

## 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 une réglementation qui sera plus contraignante
- 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 <sup>2</sup> .K/W
Isolation Murs	R = 3,7 m <sup>2</sup> .K/W
Isolation Plancher bas	R = 3 m <sup>2</sup> .K/W
Menuiseries	Uw < 1,3 W/m <sup>2</sup> .K

[Pour + d'infos notre fiche sur la Performance thermique des matériaux](#)

## Les aides financières pour les travaux de rénovation énergétiques

### 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** ou l'opérateur SOLIHA **04 37 28 70 20**.

### Conditions :

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

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

	Plafonds de loyers selon la zone géographique, et la taille du logement (Rhône et Métropole de Lyon)
Loyer "intermédiaire"	6,3 à 10 €/m <sup>2</sup>
Loyer "social" **	5,8 à 8,50 €/m <sup>2</sup>
Loyer "très social" **	4,44 à 7 €/m <sup>2</sup>

\*\* 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 %	<b>Jusqu'à 28 000 € ou 36 000 €</b> (dépense max. éligible : 1 000 € HT/m <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup> /logement)
Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat*	35 %	45 %	<b>Jusqu'à 21 000 € ou 27 000 €</b> (dépense max. éligible : 750 € HT/m <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup> /logement)
Travaux pour l'autonomie de la personne*			
Travaux d'amélioration de la performance énergétique (gain énergétique > 35%)	25 %	35 %	<b>Jusqu'à 15 000 € ou 21 000 €</b> (dépense max. éligible : 750 € HT/m <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup> /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 €

**Attention : les aides de l'Anah ne sont pas cumulables avec les CEE**

**OU**

### Ma Prime Renov'

- **Propriétaire bailleur** et vos travaux concernent une mise en location d'un logement à titre de résidence principale achevé il y a plus de **deux 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 fiscal de référence du foyer du bailleur
- L'entreprise qui réalise vos travaux doit obligatoirement être **qualifiée RGE** (Reconnue Garante de l'Environnement) ;

[Pour + d'infos sur Ma Prime Renov'](#)

### Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

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

Conditions :

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

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/>

**Attention à bien faire la demande avant de signer les devis.**

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

## L'Eco PTZ (prêt à taux zéro)

**Il permet d'emprunter de 7 000€ à 30 000€ sur 15 ans (selon les postes de travaux réalisés). 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).

L'Éco-PTZ est cumulable avec l'Éco-PTZ destiné au syndicat de copropriétaires.

[Pour + d'infos Fiche Eco-PTZ](#)

## 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 :**

- Logement de **plus de 2 ans**.
- Le taux réduit s'applique à la fourniture et la pose des travaux de rénovation énergétique, sous réserve du respect des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales qui déterminent leur éligibilité. Le taux réduit de 5,5 % s'applique également aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés.

[Pour + d'infos sur la TVA réduite.](#)

## Des aides de certaines collectivités

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

### Dans la Métropole de Lyon

- [Ecoréno'y](#) : pour des rénovations globales dans la Métropole de Lyon.
- [Des aides de certaines communes](#) : Lyon, Saint-Priest, Villeurbanne, etc.
- 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

**De nombreuses collectivités locales sur le Rhône** proposent des aides qui peuvent être importantes, notamment si le niveau BBC rénovation est visé

[Pour + d'infos sur les aides financières sur les 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 : <ul style="list-style-type: none"><li>• 10 €/mois pour studios et T1</li><li>• 15 €/mois pour T2 et T3</li><li>• 20 €/mois pour T4 et +</li></ul>
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

## La location solidaire

La location solidaire permet à des ménages modestes de se loger avec un loyer maîtrisé dans des secteurs où le marché immobilier est tendu. Vous êtes intéressé par l'intermédiation locative : vous pouvez confier la gestion locative aux associations de la plateforme « [Louer Solidaire 69](#) », en mandat de gestion ou en sous-location. Grâce à ce dispositif, vous pouvez bénéficier de déductions fiscales sur vos revenus et de subventions pour rénover votre logement.

[Pour + d'infos, appelez le 04 37 28 70 50](#)  
[Ou rendez-vous sur \[www.loue-solidaire69.fr\]\(http://www.loue-solidaire69.fr\)](#)

## 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.

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

### **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€.

Frais réels et Micro-foncier ne sont pas cumulables.

## Dispositif « Louer abordable » :

**Il permet de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers issus de la location d'un logement. Cumulable avec les aides de l'ANAH.**

**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/Duflot » :

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 :

1/ Engagement initial de 6 ans : 12% (2% par an avec prolongation possible)

2/ Engagement initial de 9 ans : 18% (2% par an avec prolongation possible)

## Dispositif « Denormandie » :

Depuis le 1er janvier 2019, les futurs propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé et qu'il souhaite le louer en location longue durée.

Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération, en fonction de la durée de la location :

1/ Engagement initial de 6 ans : 12%

2/ Engagement initial de 9 ans : 18%

3/ Engagement initial de 12 ans : 21%

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

<https://www.infoenergie69-grandlyon.org/fr/le-service/l-espace-info-energie/>