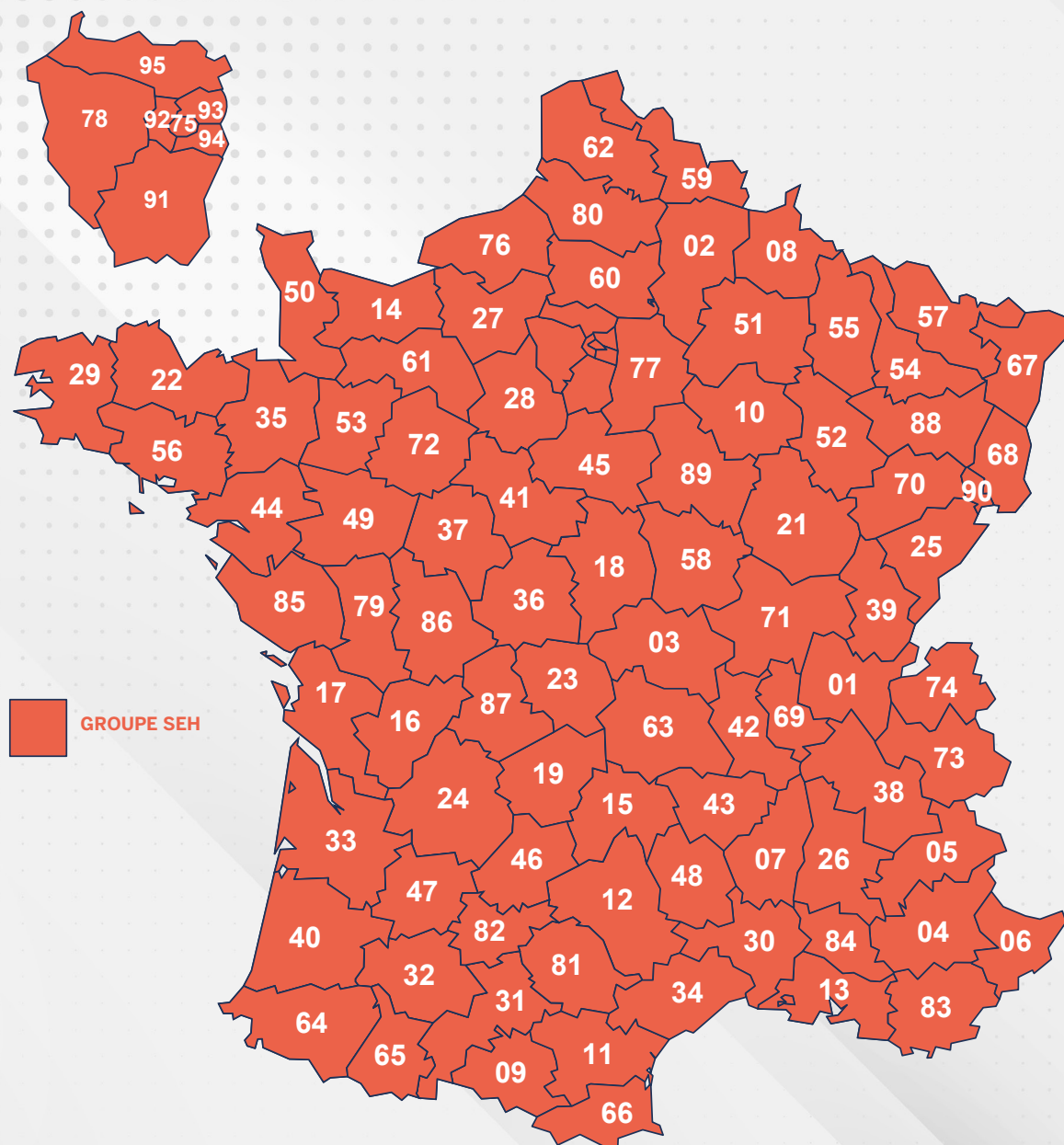
- Le niveau de confort thermique de la situation finale est équivalent ou meilleur que celui de la situation initiale, y compris en période de rigueur hivernale,
- La production d'électricité sur site n'est pas retranchée des consommations énergétiques, et n'est pas prise en compte dans le numérateur du taux de chaleur renouvelable,
- Seules les consommations liées aux usages chauffage, refroidissement, ventilation, auxiliaires et production d'eau chaude sanitaire sont prises en compte,
- seules les installations fixes de chauffage sont prises en compte (des appoints mobiles de type effet joule ne peuvent par exemple pas être considérés pour définir la situation initiale),

• De la conformité des équipements et matériaux mis en place avec l'étude énergétique, au regard du (ou des) devis et factures définitifs ;

• Le cas échéant, du changement de tous les équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire au charbon ou au fioul non performants (toute technologie autre qu'à condensation) ;

• De la qualification des entreprises intervenantes à la date d'engagement de l'opération lorsque cette qualification est requise. Le rapport fournit également des éléments d'appréciation sur la qualité des travaux, en cas de manquement manifeste aux règles de l'art.

Zones d'intervention



**INTERVENTION POSSIBLE
DANS TOUTE LA FRANCE**

Les avantages de la rénovation globale

1

RÉDUCTION IMMÉDIATE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES

dès la rénovation terminée, vous contracterez une baisse significative de vos factures d'énergie grâce à une meilleure efficacité énergétique.

2

CONFORT AMÉLIORÉ

Votre bâtiment sera plus confortable avec une température constante et un meilleur contrôle de la chaleur, ce qui se traduira par un bien-être immédiat pour tout les logements.

3

VALORISATION DE LA PROPRIÉTÉ

La rénovation globale augmente la valeur de votre bien, ce qui peut être un avantage en cas de vente ou de location.

4

ÉCONOMIES DURABLE

les économies d'énergie générées par une rénovation globale se poursuivront pendant des années, ce qui permettra de réaliser des économies considérables à long terme.

5

MOINDRE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Réduire votre consommation d'énergie et vos émissions de carbone, préservation de l'environnement, créant un avenir plus vert pour les générations futures.



Solution
Environnement
Habitat

Contacts

Tel : 04 37 85 07 80 (gratuit)

mail : contact@groupeseh.com

site web : www.groupeseh.com

J'éco-rénov' j'économise