

Pourquoi engager une rénovation thermique performante ?

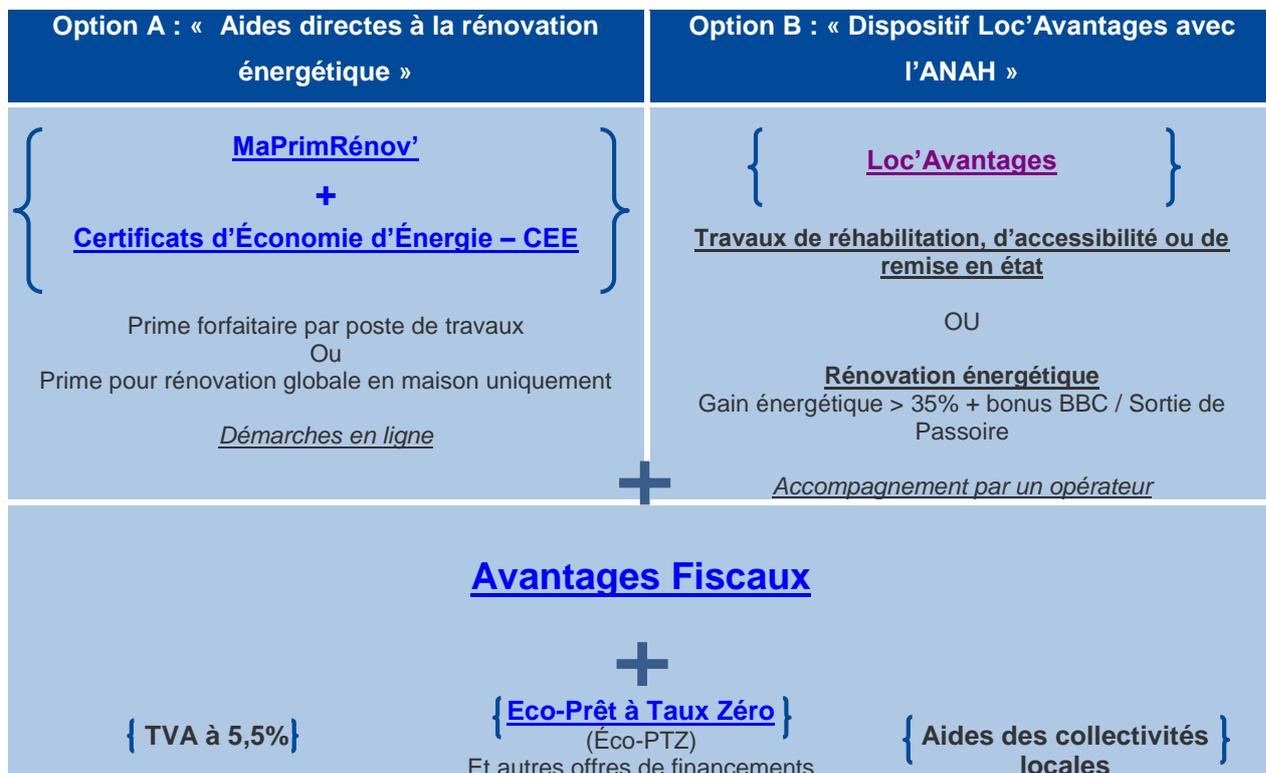
Vous êtes propriétaire bailleur ? La bonne performance énergétique de votre logement locatif constitue un réel atout dans la gestion de votre patrimoine immobilier. Elle contribue à :

- Valoriser et entretenir votre patrimoine
- Rendre votre logement plus attractif
- Consolider la solvabilité de votre locataire et éviter les risques d'impayés
- Offrir un logement confortable au locataire et s'assurer qu'il restera plus longtemps et donc diminuer la vacance de votre bien
- Limiter la dégradation du logement en cas de sous-chauffe (humidité, moisissures)
- Bénéficier d'aides financières et d'avantages fiscaux conséquents
- Anticiper la future réglementation qui sera plus contraignante :
 - **L'interdiction d'augmentation de loyer des logements classés G d'ici 2023**
 - **L'interdiction de location de logement classés en G d'ici 2025, classés F en 2028 et classé E en 2034**
- Les travaux peuvent permettre de s'écarter de l'encadrement des loyers en zone tendue

L'ALTE du Rhône et l'ALEC du Lyon sont là pour vous aider à identifier le programme de travaux le plus pertinent pour votre logement et les aides financières associées.

Les aides financières pour les travaux de rénovation énergétique

Afin de bénéficier de financements, vous avez deux alternatives suivantes :



Option A : Aides directes à la rénovation énergétique

La première option permet de demander des aides en fonction des travaux énergétiques si **vous souhaitez garder un loyer libre**.

Ma Prime Renov'

- **Propriétaire bailleur** (hors SCI) et vos travaux concernent une mise en location d'un logement à titre de résidence principale achevé il y a plus de **15 ans**. (En contrepartie, vous vous engagez sur l'honneur à louer votre bien en tant que résidence principale sur une durée minimum de 5 ans) ;
- Les **propriétaires bailleurs** peuvent déposer des dossiers différents pour **3 logements locatifs maximum** dans la limite de 20 000€ par logement sur 5 ans. Ils peuvent en plus faire une demande pour leur résidence principale ;
- Il s'agit d'une prime forfaitaire qui varie en fonction de la nature des travaux et du revenu fiscal de référence du foyer du bailleur
- L'entreprise qui réalise vos travaux doit obligatoirement être **qualifiée RGE** (Reconnue Garante de l'Environnement) ;
- Les démarches sont à effectuer avant le démarrage des travaux sur le site maprimerenov.gouv.fr

Pour + d'infos sur Ma Prime Renov'

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

Conditions :

- Logement construits depuis **+ de 2 ans**,
- Faire appel à des entreprises RGE.

Démarches :

- Les CEE doivent être demandés avant la signature du devis. Depuis le 28/09/21, les personnes physiques et les syndicats de copropriétaires ont jusqu'à 14 jours après la signature des devis pour réaliser la demande CEE.
- Les CEE ne sont pas soumises à **conditions de revenus**

Certains travaux de rénovation génèrent des certificats « CEE » susceptibles d'être achetés par des fournisseurs d'énergie, en contrepartie de **bons d'achat** ou de **primes en euros**. Pour estimer le montant des CEE, vous pouvez utiliser le site de notre partenaire : <https://cee-iframe.infoenergie69.org/>

[Pour + d'infos sur les CEE](#)

Option B : Dispositif Loc'Avantages avec l'ANAH

Vous pouvez bénéficier d'aides de l'ANAH pour vos travaux de rénovation (énergétique ou non, voir le détail ci-dessous). Pour cela, les propriétaires bailleurs doivent conventionner leur logement avec l'ANAH pour une durée de 6 ans minimum. Cela implique l'application d'un loyer plafonné (voir ci-dessous), à des ménages respectant un plafond de ressources.

Ci-dessous les plafonds de loyer Pour plus de renseignements, contactez la plateforme Louer Solidaire : <https://louer-solidaire69.fr/> au 04 37 28 70 50

Pour simuler précisément les loyers et plafonds de ressources, [cliquez ici](#)

Ci-dessous le détail des aides et des primes éventuelles associées

Projet et nature des travaux prévus	Taux de subvention		Montant de l'aide	Plafond de l'aide
	Rhône	Méto Lyon		
Projets lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de fort dégradation)	35 %	45 %	Jusqu'à 28 000 € ou 36 000 €	Dépense max. éligible : 1 000 € HT/m ² plafonné à 80 m ² /logement
Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat*	35 %	45 %	Jusqu'à 21 000 € ou 27 000 €	Dépense max. éligible : 750 € HT/m ² plafonné à 80 m²/logement
Travaux pour l'autonomie de la personne*				
Travaux d'amélioration de la performance énergétique (gain énergétique > 35%) Critères techniques d'éligibilité aux aides financières	25 %	35 %	Jusqu'à 15 000 € ou 21 000 €	
Travaux pour logement dégradé ou suite à contrôle décence				
Travaux de transformation d'usage (soumis à avis préalable)				



Primes éventuelles en complément de l'aide aux travaux	Montant de l'aide
Aide solidarité écologique / Habiter Mieux si gain énergétique > 35%	1 500 € ou 2 000 € si sortie de passoire (F ou G)
Prime liée à un dispositif de réservation au public prioritaire très social (désignation du locataire par le préfet)	2 000 € à 4 000 € en marché tendu
Prime d'intermédiation locative (si recours à un mandat de gestion en zone tendu)	1 000 €
Prime de réduction de loyer si conventionnement social ou très social uniquement en secteur tendu	150 € / m ² dans la limite de 80m ²

Conditions pour être éligible aux aides de l'ANAH:

- Etiquette énergie C au maximum après travaux (sauf exceptions)
- Louer votre bien en non meublé
- Conventionnement du logement (plafonnement des loyers) : pendant au minimum 9 ans en tant que résidence principale du locataire
- Adéquation entre le nombre de personnes et la typologie de logement
- Conditions de ressources du locataire
- Logement de plus de 15 ans

Sources : Programme d'Action Territorial (PAT 2021) du Rhône et de la Métropole de Lyon

NB : Conventionnement sans travaux sur 6 ans possible si logement considéré comme décent et ne nécessite pas de travaux énergétiques

Avantage fiscal

Deux régimes fiscaux existent en location.

➡ **En fonction de son régime, et de ses travaux, le propriétaire bailleur peut choisir un dispositif pour bénéficier d'avantages fiscaux. Ces régimes s'appliquent aux locations non meublées.**

Pour plus de renseignements sur les dispositifs fiscaux contactez l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement – www.adil69.org), ses juristes pourront vous aider à faire une simulation pour votre projet : 04.78.52.84.84

1/ Micro-foncier :

Dans ce régime fiscal, un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs est appliqué. Les travaux n'ont ici pas d'impact sur l'imposition des revenus locatifs.

2/ Frais réels :

En frais réels, il est possible de déduire un certain nombre de charges des revenus tirés de la location du bien immobilier, comme des dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration du logement tels que des travaux d'économie d'énergie.

Si les charges déductibles sont supérieures au revenu locatif brut, cela aboutit à un déficit foncier qui peut s'imputer sur le revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700€

Frais réels et Micro-foncier ne sont pas cumulables.

Option B uniquement : Conventonnement avec l'ANAH

Dispositif Wargon « Loc'Avantages » : Frais réel

Avantage fiscal : le dispositif permet au bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôt **jusqu'au 31/12/2024**. Cette déduction s'ajoute aux autres dépenses du régime réel

Montant de la déduction	Plafond de ressource :		
	Loc 1 : Intermédiaire	Loc 2 : Sociale	Loc 3 : Très sociale
Sans intermédiation locative	15 %	35 %	-
Avec intermédiation locative	20 %	40 %	65 %

NB : Le déficit foncier peut être porté à 15 300€

Option A uniquement : Si vous ne conventionnez pas avec l'ANAH, vous pouvez tout de même bénéficier d'avantages fiscaux selon certains critères :

Dispositif « Pinel/Duflot » : Frais réel ou Micro foncier

Avantage fiscal du dispositif Pinel jusqu'au 31/12/2024: réduction d'impôt

Conditions :

- Eligible en zone tendu (A, Abis, B et B1) : [Cliquez ici](#)
- Obligation d'attendre le niveau BBC ou Haute performance énergétique
- Louer le bien à des locataires ayant un certain niveau de revenus ([Cliquez ici](#))
- Appliquer un plafond de loyer sur une durée de 6, 9 ou 12 ans ([Cliquez ici](#))

La réduction d'impôt est calculée sur la totalité de l'opération (prix d'achat et travaux de rénovation) plafonnée à 300 000 € et 5500 €/m², dans la limite de 2 logements par an.

Durée de l'engagement de location	date de réalisation de l'investissement
	2021-2022
Engagement initial de 6 ans <ul style="list-style-type: none"> • Première période supplémentaire de 3 ans • Deuxième période supplémentaire de 3 ans 	12% + 6% + 3%
Engagement initial de 9 ans <ul style="list-style-type: none"> • Période supplémentaire de 3 ans 	18% + 3%

Dispositif « Denormandie » : Micro foncier

Avantage fiscal du dispositif Denormandie jusqu'au 31/12/2023 : réduction d'impôt. Conditions :

- Commune inscrites au plan Action Cœur de Ville ou ayant signé une opération de revitalisation du territoire.
- Réaliser des travaux à hauteur de 25% du cout total d'achat
- Réalisation des travaux de rénovation énergétique : 30% de gain énergétique ou 2 postes de travaux énergétiques. Obligation d'atteindre la lettre E au minimum sur le DPE.
- Louer le bien à des locataires ayant un certain niveau de revenus ([Cliquez ici](#))
- Appliquer un plafond de loyer sur une durée de 6, 9 ou 12 ans ([Cliquez ici](#))

Dans le département du Rhône, seule la commune de Tarare est éligible au dispositif

La réduction d'impôt est calculée sur la totalité de l'opération (prix d'achat et travaux de rénovation) plafonnée à 300 000 € et 5500 €/m², dans la limite de 2 logements par an

Durée de l'engagement de location	date de réalisation de l'investissement
	2021-2022
Engagement initial de 6 ans <ul style="list-style-type: none"> • Première période supplémentaire de 3 ans • Deuxième période supplémentaire de 3 ans 	12% + 6% + 3%
Engagement initial de 9 ans <ul style="list-style-type: none"> • Période supplémentaire de 3 ans 	18% + 3%

En complément de l'option A ou de l'option B

L'Eco PTZ (prêt à taux zéro)

L'Eco PTZ permet d'emprunter de 7 000€ à 30 000€ sur 15 ans (selon les postes de travaux réalisés), ou jusqu'à 50 000€ sur 20 ans pour une rénovation globale. Les démarches sont à effectuer auprès de votre banque avant la réalisation des travaux.

Conditions :

- Logement servant de résidence principale **de plus de deux ans**.
- Faire appel à des entreprises RGE

L'emprunt couvre les travaux d'économie d'énergie, ainsi que les services ou travaux associés qui leur sont directement liés (appelés travaux induits).

La TVA réduite

Les travaux de rénovation bénéficient d'une TVA à 10 %, mais les travaux de rénovation énergétique eux bénéficient d'une TVA à 5,5 %. [Pour + d'infos sur la TVA réduite.](#)

Conditions :

- Logement de **plus de 2 ans**.
- Applicable à la fourniture et la pose des travaux de rénovation énergétique, avec respect des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales qui déterminent leur éligibilité. S'applique également aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés.

Des aides de certaines collectivités

Certaines collectivités locales subventionnent également les travaux de rénovation énergétique, des critères d'éligibilité spécifiques existent pour chaque programme :

Dans la Métropole de Lyon

- [Ecoréno'v Maison](#) [Ecoreno'v Appartement](#): pour des rénovations globales
- [Des aides de certaines communes](#) : Lyon, Saint-Priest, Villeurbanne, etc.

Dans le département du Rhône

- [De nombreuses collectivités locales sur le Rhône](#) proposent des aides qui peuvent être importantes, notamment si le niveau BBC rénovation est visé

La 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, dite « troisième ligne de quittance ».

Celle-ci est éligible à partir du mois civil suivant la fin des travaux et pour une durée n'excédant pas 15 ans. Pour les logements construits avant 1990.

6/6

Travaux	Bouquet d'au moins 2 travaux	Performance thermique globale	Contribution du locataire
Bâtiments achevés avant 1948	possible	impossible	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 OU Forfait fixe si le bailleur n'a pas plus de 3 logements dans le même immeuble