

Mise à jour janvier 2019 (RL)
 Fiche réalisée par HESPUL

→ Pourquoi engager une rénovation thermique performante ?

1/4

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 :

1. Valoriser et entretenir votre patrimoine
2. Rendre votre logement plus attractif
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. Offrir un logement confortable au locataire
6. Limiter la dégradation du logement en cas de sous-chauffe (humidité, moisissures)
7. Bénéficier d'aides financières et d'avantages fiscaux conséquents
8. Faire baisser très significativement les émissions de gaz à effet de serre
9. Anticiper une réglementation qui sera plus coercitive (interdiction des « passoires thermiques » en 2025)
10. Les travaux peuvent permettre de s'écarter de l'encadrement des loyers en zone tendue

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 à atteindre à minima :

Postes de travaux	Performance
Isolation Toiture/combles	R = 6 à 7 m ² .K/W
Isolation Murs	R = 3,7 m ² .K/W
Isolation Plancher bas	R = 3 m ² .K/W
Menuiseries	Uw < 1,3 W/m ² .K

Pour + d'infos Fiche Choix des matériaux

→ L'Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)

Il permet de financer jusqu'à 30 000€ sur 15 ans. Les démarches sont à effectuer auprès de votre banque.

Conditions : Logements servant de résidence principale de plus de deux ans. L'entreprise réalisant les travaux doit avoir le label 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).

Pour + d'infos Fiche Eco-PTZ

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

→ 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 %.

Conditions : logements de plus de 2 ans. Les travaux concernés 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 TVA 5,5 %**

2/4

→ Les Certificats d'Economie d'Energie

Une « prime énergie » versée par les fournisseurs d'énergie.

Conditions : Logements construits depuis plus de 2 ans, entreprise RGE.

Certains travaux de rénovation engendrent des CEE susceptibles d'être achetés par des fournisseurs d'énergie au prix qu'ils fixent en fonction de leurs besoins au moment de la demande. Les CEE peuvent prendre la forme de divers avantages : réductions, chèque énergie, prêt à taux bonifié, etc. Différents sites internet permettent de faire une estimation des CEE. Attention à bien faire la demande avant d'engager les travaux.

Pour + d'infos Fiche CEE

Non cumulable avec les aides de l'ANAH

→ Des aides de certaines collectivités

Certaines collectivités donnent des aides financières, il existe des critères d'éligibilité spécifiques à chaque programme :

▲ Dans la Métropole de Lyon

- Ecoréno'v : 2000 à 7000 € par logement pour des rénovations globales dans la Métropole de Lyon.
- Des aides de certaines communes : Lyon, Saint-Priest, Villeurbanne, etc. Pour plus d'infos : Fiche Aides des communes du Grand Lyon
- Louez malin : des aides complémentaires pour la rénovation d'un bien, si les loyers sont plafonnés. L'ADIL est la porte d'entrée du dispositif.

▲ Dans le département du Rhône

La **Communauté de Communes Saône-Beaujolais**, la **Communauté de Communes de l'Ouest Rhodanien**, le **Syndicat de l'Ouest Lyonnais** ou la **Communauté de Communes des Monts du Lyonnais** proposent des aides qui peuvent être importantes, notamment si le niveau BBC rénovation est visé

Pour plus d'infos : Fiche Aides des territoires du Rhône

→ 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.

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	impossible	Forfait fixe et non révisable : • 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

→ Les aides de l'ANAH

Les aides de l'ANAH sont des aides qui peuvent être conséquentes. Elles induisent systématiquement un plafonnement des loyers. Pour plus de renseignements, délégation locale de l'ANAH : 04 78 62 54 10. **Conditions :**

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

	Plafonds de loyers selon la zone géographique, et la taille du logement (Rhône et Métropole de Lyon)
Loyer "intermédiaire"	5,70 à 9,25 €/m ²
Loyer "social" **	4,75 à 7,50 €/m ²
Loyer "très social" **	4,50 à 6,20 €/m ²

** une prime de réduction de loyer peut être octroyée si le logement est situé dans un secteur de tension du marché locatif.

Projet et nature des travaux prévus	Taux de subvention		Plafond d'aide
	Rhône	Grand 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 m ² /logement)
Travaux pour l'autonomie de la personne*	35 %	45 %	Jusqu'à 21 000 € ou 27 000 € (dépense max. éligible : 750 € HT/m ² plafonné à 80 m ² /logement)
Travaux d'amélioration de la performance énergétique (gain énergétique > 35%)	25 %	35 %	Jusqu'à 15 000 € ou 21 000 € (dépense max. éligible : 750 € HT/m ² plafonné à 80 m ² /logement)
Travaux pour logement dégradé ou suite à contrôle décence			
Travaux de transformation d'usage (soumis à avis préalable)			
+			
Aide solidarité écologique / Habiter Mieux si gain énergétique > 35%			1 500 €

→ Avantages fiscaux

En fonction du régime fiscal choisi, un certain nombre de mesures permettent au propriétaire bailleur de bénéficier d'avantages fiscaux à l'occasion de travaux de performance énergétique. Ces régimes s'appliquent aux locations non meublées.

A noter : le propriétaire bailleur n'a pas droit au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), celui-ci est uniquement destiné aux occupants.

▲ 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.

Ou

▲ 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€.

▲ Dispositif « Louer abordable » :

Il permet de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers issus de la location d'un logement

Conditions : conventionnement ANAH. Différentes zones existent.

Avantages :

1/ Déduction sur les revenus fonciers : de 15 à 70 % et peut atteindre 85 % en cas d'intermédiation locative

2/ Puis déduction des Frais réels sur le restant des revenus fonciers

▲ Dispositif « Pinel » :

Il est possible dans certaines zones seulement et prévoit un engagement de location avec plafond de loyer et ressources du locataire. L'avantage fiscal prend la forme d'une réduction d'impôt variable selon la durée de l'engagement de la location.

Frais réels et Micro-foncier ne sont pas cumulables

Cumulable avec les aides de l'ANAH

4/4



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