

Mise à jour mai 2019
(Infoenergie38 – XF-ET)
D'après fiche HESPUL 2015

Pourquoi faire une rénovation thermique performante ?

1/4

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.

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 économe 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...).

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 et donc diminuer la vacance de votre bien
5. Éviter les turn-over et ainsi limiter les démarches de changement de locataire régulièrement
6. Offrir un logement confortable / Améliorer le confort de votre logement
7. Limiter la dégradation de votre logement en cas de sous-chauffe (humidité, moisissures)
8. Bénéficier d'aides financières et d'avantages fiscaux qui existent pour vous aider à améliorer votre bien
9. Contribuer à la baisse des émissions de gaz à effet de serre
10. Permettre des économies de chauffage importantes et durables

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, voici celles que nous vous recommandons :

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

Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)

Cumulable avec l'Eco-PTZ destiné au syndicat de copropriétaires

Pour les logements servant de résidence principale aux locataires et construits avant 1990.

- Si votre projet se compose de deux postes de travaux, vous pouvez emprunter jusqu'à 20 000 € remboursables sur 10 ans.
- A partir de trois postes travaux ou plus, ou si vous choisissez l'option "performance énergétique globale", vous pouvez emprunter jusqu'à 30 000 € remboursables sur 15 ans.

Ces sommes couvrent les travaux d'économie d'énergie, ainsi que les services ou travaux associés qui leur sont directement liés (appelés travaux induits).

Service porté en Isère par :



➔ Les aides de l'ANAH

Conditions principales :

- Votre bien a plus de 15 ans à la date où est acceptée votre demande d'aide.
- Les travaux ne doivent pas commencer avant l'obtention de l'aide.
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.
- Les travaux réalisés doivent permettre d'atteindre au minimum l'étiquette énergie D du DPE ou atteindre un coût de chauffage <10€/m²/an pour les logements dont la surface habitable est < 50m² (avec au moins 1 poste d'isolation).
- Pour bénéficier de [la prime Habiter Mieux](#), les travaux de rénovation thermique doivent permettre un gain de 35 % de performances énergétiques
- Les ressources de votre locataire correspondent aux [conditions de la convention](#).
- Vous signez une convention avec l'ANAH par laquelle vous vous engagez à louer le logement (le loyer est plafonné) pendant au moins **9 ans**, ou **12 ans** si la subvention est supérieure à 15 000€.

2/4

Plafonds de loyer à respecter, selon la zone géographique : de 5,20€/m² à 8,90€/m² selon la zone géographique en Isère.

- Les plafonds de loyer 2017 par zone hors Pays Voironnais et Grenoble Alpes Métropole sont à consulter dans ce document :

<http://isere.gouv.fr/content/download/31756/238232/file/Carte%20%20HDC%202017.pdf>

- Les plafonds de loyer pour le Pays Voironnais et Grenoble Alpes Métropole sont à consulter dans leurs documents respectifs sur le site :

<http://isere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Construction-logement/Logement/Logement-prive/La-politique-iseroise-de-l-Anah-et-les-conditions-d-attribution-des-aides>

Montant de l'aide :

- **25 % du montant total des travaux HT**. L'aide de l'Anah est au maximum de 750€ HT/m² dans la limite de 80m² par logement (60000€ HT);
- **1 500 €** de prime Habiter Mieux (si le gain énergétique est supérieur à 35%)

Avantages fiscaux (dispositif "Louer abordable")

Déduction fiscale sur vos revenus fonciers :

Dispositif fiscal "Louer abordable"	Zones A, A bis et B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	30 %	15 %	-
Loyer "social" et "très social"	70 %	50 %	-
Intermédiation locative *	85 %	85 %	85 %

* déduction de **85%** si vous passez par une structure agréée **d'intermédiation locative** (Agence immobilière sociale ou association) pour louer votre logement. Cet intermédiaire peut être un organisme privé ou public.

Pour connaître le zonage de sa commune : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>

Prime exceptionnelle jusqu'au 31/12/2017

Prime de 1 000 € jusqu'au 31/12/2017, si vous passez par une structure **d'intermédiation locative** (Agence immobilière sociale ou association) pour une durée d'au moins 3 ans.

Accompagnement / aide au montage du dossier

Un accompagnement effectué par un AMO est obligatoire si vous faites des travaux lourds. Cette assistance complète peut être gratuite ou subventionnée par l'ANAH selon votre lieu d'habitation.

Plus de renseignements :

- <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/>
- Délégation locale de l'ANAH : 04 56 59 45 00

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.

➔ TVA à 5,5 %

Conditions : logements de plus de 2 ans

Ces travaux visent la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements éligibles au Crédit d'impôt transition énergétique (CITE), 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.

Pour + d'infos :

<http://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/financer-projet/renovation/tva-a-55>

➔ Avantages fiscaux

Outre les déductions fiscales du dispositif "Louer abordable" lié aux aides de l'Anah (voir ci-dessus), il existe, selon le revenu locatif :

- Des déductions forfaitaires sur les loyers
- Des déductions en régime réel sur les travaux effectués.

Pour plus de renseignements contactez l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement – <http://www.adil38.org>).

Consultez également le guide de l'ANIL :

https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/depliant_fiscalite_bailleur.pdf

Non cumulable avec les aides de l'ANAH

➔ Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

Conditions : 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...

Pour + d'infos consulter notre Fiche CEE :

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

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

➔ 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 2019, 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

Pour consulter la carte des communes concernées : site du ministère de la Cohésion des Territoires : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/le-dispositif-denormandie-une-aide-fiscale-dans-votre-commune>

➔ 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 : 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 minimum) a été réalisé dans le logement,
 - soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

4/4

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) <u>OU</u> Forfait fixe identique à celui-ci-dessus, si le propriétaire n'a pas plus de 3 logements dans le même immeuble

Plus d'infos :

- <http://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/financer-projet/renovation/contribution-locataire-travaux-deconomies-denergie>
- <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/amelioration/contribution-du-locataire-au-partage-des-economies-de-charges/>

Service porté par :



Avec le soutien de nombreuses intercommunalités iséroises