

La rénovation des logements en monopropriété

Foire aux questions à l'attention des monopropriétaires

Ce document a vocation à être synthétique et à visée pédagogique. Il ne peut remplacer les conseils des services des partenaires ci-dessous.



Haute-Savoie
Rénovation
Energétique



Rapports locatifs et monopropriété

Comment reconnaître une monopropriété ?

Il convient de distinguer le régime de la monopropriété de celui de la copropriété.

L'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 définit la copropriété comme « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables ». La répartition des parties communes et des parties privatives est organisée au sein d'un document appelé le règlement de copropriété.

Contrairement à la copropriété, le régime de la monopropriété n'exige pas de distinction entre les parties communes et privatives puisqu'elles appartiennent à la même personne. C'est bien cet unique propriétaire qui a la capacité de diviser ou non certaines parties du bâtiment, afin de les proposer à la location ou d'en conserver l'usage à titre personnel par exemple.

Suis-je concerné par une interdiction de mise en location en raison de la performance énergétique d'un logement ?

Indépendamment du statut de propriété de l'immeuble (copropriété ou monopropriété), les logements mis en location doivent répondre aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

L'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) valide est joint au contrat de location au moment de sa signature. Ce document détermine la classe énergétique de votre logement et a une durée de validité de 10 ans s'il a été réalisé à partir du 1er juillet 2021.

Pour les DPE réalisés avant cette date, la durée de validité est variable :

- o Les DPE réalisés entre le 01/01/2013 et 31/12/2017 sont valides jusqu'au 31/12/2022 ;
- o Les DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021 sont valides jusqu'au 31/12/2024.



Au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent [...] répondant à un critère de performance énergétique minimale ». Un logement justifiant d'une étiquette énergétique classée entre G et E sera progressivement regardé comme non décent et ne pourra être proposé à la location aux échéances prévues par les dispositions de la loi Climat et Résilience.

Consommation finale d'énergie ou étiquette énergétique	Interdiction de mise en location
Supérieure à 450kWhEF/m2.an2	dès le 1er janvier 2023
Classe G	dès le 1er janvier 2025
Classe F	dès le 1er janvier 2028
Classe E	dès le 1er janvier 2034

Quel document permet d'évaluer la performance énergétique de mes logements ?

C'est principalement le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) qui permet de déterminer la performance énergétique d'un logement. Le DPE doit être annexé au contrat de location. Il convient de distinguer le DPE individuel du DPE collectif.

- Le DPE individuel est nécessaire lors de la mise en location d'un logement. Ce diagnostic ne porte que sur la surface du logement mis à disposition du locataire. Il donne une classe énergétique au logement dont la surface est prise en compte dans les modalités de calcul.
- Le DPE collectif quant à lui, porte sur l'ensemble de l'immeuble et donne une classe énergétique au bâtiment. La réalisation de ce diagnostic n'est plus obligatoire en monopropriété.

En monopropriété, il sera nécessaire de faire réaliser un DPE individuel pour chacun des logements mis en location, le DPE collectif ne saurait le remplacer.



Pour connaître plus précisément les réglementations attendues sur les passoires énergétiques, vous pouvez consulter la Foire aux Questions à l'attention des propriétaires bailleurs !

Aides à la rénovation

Mon logement est interdit à la location : que puis-je faire pour le remettre en location ?

Option 1 : Je souhaite bénéficier des aides aux travaux de l'ANAH et du conventionnement Loc'Avantages

Votre logement est interdit à la location ou risque de l'être prochainement, vous souhaitez vous engager dans des travaux afin de remettre le bien sur le marché locatif : vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux énergétiquement ambitieux, à condition de vous engager à louer à un loyer plafonné tout en bénéficiant d'un avantage fiscal.

L'avantage fiscal de ce dispositif est une réduction d'impôt : il consiste à retrancher une somme d'argent directement sur l'impôt à payer et non sur le revenu à déclarer.

Il existe trois niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote aux loyers observés sur le marché locatif de la commune du logement concerné :

Niveau de loyer	Taux de décote de loyer	Taux de réduction d'impôts	Taux de réduction d'impôts sous intermédiation locative
Loc 1	15 %	15 %	20 %
Loc 2	30 %	35 %	40 %
Loc 3	45 %	-	65 %

Conditions d'éligibilité liées à la location du logement :

- Engagement d'une durée minimale de 6 ans ;
- Louer un logement à titre de résidence principale non meublé à un locataire justifiant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- Ne pas dépasser un plafond de loyer ;
- La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

Condition d'éligibilité liée au logement :

- Au moins 15 ans d'ancienneté ;
- Etiquette énergétique comprise entre A et D après travaux.



Pas de limitation dans le nombre de logements conventionnés avec l'ANAH !

Pour bénéficier des aides aux travaux de l'ANAH et du dispositif Loc'Avantages, vous devez tout d'abord créer un compte sur le site monprojet.anah.gouv.fr puis laisser l'opérateur local de l'ANAH vous contacter dès que votre demande est traitée :

ANAH Haute-Savoie : ddt-anah@haute-savoie.gouv.fr tel [04 50 33 79 60](tel:0450337960)

Direction départementale des territoires

15 rue Henry-Bordeaux 74998 Annecy Cedex 9

Horaires d'ouverture :

Du Lundi au Mercredi : de 09h00 à 12h00 de 13h30 à 16h30

Le Vendredi : de 09h00 à 12h00 de 13h30 à 16h30

Option 2 : Je ne souhaite pas bénéficier du conventionnement Anah

Vous envisagez de réaliser des travaux afin d'améliorer la performance énergétique de votre logement, mais vous ne savez pas ce qui peut être le plus efficace pour un gain énergétique : prenez rendez-vous auprès de Haute-Savoie Rénovation Énergétique pour un conseil gratuit sur les travaux et les aides financières qui y seront éligibles.

Vous pourrez bénéficier du parcours d'accompagnement aux travaux, comprenant une étape de diagnostic des besoins du logement (notamment un audit énergétique) puis d'une assistance à la réalisation et à la réception de travaux.

De quelles aides puis-je bénéficier ? (hors conventionnement)

- MaPrimeRénov (MPR) : aide publique ouverte à tous, dont la prime est calculée de manière forfaitaire selon le type de travaux et la tranche des ressources du ménage bailleur ;

Attention : MPR finance des travaux réalisés sur les résidences principales des occupants, les locations saisonnières et location de courte durée ne sont pas éligibles à ce dispositif.

- Certificat d'Économie d'Énergie (CEE) : aide privée des « obligés » (fournisseurs d'énergie) offrant une prime pour la réalisation de travaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.



Attention : Le dispositif MPR prévoit une limite dans le nombre de subventions octroyées au demandeur propriétaire bailleur (c'est-à-dire par ménage).

Sur une durée de 5 ans, il est possible de monter jusqu'à 3 dossiers MPR (en tant que PB) dans la limite de 20 000€ chacun. Par ailleurs, le bailleur pourra également monter un dossier MPR pour sa résidence principale (en tant que PO).

En pratique : Vous souhaitez bénéficier de MPR pour le financement de travaux d'ITE sur la façade d'un bâtiment comprenant plusieurs logements en location ? MPR impose 2 limites pour ce type de demande.

- Surface : le calcul de l'aide se limite à 100m² par dossier. Ainsi, pour obtenir le financement de vos travaux comprenant plus de 100m² d'isolation sur murs, il conviendra de diviser l'étendue des travaux en tranche de 100m² et de réaliser plusieurs demandes de subventions (dans la limite de 3).
- Plafond : le montant cumulé de primes ne peut excéder 20 000 € par dossier. Lorsque ce plafond est atteint sur un premier dossier, il conviendra de réaliser une nouvelle demande de subventions (dans la limite de 3).

Pour le bon déroulement de votre parcours MPR, il est nécessaire de mentionner le lien entre les différentes demandes de subventions dans les commentaires de votre dossier.

Vente et fiscalité du bailleur

Puis-je revendre un logement pour lequel j'ai bénéficié de subventions et/ou qui a fait l'objet d'un conventionnement ?

Aides aux travaux et conventionnement de l'ANAH : vous êtes normalement engagé pour une durée minimale de 6 ans.

Si vous revendez le logement avant cette échéance, vous serez obligé d'en informer les professionnels chargés de la vente (notamment le notaire). L'acquéreur disposera de 2 options :

- Continuer la convention sans bénéficier de l'avantage fiscal ;
- Sortir du conventionnement et reverser la part de subvention courant pour le reste de la durée d'engagement.

MaPrimeRénov (MPR) : vous êtes normalement engagé pour une durée minimale de 5 ans à compter de la demande de paiement de la prime , sous peine de reverser une partie de votre subvention si vous vendez avant cette échéance.

Un audit énergétique sera obligatoire en cas de mise en vente d'une monopropriété qui appartient aux classes D, E, F ou G. Cet audit énergétique a une durée de validité de 5 ans.

Cette mesure entre en vigueur au :

- 1er avril 2023 pour les classés F et G ;
- 1er septembre 2025 pour les classés E ;
- 1er septembre 2034 pour les classés D.

Quels sont les risques si je loue un logement faisant l'objet d'une mauvaise étiquette énergétique ?

Dans le cadre d'un contrat de location en cours, le locataire pourra exiger la réalisation de travaux de mise en conformité en saisissant un organe de conciliation ou le juge des contentieux de la protection.

Si le locataire est éligible aux allocations logement, la CAF pourra se réserver le droit de conserver le montant de l'aide au logement pendant une durée de 18 mois. L'aide au logement conservée sera reversée au bailleur dès qu'il apportera la preuve de réalisation des travaux de mise en conformité du logement.

De plus, le juge peut prescrire la réduction du montant du loyer ou le versement de dommages et intérêts au locataire.

Mon logement est interdit à la location : ai-je le droit de le vendre ?

Vous pouvez vendre un logement classé en "passoire énergétique" sous réserve d'en informer le futur acquéreur. Cette mention doit être présente dans l'annonce immobilière et dans l'acte de vente.

En cas de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation	Mention obligatoire dans l'annonce immobilière (vente et location)	Audit énergétique à fournir à tout acquéreur potentiel (1ère visite)
Classés G et F	1er janvier 2022*	1er avril 2023
Classés E	1er janvier 2028**	1er janvier 2025
Classés D	-	1er janvier 2034

* Mention attendue : "Logement à consommation énergétique excessive : classe F/G"

** Mention attendue : "Non-respect des seuils de performance énergétique fixés par la loi"

Quel traitement fiscal pour mes travaux de rénovation ?

Lorsqu'un bien immobilier coûte plus cher que ce qu'il rapporte à son propriétaire, le déficit créé permet de déduire la différence entre les revenus générés et les charges supportées, de son revenu global : c'est ce que l'on appelle le déficit foncier. En pratique, il y a un déficit quand les charges déductibles sont supérieures aux revenus locatifs pour une année donnée. Ce surplus peut s'imputer sur les revenus fonciers pendant 10 ans et sur les revenus globaux dans la limite de 10 700€/an.

Ainsi, le propriétaire bailleur qui réalise des travaux sur son logement a la possibilité de les déduire de ses revenus locatifs et de réduire sa masse imposable.

Sont concernés par cette déduction spécifique :

- Les travaux de maintien ou de remise en état d'un immeuble ;
- Les travaux d'amélioration (apportant un élément d'équipement ou de confort supplémentaire au logement) ;
- Les travaux d'économie d'énergie.

En sont exclus les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.



Doublement du plafond du déficit foncier pour les projets de rénovation globale :

- Permettant de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D ;
- Devis signé à partir du mois de novembre 2022 ;
- Travaux payés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025).

Le plafond du déficit foncier est porté à 21 400€ par an (contre 10 700€).

Afin de bénéficier de cette déduction, le bailleur devra opter pour un régime réel d'imposition sur option s'il n'y est pas déjà soumis du fait du montant de ses revenus locatifs.

Liens utiles

- france-renov.gouv.fr
- monprojet.anah.gouv.fr
- maprimerenov.gouv.fr
- hsre.fr
(Haute-Savoie Rénovation Energétique)

Permanences ADIL74

ANNECY

Caisse d'Allocations Familiales – 2 rue Emile Romanet

ANNEMASSE

Maison de l'Habitat - 15 avenue Emile Zola

BONNEVILLE

Sc'Art à B – 137 Rue Pierre Mendès-France

EVIAN-LES-BAINS

Maison des Acteurs Economiques -29 rue Nationale

RUMILLY

Espace France Services Rumilly - 25 rue Charles de Gaulle

THONON-LES-BAINS

Antenne de Justice et du Droit en Chablais - 10 chemin de Morcy

Dates et horaires à consulter sur le site www.adil74.org

Consultations sur rendez-vous

4 avenue de Chambéry 74000 ANNECY
tel 04 50 45 79 72 - contact@pls.adil74.org
www.adil74.fr