

BAILLEURS PRIVÉS

LOUER DES
**LOGEMENTS
CONFORTABLES
ET ÉCONOMES**



Un guide pratique pour investir durablement

Travaux performants • évolutions réglementaires • aides • fiscalité

LOUER DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET ÉCONOMES

Un guide pratique pour investir durablement

Travaux performants • évolutions réglementaires • aides • fiscalité

1 Comment rénover avec la bonne expertise et les bons travaux ?

2 Obligation de rénover les passoires énergétiques : mon logement est-il concerné ?

3 Quelles sont les aides financières pour les propriétaires bailleurs ?

Les propriétaires bailleurs et leurs locataires sont de plus en plus vigilants sur les consommations énergétiques et le niveau de confort de leur logement.

Ce guide a pour but de vous aider à mieux comprendre comment améliorer le classement énergétique de votre patrimoine immobilier et d'anticiper les obligations à

venir pour la rénovation des logements dits « passoires énergétiques ».

Il vous donnera également des informations pour mettre en place un programme de travaux cohérent et vous permettre de mobiliser les dispositifs d'aides financières en vigueur.

1 Comment rénover avec la bonne expertise et les bons travaux ?

> Des conseillers France Rénov' à votre écoute

Afin d'être guidés dans leur projet de rénovation énergétique, les propriétaires bailleurs peuvent solliciter **gratuitement** des conseillers France Rénov'.

Ces derniers proposent un accompagnement **neutre, gratuit et personnalisé** :

- un **accueil téléphonique** et des permanences ;
- un **accompagnement** pour préparer le projet de rénovation et faciliter les démarches (évaluation énergétique, rendez-vous, analyse de devis et des DPE) ;
- une **estimation personnalisée des aides financières** mobilisables et une assistance au montage de dossiers.
- des **prêts d'outils de mesure** pour évaluer la qualité du logement (caméra thermique, mesureur de la qualité de l'air, humidimètre...).



Retrouvez l'Espace Conseil France Rénov' le plus proche de chez vous grâce à cet annuaire en ligne

 france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr

> Bien préparer son DPE

Afin d'être conforme aux réglementations actuelles et à venir, il faut aussi s'assurer que les travaux envisagés pourront être correctement valorisés au moment d'établir un nouveau **Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**.

Reformé en juillet 2021, le DPE est un **document réglementaire** qui va peu à peu rendre **obligatoire** la réalisation de certains travaux pour de nombreux logements destinés à la location. L'ancien format du DPE devient caduque et la plupart des propriétaires vont devoir le remettre à jour.

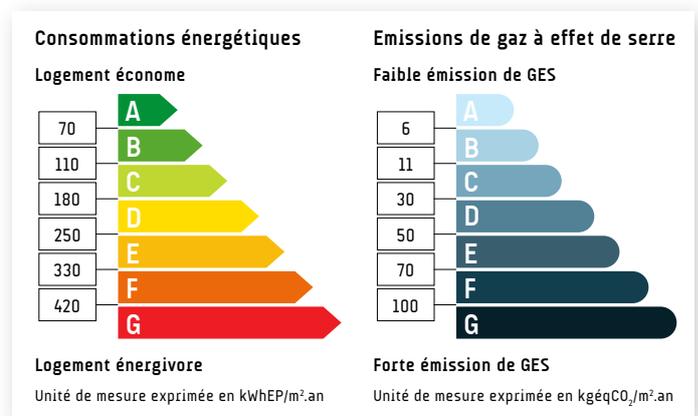
i La durée de validité du DPE varie selon sa date de réalisation.

DPE réalisé	entre le 01/01/13 et le 31/12/17	entre le 01/01/18 et le 30/06/21	après le 30/06/21
Durée de validité	jusqu'au 31/12/22	jusqu'au 31/12/24	10 ans

Les méthodes de calcul des bilans énergétiques ont changé et peuvent modifier le classement énergétique du logement.

Contrairement aux anciennes étiquettes, les factures d'énergie des occupants du logement ne sont plus prises en compte pour ajuster les résultats du DPE. La note énergétique du logement est désormais établie sur la base d'un logiciel inté-

grant les performances « théoriques » des parois et des systèmes présents dans le logement. La **consommation d'énergie primaire** et les **émissions de gaz à effet de serre** sont calculées et déterminent la note finale du logement.



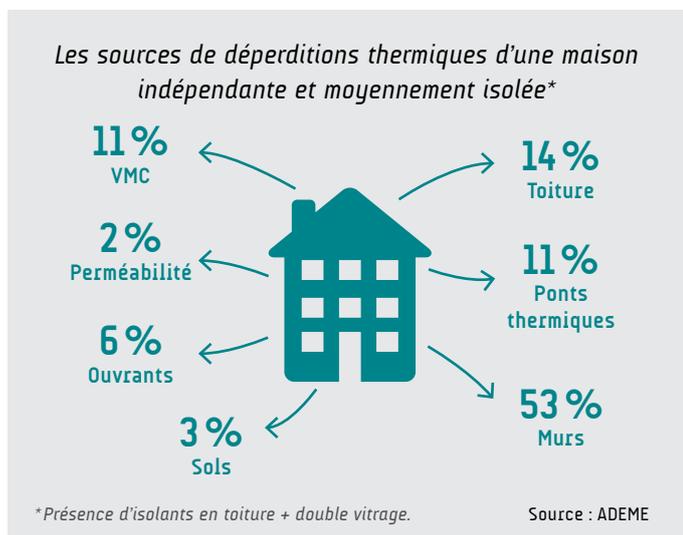
Les diagnostiqueurs, en se rendant sur place, sont amenés à relever le maximum d'informations pour établir un bilan le plus détaillé possible. Ainsi, pour avoir un DPE le plus représentatif du bien, il est recommandé aux propriétaires de garder les preuves des travaux d'amélioration énergétique en conservant par exemple les factures des travaux réalisés.

> Les travaux à prioriser pour améliorer son DPE

Une **évaluation des sources de déperditions thermiques** est un préalable indispensable pour cibler **les travaux les plus efficaces** permettant de diminuer les consommations d'énergies du logement.

1 / Une bonne « enveloppe thermique » et une situation favorable

Les postes de consommations énergétiques dans un bâtiment varient en fonction de plusieurs paramètres (année de construction, forme du bâti, mitoyenneté, etc.).



Un logement non isolé ou partiellement isolé est donc source de **ponts thermiques** qu'il conviendra de traiter de façon optimale lorsque les conditions le permettront. La **continuité thermique de l'isolation** (toiture, combles et planchers, murs extérieurs et/ou intérieurs, et ouvertures) permet de limiter les échanges thermiques entre l'intérieur des logements et le milieu extérieur. En ce sens, les logements ayant des mitoyennetés avec des volumes chauffés sont susceptibles d'être plus performants sur le plan énergétique.

Les logements situés entre deux étages chauffés seront généralement plus avantageux que les autres mais seront également gagnants si leurs murs ou la toiture sont isolés (de préférence par l'extérieur quand cela est possible) puisqu'il s'agit des principales sources de déperditions. Les logements situés au rez-de-chaussée (donnant sur une cave ou un garage, par exemple) ou sous un plancher haut (ex : combles, greniers) seront souvent moins bien classés si aucun poste de travaux d'isolation n'a été effectué.

Dans tous les cas, la **priorité pour améliorer la note énergétique est d'isoler** toutes les parties du logement qui donnent sur l'extérieur (et sur des locaux non chauffés) et qui n'ont pas été isolées jusqu'ici.

i La dernière page des nouveaux DPE présente des propositions de travaux d'amélioration personnalisés en projetant les résultats de la future note énergétique du DPE.

2 / Un équipement de chauffage centralisé et performant

Les radiateurs fonctionnant avec résistances électriques (radiateurs à effet joule) pénalisent le DPE car la consommation d'énergie dite « primaire » prise en compte dans le calcul du DPE est la plus élevée. Ainsi, la plupart des logements chauffés à l'électricité sont susceptibles d'avoir une étiquette énergie plus dégradée.

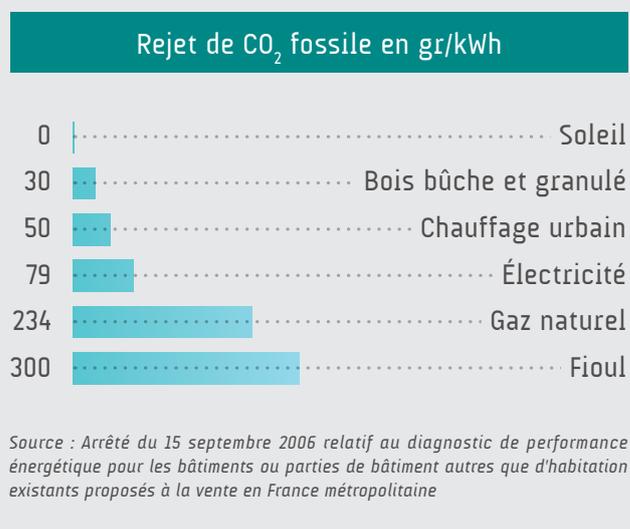
La meilleure solution reste alors d'opter pour un chauffage centralisé, performant, modulant, correctement dimensionné et possédant un système de régulation type chaudière voire pompe à chaleur si c'est possible (secteur classé / mitoyenneté / accessibilité). L'intégration d'une énergie renouvelable (bois / solaire) est également une solution pertinente quand elle est techniquement réalisable.

Dans certains logements, le remplacement d'une ancienne installation de chaudière fonctionnant avec des énergies fossiles (fioul ou gaz naturel) par un système plus vertueux et moins émetteur de gaz à effet de serre sera l'opportunité d'améliorer le DPE et le confort des locataires.

Le remplacement d'un équipement de moins de 15 ans et en bon état de fonctionnement n'est pas toujours la priorité. L'isolation du bien sera plus pertinente à moyen et long terme pour améliorer le confort des locataires et réduire les besoins de chauffage.

Les modes de chauffage les plus émetteurs de gaz à effet de serre

L'étiquette des émissions de gaz à effet de serre prend en compte l'impact climatique lié à l'utilisation du chauffage. Les appareils anciens fonctionnant au fioul ou au gaz naturel sont très émetteurs de gaz à effet de serre.



L'énergie primaire, c'est quoi ?

L'énergie primaire caractérise la perte d'énergie induite par sa transformation avant d'être acheminée au consommateur. Le chauffage électrique est le système de chauffage le plus consommateur en énergie primaire car c'est celui qui implique le plus de pertes pour être transformé et acheminé au consommateur.

Type de chauffage	ENERGIE FINALE Consommation facturée au consommateur	ENERGIE PRIMAIRE Consommation prise en compte par le DPE
Gaz ou fioul	1 kWh	1 kWh
Bois	1 kWh	1 kWh
Électrique	1 kWh*	2,3 kWh

* Le rendement d'une pompe à chaleur peut permettre de diminuer la consommation en énergie finale de façon importante (division de 2.4 à 5.1 des consommations par rapport à une chaudière ou à des radiateurs électriques).

3 / Une ventilation adaptée et contrôlée

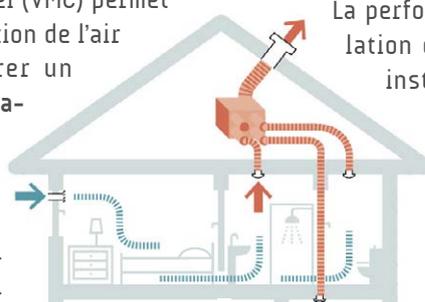
La ventilation naturelle (sans motorisation) par aération ou ouverture de fenêtre impacte négativement les consommations d'énergie du logement lorsqu'elle est mal réalisée.

L'installation d'un système de ventilation constante et performante, via une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pourra contribuer à améliorer le classement énergétique tout en favorisant la qualité d'air intérieur du logement.

Au-delà de la consommation énergétique, la mise en place d'un système de ventilation fonctionnel (VMC) permet de contrôler l'évacuation de l'air intérieur et d'assurer un renouvellement permanent de l'air neuf.

La ventilation permet de limiter les risques de dégradation liés à la généra-

tion de condensation et moisissures ainsi que la concentration de polluants.



La performance de cette ventilation dépendra de sa bonne installation (portes intérieures détalonnées, création d'entrée d'air en cas de ventilation simple flux, etc.).

> Quelques gestes simples pour réduire les factures d'énergies

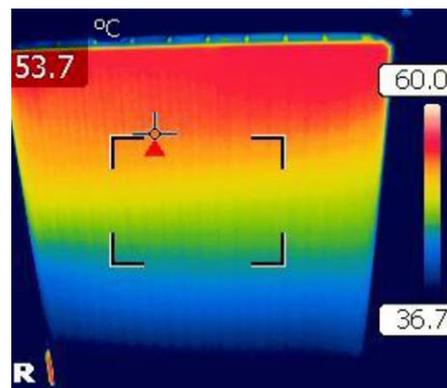
L'inconfort ressenti peut également être lié à des défauts d'étanchéité à l'air, à une forte présence d'humidité dans l'air ou à un mauvais réglage du système de chauffage.

Autre problème récurrent, les immeubles équipés de chauffage collectif (bien souvent en copropriété) peuvent présenter de nombreux dysfonctionnements dus aux problèmes de nettoyage des installations ou à une mauvaise

répartition des débits d'eau distribués.

Des actions d'entretien courant (équilibrage, désembouage...) peuvent contribuer à réaliser des économies substantielles pour les copropriétaires, tout en améliorant leur confort.

Exemple d'un radiateur emboué :
mauvaise répartition de la chaleur et stratification de la température



> TOP 5 des éco-gestes à mettre en œuvre



1

Thermostat programmable



2

Robinet thermostatique



3

Chasse d'eau 3 L / 6 L



4

Douchette économe



5

Mousseurs

> Choisir des professionnels pour des travaux performants

L'augmentation de la **valeur verte*** d'un logement implique la réalisation de **travaux performants**. Le propriétaire devra a minima se conformer à la réglementation thermique des bâtiments et devra faire des choix adaptés en tenant compte des contraintes qui se présentent à lui (ex : site occupé, espace habitable limité, présence d'humidité, etc.). Il est donc important de dresser un **bon diagnostic** de départ avant de commencer à consulter des professionnels.

À titre d'exemple, on peut difficilement penser à isoler ses murs ou changer ses fenêtres, sans penser au préalable au passage d'un système de ventilation ou au dimensionnement d'un nouvel équipement de chauffage. Il s'agit donc d'un travail d'équipe qu'il est important d'orchestrer de la meilleure des manières.

De plus, les solutions de travaux devront également tenir compte de l'usage des habitants et de l'implantation du bâtiment (occupation des pièces par les utilisateurs, apports solaires gratuits ou protections pour éviter les surchauffes, etc.).

* La valeur verte correspond à l'augmentation de valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale.

Un maître d'ouvrage non aguerri qui réalise des travaux importants aura donc tout intérêt à s'attacher les services d'un maître d'œuvre maîtrisant les différentes composantes d'une rénovation énergétique de qualité dans le respect des règles de l'art. Certaines solutions techniques (matériaux, système de pose...) peuvent en effet être inadaptées aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment. Ainsi il est important de savoir comparer des solutions techniques en connaissance de cause.

En effet, des travaux de rénovation énergétique mal conçus ou mal réalisés peuvent parfois générer des pathologies (risques d'humidité, problèmes de renouvellement d'air, infiltrations d'air parasites, etc.) et s'avérer dégrader le bien à court ou moyen terme.



Pour bénéficier des aides financières, il est nécessaire de réaliser ces travaux avec des professionnels « Reconnus Garants de l'Environnement ».

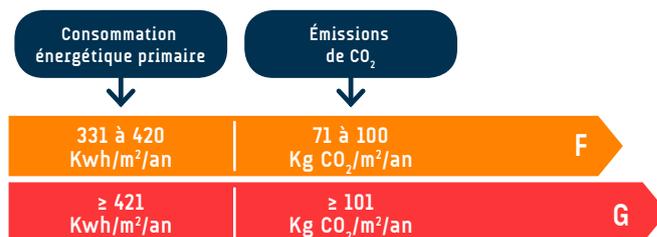
Annuaire consultable sur le site internet france-renov.gouv.fr/annuaire-rge

2

Obligation de rénover les passoires énergétiques : mon logement est-il concerné ?

> Qu'est-ce qu'une passoire énergétique ?

Une passoire énergétique est un logement classé en F ou en G sur la base d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Un logement qui rentre dans la catégorie « passoire » est un logement qui ne répondra plus à l'avenir aux critères de décence des logements. Il n'entrera donc plus dans les normes exigées pour la mise en location des logements.



> Un calendrier pour éradiquer les passoires

Avec la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, l'État souhaite planifier une série de mesures visant à éradiquer les passoires énergétiques.

Les logements considérés comme « passoires » devront être progressivement rénovés. Des audits obligatoires seront

réalisés afin de définir un programme de rénovation de ces logements. Un gel de loyer et une interdiction de location seront ensuite imposés aux propriétaires n'ayant pas entrepris de travaux de rénovation énergétique. Ces mesures seront progressivement mises en place entre 2022 et 2034.

01/01/2022



Affichage obligatoire dans les annonces immobilières de la mention « logement à consommation d'énergie excessive » pour les logements F et G ;
Audit énergétique obligatoire pour les maisons individuelles et immeubles collectifs F et G proposés à la vente (obligation repoussée au 1^{er} avril 2023).

24/08/2022

Gel de l'évolution des loyers des logements F et G.

01/01/2023

Interdiction de louer les logements ayant une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m².an en énergie finale (logements les plus énergivores de la classe G).

01/01/2025

Interdiction de louer les logements ayant une étiquette G.

01/01/2028

Interdiction de louer les logements ayant une étiquette F.

3

Quelles sont les aides financières pour les propriétaires bailleurs ?

Ce guide répertorie les dispositifs existants au 1^{er} février 2023. Les dispositifs d'aides financières évoluant très régulièrement, il est conseillé, avant tout projet, de se renseigner sur leurs éventuelles mises à jour.

Les propriétaires bailleurs peuvent mobiliser différents dispositifs d'aides financières quand ils engagent des travaux de rénovation énergétique d'isolation, de chauffage et de ventilation.

> Les conditions pour obtenir les aides

Pour obtenir des aides financières, les équipements et matériaux doivent être fournis et posés par des profession-

nels bénéficiant d'une certification RGE (« Reconnu Garant de l'Environnement »). Les solutions proposées doivent répondre à certaines exigences techniques (résistance thermique, efficacité énergétique des systèmes, etc.).

Il existe plusieurs dispositifs d'aides et les conditions peuvent varier d'un dispositif à l'autre.



Les demandes d'aide s'effectuent avant l'engagement des travaux.

> Les dispositifs d'aides

Les Certificats d'Économie d'Énergie



Le dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) repose sur une obligation des fournisseurs d'énergie à encourager les travaux dans les logements de plus de 2 ans.

Accessibles à tous sans conditions de ressources, les montants varient selon les travaux et leurs caractéristiques. Tous les propriétaires qui réalisent des travaux d'amélioration énergétique peuvent solliciter des primes CEE via un fournisseur d'énergie, un délégataire ou une grande surface, avant de signer les devis.

La Métropole du Grand Nancy porte un dispositif de primes CEE (<https://primes-energie.grandnancy.eu>) accessible aux bâtiments situés dans la Métropole.

Enfin, certains artisans peuvent proposer directement ces primes en déduction de leur devis.

MaPrimeRénov'



MaPrimeRénov' est une aide de l'État pour les travaux de rénovation énergétique dans un logement construit il y a plus de 15 ans.

Elle est calculée en fonction du type de travaux et des revenus du foyer fiscal du propriétaire.

Il faut louer son bien en tant que résidence principale pour une durée d'au moins 5 ans et l'aide est limitée à 3 logements locatifs.

MaPrimeRénov' Copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète

C'est une aide réservée aux travaux effectués sur

les parties communes d'une copropriété construite il y a plus de 15 ans. L'aide dépend du coût des travaux, de la situation de la copropriété et du nombre de logements.

Une seule aide collective est versée au syndicat de copropriétaires.

L'aide socle est de 25% du montant des travaux, aide plafonnée à 6250 € par logement. Des bonus peuvent être demandés selon les étiquettes de la copropriété et/ou les ressources des propriétaires occupants.

Pour accompagner la copropriété, une assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire.

Il faut réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %.

Une aide de l'ANAH : Loc'Avantages avec travaux



Loc'Avantages avec travaux est un dispositif ouvert à tous les propriétaires bailleurs.

L'aide est calculée en fonction du type de travaux et des ressources des locataires.

Son montant est de 15 à 45 % du montant HT des travaux (750 €/m² plafonné à 60 000 €) et se complète avec la prime « Habiter Mieux » de 1500 €.

En plus de la subvention obtenue, le bailleur peut bénéficier d'un abattement fiscal (voir Réduction d'impôt Loc'Avantages à la page 8).

Comment en bénéficier ?

- Louer son bien non meublé comme résidence principale pour une durée minimale de 6 ans ;
- Ne pas dépasser un montant maximal de loyer (loc1, loc2 ou loc3) ;
- Louer à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources (loc1, loc2, loc3) ;
- Obtenir un gain énergétique de 35 % après travaux et atteindre une étiquette « D » ;
- Ne pas valoriser les CEE et MaPrimeRénov' pour les travaux contenus dans la demande de subvention Anah.

Action Logement > Dispositif : Louer pour l'Emploi



Les propriétaires de logements sur la Métropole du

Grand Nancy peuvent bénéficier de ce dispositif à condition de louer le logement à des locataires en mobilité professionnelle pour une durée minimale de 9 ans. Le locataire doit être nouvellement embauché (depuis moins de 6 mois) dans une entreprise du secteur privé.

Une subvention de 10 000 € maximum est destinée à financer des travaux d'économies d'énergies.

Action Logement propose également des prêts complémentaires avec des taux avantageux.

Les aides aux copropriétés de l'ADEME et de la Région Grand Est



anticiper • économiser • valoriser

Ce dispositif, réservé aux copropriétés dans le Grand Est, accompagne financièrement les travaux de rénovation

énergétique grâce à une aide maximale de 2500 € par logement, sous condition de réalisation d'un bouquet de travaux et de l'amélioration de la ventilation.

Une aide complémentaire est également accordée pour le changement des menuiseries et des bonus sont possibles pour l'utilisation de matériaux biosourcés. La copropriété peut également bénéficier d'une subvention à hauteur de 70 %, plafonnée à 4 500 € pour une mission d'accompagnement technique, sociale et financière.

Les aides spécifiques des collectivités territoriales

Les collectivités territoriales (Communes, Communautés de Communes, Pays ou Métropoles) peuvent proposer des aides accessibles aux habitants de leurs territoires.

Un éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro permet de bénéficier d'une avance remboursable de 30 000 € maximum et sans intérêt. Ce prêt est mobilisable avant les travaux.



Il existe également un Eco PTZ Collectif permettant au syndicat de copropriété de souscrire un Eco PTZ pour les travaux réalisés sur les parties communes de leur immeuble.

> Les avantages fiscaux

TVA à taux réduit

Les travaux de rénovation énergétique (et certains travaux induits) bénéficient d'une TVA à 5,5 %, si le logement a de plus de 2 ans et si les solutions techniques respectent des critères de performance.

Les autres travaux de rénovation dans les logements existants bénéficient également d'une TVA à 10 % (sauf rénovation importante conduisant à une remise à neuf du logement).

Réduction d'impôt Loc'Avantages



Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt en fonction du montant du loyer retenu.

Le taux de réduction d'impôt varie entre 15 % et 65 %.

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative
loc1	15 %	20 %
loc2	35 %	40 %
loc3	X	65 %

Comment en bénéficier ?

- Il faut louer un bien non meublé comme résidence principale pour une durée minimale de 6 ans.
- Ne pas dépasser un montant maximal de loyer (loc1, loc2, loc3).
- Louer à un locataire ayant des revenus ne dépassant pas les plafonds de ressources (loc1, loc2, loc3).
- Le logement doit avoir une étiquette énergétique en E ou mieux.

Abattement fiscal sur les revenus locatifs (logement non meublé)

En cas de travaux importants, le propriétaire a souvent intérêt à opter pour le régime des frais réels afin d'utiliser le mécanisme du déficit foncier.

En effet, les travaux d'amélioration énergétique sont considérés comme des charges.

Dès lors que les intérêts d'emprunts et les charges sont supérieurs aux revenus tirés des loyers, le propriétaire obtient un résultat négatif qui peut être valorisé fiscalement sur plusieurs années (plafonné à 10 700 €/an).

Abattement fiscal dans le cadre du dispositif PINEL (jusqu'au 31 décembre 2024)

Si vous souhaitez réhabiliter un logement ancien, inhabitable en l'état, vous pouvez également prétendre aux exonérations fiscales du dispositif PINEL.

Pour cela, le logement doit être situé dans l'une des zones définies par la loi Pinel. Les communes de Nancy, Laxou, Maxéville, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy sont éligibles au dispositif PINEL.

La réduction d'impôt en 2022 et 2023 peut aller jusqu'à 21 % du prix d'investissement (plafonné à 300 000 €) sur une période de location de 12 ans.

Cette exonération n'est pas cumulable avec les exonérations fiscales prévues dans le cadre d'un conventionnement avec Loc'Avantages.

Dispositif Denormandie

Ce guide ne traite pas du dispositif DENORMANDIE qui est réservé aux communes signataires de la convention « Cœur de ville ».

Pour en savoir plus : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>



AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
Nancy Grands Territoires

10 Promenade Émilie du Châtelet - 54 000 NANCY

Tél. : 03.83.37.25.87 - info@alec-nancy.fr

www.alec-nancy.fr   

