

Mise à jour 22/12/2022
(Infoenergie38 – AV)
D'après fiche HESPUL 2015

Pourquoi faire une rénovation thermique performante ?

1/6

Selon la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990, est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

Dans un contexte économique difficile et avec une augmentation constante du prix des énergies, en moyenne +6%/an, **les factures d'énergie pourraient doubler d'ici 10 ans.**

De plus en plus de locataires se trouvent face à des charges d'énergie croissantes et ainsi en situation d'impayés ou de rationnement énergétique. Une approche par la modification des comportements ne fait pas tout et un travail sur le bâti est parfois nécessaire.

Pour le propriétaire bailleur, la bonne performance de son logement est à présent un réel atout dans la gestion de son patrimoine immobilier. Améliorer la performance thermique de votre bien locatif, vous permettra de :

1. Valoriser et entretenir votre patrimoine
2. Rendre votre logement plus attractif et donc plus facile à louer
3. Consolider la solvabilité de votre locataire et éviter les risques d'impayés
4. S'assurer que votre locataire restera plus longtemps (vacance réduite)
5. Éviter les turn-over et ainsi limiter les démarches de changement de locataire
6. Offrir un logement confortable / Améliorer le confort de votre logement
7. Limiter la dégradation du logement en cas de sous-chauffe (humidité, moisissures)
8. Bénéficier d'aides financières et d'avantages fiscaux
9. Contribuer à la baisse des émissions de gaz à effet de serre
10. Permettre des économies de chauffage importantes et durables

Avec l'obligation d'affichage de l'étiquette énergie des logements sur les annonces immobilières, la concurrence se fait entre les logements classés E, F et G et les logements classés A, B et C, qui sont plus attractifs et donc plus faciles à louer.

Un logement énergivore ne retient pas les locataires car les charges de chauffage sont importantes et le logement est très souvent inconfortable (courants d'air, humidité, sensation de froid...).

L'Espace INFO → ENERGIE est là pour vous aider à identifier le programme de travaux le plus pertinent pour votre logement et les aides financières associées.

La plupart des aides ci-après sont conditionnées à des exigences de performances :

Postes de travaux	Performance recommandées
Isolation Toiture/combles	$R \geq 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Isolation Murs	$R \geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Isolation Plancher bas	$R \geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Menuiseries	$U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$

➔ Echéances d'interdiction de location

Afin de favoriser la rénovation des logements les plus économes et de lutter contre la précarité énergétique, plusieurs mesures vont venir renforcer les obligations des propriétaires en matière de performance énergétique :

- **Août 2022** : Interdiction d'augmenter les loyers des logements classés F et G.
- **1^{er} janvier 2023** : Interdiction de louer les logements à plus de 450hWh/m².an (une partie de la classe G).
- **2025** : Interdiction de location de tous les logements classés G.
- **2028** : Interdiction de location de tous les logements classés F.
- **2034** : Interdiction de location de tous les logements classés E.

2/6

Pour en savoir plus :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/22014_Guide%20pratique_RenovationEnergétique_web.pdf

➔ MaPrimeRénov'

▲ Qui peut en bénéficier ?

Il s'agit d'une aide forfaitaire attribuée selon le type de travaux effectués et selon le niveau de ressource du bailleur. La catégorie de ressources est définie selon la localisation de la résidence principale et de la composition du ménage du bailleur (et non de la situation du locataire).

L'aide est mobilisable pour un logement en copropriété ou en maison individuelle.

▲ Conditions principales :

Les propriétaires bailleurs s'engagent à **louer leur bien en tant que résidence principale sur une durée d'au minimum 5 ans.**

La mise en location doit être effective au maximum dans un délai d'1 an suivant la date de versement du solde de la prime.

Si le bien loué se situe en copropriété, le bailleur peut bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété. Pour des travaux dans les parties communes, ou sur les équipements de la copropriété, les démarches de financement seront effectuées par le syndicat de copropriété.

En revanche, si les travaux sont réalisés au niveau des parties privatives, il faudra s'inscrire sur le site maprimerenov.gouv.fr.

Les montants d'aides sont similaires à ceux mobilisables par les propriétaires occupants (voir lien fiche explicative « [MaPrimeRénov'](#) »).

▲ En savoir plus

Demande en ligne accessible à partir du 1^{er} juillet 2021 :

<https://www.maprimerenov.gouv.fr>

Fiche explicative « MaPrimeRénov' » :

http://www.infoenergie38.org/wp-content/uploads/ma_prime-renov.pdf

↳ Loc'Avantages

Le dispositif Loc'Avantages recouvre deux volets, une réduction fiscale, et le financement d'éventuels travaux.

▲ Réduction fiscale :

Loc'Avantages vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôts calculée en fonction du montant du loyer. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte. Il remplace le dispositif Louer abordable.

Pour connaître le montant de la réduction fiscale, rendez-vous sur [cette page](#).

Conditions :

- Etre une personne physique ou membre d'une SCI de personnes physiques non soumises à l'impôt sur les sociétés.
- Louer un logement non meublé, en résidence principale, pendant au moins 6 ans.
- Ne pas dépasser un montant maximal de loyer (Loc1, Loc2 ou Loc3)
- Louer à des locataires ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'Etat.
- Ne pas louer à un membre de sa famille.
- Ne pas louer un logement classé F ou G.

Pour connaître les plafonds de loyer (Loc1, Loc2 et Loc3), et de ressources des locataires selon la commune du logement, vous pouvez utiliser le [simulateur Loc'Avantages de l'ANAH](#).

▲ Financement des travaux :

En complément de la réduction fiscale, Loc'Avantages peut financer des travaux d'économies d'énergie.

Conditions complémentaires à celles de la réduction fiscale :

- Votre bien est achevé depuis plus de 15 ans.
- Les travaux ne doivent pas commencer avant le dépôt du dossier.
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises qualifiées RGE.
- Les travaux doivent permettre un gain d'au moins 35% d'économies d'énergie.
Ce gain doit être justifié par une évaluation énergétique réalisée par un opérateur agréé par l'ANAH.
- Les travaux réalisés doivent permettre d'atteindre au minimum l'étiquette énergie D du DPE. Par conséquent, ne pas louer un logement classé E, F ou G.
- Les travaux ne doivent pas faire augmenter les émissions de Gaz à Effet de Serre.

▲ Montant de l'aide pour les travaux de rénovation énergétique :

**Sur un montant maximum de travaux de 750 € HT/m² et limité à 80 m² par logement
soit 60 000 €**

Aide de **25%** du montant HT de travaux (soit maximum **15 000 €**)

+ Prime Habiter Mieux de 1 500 €.

La prime peut être majorée à 2 000 € si le logement était classé en catégorie F ou G avant travaux (bonus « sortie de passoire »)

Cette aide financière pour les travaux n'est pas cumulable avec les Certificats d'Economies d'Energie (CEE).

A noter :

Loc'Avantages peut également financer des travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé, des travaux de mise en sécurité et salubrité, des travaux d'adaptation pour l'autonomie (âge ou handicap).

Pour en savoir plus sur les conditions et les montants de financement de ces autres types de travaux, rendez-vous sur [cette page](#).

Loc'Avantages n'est pas cumulable avec les dispositifs Pinel et Denormandie.

En cas de logement déjà loué, une convention Loc'Avantages (avec ou sans travaux) ne peut être signée qu'au moment du renouvellement du bail et à condition que le locataire respecte les conditions de ressources. Si ces deux conditions ne sont pas remplies, vous ne pourrez pas bénéficier de Loc'Avantages.

FAQ Loc'Avantages :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/foires-aux-questions-locavantages/>

4/6

➔ TVA à 5,5 %

▲ Conditions :

Pour les autres travaux d'amélioration des logements de plus de deux ans qui ne correspondent pas aux opérations éligibles au CITE : taux réduit de 10 % à compter du 1er janvier 2014.

Logements de plus de 2 ans

Ce taux s'applique aux travaux de rénovation énergétique mentionnés à l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI, sous réserve du respect des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales qui déterminent son éligibilité. Le taux réduit de 5,5 % s'applique également aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés.

▲ En savoir plus :

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tva-taux-reduits-travaux>
<https://www.economie.gouv.fr/cedef/tva-reduite-travaux>

Non cumulable avec les aides de l'ANAH

➔ Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

▲ Conditions :

En copropriété, les CEE concernant les parties communes peuvent être valorisés par le syndicat de copropriétaire

Logements construits depuis plus de 2 ans.

Certains travaux de rénovation engendrent des CEE susceptibles d'être achetés par des fournisseurs d'énergie. Les CEE peuvent prendre la forme de divers avantages : réductions, chèque énergie, prêt à taux bonifié, service de conseil gratuit, cadeaux, etc...

▲ En savoir plus :

http://www.infoenergie38.org/wp-content/uploads/certificat_economie_energie_CEE.pdf

➔ Aides de certaines collectivités

Certaines collectivités donnent des aides financières, il existe des critères d'éligibilité spécifiques à chaque commune. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre communauté de commune ou agglomération.

➔ Le dispositif Denormandie

Depuis le 1^{er} janvier 2019 et jusqu'au 31 décembre 2022, les futurs propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé.

▲ Qui peut en bénéficier ?

Les propriétaires bailleurs qui :

- achètent un bien à rénover dans un des centres-villes éligibles au dispositif ;
- et souhaitent mettre leur logement vide en location longue durée (6, 9 ou 12 ans).

Cette réduction d'impôt sur le revenu s'applique aussi bien aux contribuables fiscalement domiciliés en France au moment de l'investissement et qui font rénover qu'à ceux qui achètent à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment.

Pour lutter contre le logement insalubre et améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes, une réduction d'impôt est accordée aux propriétaires qui rénovent des logements situés dans les 222 villes du plan « Action cœur de ville » et dans certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire.

▲ En savoir plus :

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie>

5/6

➔ Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)

Pour les logements servant de résidence principale aux locataires et construits depuis plus de 2 ans. Dans le cas où vous réalisez des travaux d'isolation ou d'installation d'équipements, vous pouvez emprunter jusqu'à :

- 15 000€ pour la réalisation d'une seule catégorie de travaux éligibles au dispositif (7 000 € dans le cas du remplacement des menuiseries)
- 25 000€ pour un bouquet de 2 travaux
- 30 000 € pour un bouquet de 3 travaux
- 50 000 € pour l'atteinte d'une performance énergétique minimale

La durée de remboursement est fixée à 15 ans pour tous les éco-prêts, sauf pour celui permettant l'atteinte d'une performance énergétique minimale qui peut aller jusqu'à 20 ans. Un éco-PTZ complémentaire est possible pour un même logement dans les 5 ans suivant l'émission du 1^{er} éco-prêt, dans la limite de 30 000€ pour les 2 éco-prêts, sauf si l'un des deux éco-prêt est pour l'atteinte d'une performance énergétique minimale, dans ce cas le cumul des deux peut aller jusqu'à 50 000 €.

• En savoir plus :

- http://www.infoenergie38.org/wp-content/uploads/eco_pret_taux_zero.pdf
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>

Cumulable avec l'Eco-PTZ destiné au syndicat de copropriétaires, voir notre fiche dédiée :

[Eco-prêt à taux zéro copropriétés](#)

➔ Contribution du locataire au partage des économies d'énergie

Un propriétaire bailleur a la possibilité de demander au locataire une contribution aux travaux visant les économies d'énergie. Celle-ci est éligible à partir du mois civil suivant la fin des travaux et pour une durée n'excédant pas **15 ans**.

▲ Conditions :

- **Logements construits avant 1990**
- Les travaux **bénéficient directement au locataire** ;
- L'exécution des travaux est **justifiée au locataire** ; concertation préalable.
- Conditions liées aux travaux réalisés dans le logement, plus ou moins identiques à celles de l'éco-PTZ :
 - soit un ensemble de travaux d'isolation ou de chauffage ou d'eau chaude (2 au minimum),
 - soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

6/6

Ci-après un tableau récapitulatif des conditions de réalisation des travaux et de calcul de la contribution du locataire :

Travaux	Bouquet d'au moins 2 travaux	Performance thermique globale	Contribution du locataire
Bâtiments achevés avant 1948	possible	pas possible	Forfait fixe et non révisable : <ul style="list-style-type: none"> • 10 €/mois pour studios et T1 • 15 €/mois pour T2 et T3 • 20 €/mois pour T4 et +
Bâtiments achevés entre 1948 et 1990	possible	possible	Contribution fixe et non révisable : ne peut excéder la moitié de l'économie d'énergie estimée après travaux (calculée selon méthode du DPE ou méthode Th-CE-ex) OU Forfait fixe identique à celui-ci-dessus, si le propriétaire n'a pas plus de 3 logements dans le même immeuble

▲ En savoir plus :

- https://www.ecologie.gouv.fr/it/node/4269#scroll-nav_7
- <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/amelioration/contribution-du-locataire-au-partage-des-economies-de-charges/>

Le Service Info Énergie est financé par :



Avec le soutien de nombreuses intercommunalités iséroises