



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

GUIDE PROPRIÉTAIRE

# Rénovation énergétique d'un logement

Propriétaires bailleurs,  
anticipez les futures  
obligations pour bénéficier  
d'aides financières et  
continuer de louer.

JUIN 2022

Mal isolés, humides, durs à chauffer, les logements considérés comme des « passoires énergétiques » font peser sur leurs occupants des factures d'énergie élevées, pouvant conduire à une précarité énergétique pour les locataires les plus modestes, voire nuire à leur santé.

## 5 raisons pour entreprendre des travaux de rénovation énergétique

- **1. Garantir une meilleure attractivité du bien grâce à des coûts énergétiques maîtrisés**
- **2. Prévenir la dégradation prématurée de votre patrimoine immobilier**
- **3. Sécuriser votre droit à continuer de louer, et éviter les futures interdictions de location des « passoires énergétiques »**
- **4. Améliorer la qualité et le confort du logement, en été comme en hiver**
- **5. Réduire l'impact carbone de votre logement**

### **Le DPE, un outil pour mesurer la performance énergétique actuelle de votre logement, améliorer son attractivité et vous orienter dans les travaux à réaliser.**

Depuis 2007, la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) par un diagnostiqueur est obligatoire. Son objectif est d'informer l'acquéreur ou le locataire sur la performance énergétique et climatique du logement.

Avec un format et des contenus enrichis en 2021, le nouveau DPE comporte désormais une étiquette énergie-climat (de A à G) intégrant deux volets : la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE se veut ainsi un véritable outil d'aide à l'estimation des charges énergétiques de votre bien et des bouquets de travaux à prévoir pour atteindre un niveau de rénovation énergétique performante.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, toutes les annonces immobilières doivent afficher l'étiquette énergie,

l'étiquette climat et une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE.

Vous êtes concerné :

- Si vous cherchez à louer ou à vendre votre bien ;
- Que ce soit par une transaction qui se fait entre particuliers ou à l'aide de professionnels de l'immobilier ;
- Que ce soit via une annonce en papier ou en ligne.

En cas de bonne performance énergétique de votre logement, vous disposez ainsi d'un critère d'attractivité supplémentaire pour sa location ou sa vente.

A contrario, vous êtes obligé d'afficher la mention « Logement à consommation énergétique excessive » dans les annonces immobilières et le contrat de location si votre bien est classé F ou G.



La « valeur verte » du bien, à savoir l'augmentation de valeur du bien entraînée par une meilleure étiquette DPE (mesurable à la plus ou moins-value réalisée sur une vente similaire en fonction de l'étiquette DPE du bien), est en constante augmentation.

Par rapport à un logement de classe D on observe ainsi, en fonction de la typologie du logement et de sa localisation, une plus-value de 6 à 17% pour les logements classés A ou B et une moins-value allant de - 5 à - 20% pour les logements classés F ou G lors des ventes réalisées en 2020<sup>1</sup>.

1. Source : La valeur verte des logements en 2020 – France métropolitaine (hors Corse), Notaires de France, octobre 2021.

## Pourquoi rénover son logement maintenant ?

Afin de favoriser la rénovation des logements les plus énergivores et de lutter contre la précarité énergétique, plusieurs mesures vont venir renforcer les obligations des propriétaires en matière de performance énergétique :

- **À compter d'août 2022 : interdiction d'augmenter le loyer des passoires énergétiques (logements classés F et G)** pour tous les contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits **et interdiction de réviser le loyer des contrats en cours pour les passoires énergétiques (logements classés F et G).**
- **À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 : interdiction à la location des logements les plus énergivores de la classe G.** Le niveau de performance énergétique minimal demandé pour qu'un logement soit considéré comme décent sera alors fixé à 450 kWh d'énergie finale / m<sup>2</sup> / an. Cette exigence viendra compléter les critères de décence déjà appliqués : surface minimum, absence de risque manifeste pour la sécurité ou la santé du locataire, présence de certains équipements, absence d'espèces nuisibles ou parasites (en savoir plus sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr))
- **2025 : Interdiction à la location de tous les logements classés G,** qui ne seront plus considérés comme décents.
- **2028 : Interdiction à la location de tous les logements classés F,** qui ne seront plus considérés comme décents.
- **2034 : Interdiction à la location de tous les logements classés E,** qui ne seront plus considérés comme décents.

Les propriétaires bailleurs concernés peuvent engager des démarches de rénovation énergétique dès à présent (d'audit énergétique, premiers travaux, etc.), sans attendre ces échéances.

Une multitude de travaux peuvent être réalisés pour améliorer la performance énergétique du logement : isolation, ventilation, changement de système de chauffage, etc. Afin d'éviter toute incompatibilité, il est recommandé d'envisager dès que possible les différentes étapes de rénovation performante.



**France Rénov' vous accompagne dans vos travaux de rénovation**

- Le service public de la rénovation de l'habitat, France Rénov', vous guide dans vos travaux de rénovation énergétique en copropriété et en maison individuelle. Les conseillers France Rénov' vous apportent des informations et des conseils neutres et gratuits pour concevoir votre projet de rénovation, estimer le budget nécessaire et identifier les aides financières dont vous pouvez bénéficier.
- Pour trouver un conseiller proche de chez vous : <https://france-renov.gouv.fr> ou au 0 808 800 700

**Vous pouvez également vous adresser à votre administrateur de biens ou à votre syndic de copropriété pour obtenir des informations sur la gestion de votre bien.**

**Enfin, les ADIL sont également disponibles pour vous informer et conseiller :** <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

## Et dans le cas d'une copropriété ?

Les copropriétés sont aussi concernées par les mesures visant les logements les plus énergivores. Ces mesures constituent un levier majeur pour l'amélioration de la performance énergétique du parc et la lutte contre la précarité énergétique : près de la moitié des biens en location qui sont considérés comme passoire énergétique sont des logements en copropriété.

Les travaux de rénovation énergétique en copropriété peuvent donner lieu à une intervention sur les parties communes (isolation des façades et des toitures, remplacement des systèmes collectifs de chauffage et d'eau chaude sanitaire) et/ou sur les parties privatives (remplacement des systèmes de chauffage individuel, remplacement des fenêtres, isolation par l'intérieur, etc.).

La loi « Climat et Résilience »<sup>2</sup> a défini certaines règles et échéances spécifiques pour accompagner les copropriétés situées en France métropolitaine :

- D'ici 2024 à 2026, réalisation d'un DPE collectif pour les copropriétés construites avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ;
- Durée de validité du DPE fixée à 10 ans, sauf pour les bâtiments les plus vertueux (étiquettes A, B ou C) ;
- D'ici 2024 à 2026, élaboration d'un plan pluri-annuel de travaux, selon un échéancier coordonné avec l'obligation de DPE collectif ;
- Inscription du plan pluri-annuel de travaux dans les résolutions à voter en Assemblée générale, jusqu'à son adoption par la majorité des copropriétaires.

## Quelles aides financières ?

Des aides financières, sous forme de subventions ou d'avantages fiscaux, peuvent être mobilisées afin de vous permettre de mener des projets de rénovation énergétique.

Vous pouvez également bénéficier de subventions complémentaires de la part des collectivités locales (mairies, EPCI, départements et régions) suivant les territoires.

### Les aides financières aux travaux

#### MaPrimeRénov' propriétaires bailleurs

Aide à la rénovation énergétique des logements ouverte à tous les propriétaires bailleurs pour les travaux engagés à titre individuel (jusqu'à trois logements par propriétaire). MaPrimeRénov' est une aide calculée en fonction de vos revenus et du gain écologique des travaux.

#### MaPrimeRénov' copropriétaires

Aide à la rénovation énergétique des logements ouverte aux syndicats de copropriétaires pour les travaux effectués sur les parties communes ou sur les équipements de la copropriété. Le montant de l'aide est calculé en fonction du montant des travaux.

Vous pouvez bénéficier en complément de 2 primes bonus :

- bonus de 500 € à 1 500 € lorsque vos travaux à venir permettent de sortir votre logement de l'état de passoire énergétique (étiquettes F et G du DPE).
- bonus de 500 € à 1 500 € lorsque vos travaux à venir permettent d'atteindre les étiquettes A ou B du DPE.

#### CEE

Les certificats d'économies d'énergie (CEE) sont un mécanisme qui oblige les fournisseurs d'énergie à encourager les travaux d'économies d'énergie auprès, entre autres, des particuliers. Les fournisseurs peuvent vous accorder des aides financières pour réaliser vos travaux quels que soient vos revenus.

#### Autres aides de l'Anah

Aides à la rénovation énergétique des logements ouvertes à tous les propriétaires bailleurs, quel que soit le nombre de logements, quels que soient vos revenus. Ces aides sont conditionnées au conventionnement de votre logement locatif avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) (dispositif Loc'Avantages – voir ci-dessous).

## Les aides fiscales

---

### Déficit foncier

Si le montant de vos travaux de rénovation est supérieur à vos revenus fonciers, l'excédent, appelé déficit foncier, est déductible de vos revenus fonciers imposables, et vous bénéficierez donc d'un avantage fiscal. Le montant de cette diminution fiscale sera d'autant plus important que votre taux marginal d'imposition est élevé. Pour en bénéficier, vous devrez toutefois continuer à louer votre bien pendant au moins trois ans.

### Loc'Avantages

En conventionnant votre logement locatif pour une durée minimale de 6 ans avec l'Anah, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt attractive, quels que soient vos revenus et sous réserve d'un engagement de location à loyer modéré, à des locataires dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds.

## Les prêts

---

### Éco-PTZ

L'Éco-prêt à taux zéro permet de financer des travaux de rénovation énergétique des logements. C'est un prêt sans intérêts, aidé par l'État. Il peut vous être accordé par un établissement bancaire sans condition de ressources, sous réserve de l'examen de votre dossier.

### Prêt avance rénovation

La loi climat et résilience a créé les conditions de déploiement d'un dispositif complémentaire pour financer le reste à charge de travaux de rénovation énergétique à partir de début 2022. Distribué sous le nom de « prêt avance rénovation » avec des caractéristiques spécifiques à chaque banque engagée, ce prêt permet le remboursement ultérieur du capital emprunté, par exemple lors de la vente du logement ou dans le cadre d'une succession.

## Autres

---

### TVA à taux réduit

Le taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, ainsi qu'aux travaux induits (travaux indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie). Ce taux réduit est directement appliqué par l'entreprise sur la facture des travaux.

---



### **Vous êtes propriétaire**

› Votre revenu annuel est de 48 000 € hors revenus fonciers

### **Vous louez votre maison de 100 m<sup>2</sup> en Haute-Loire pour 700 € / mois**

› L'étiquette énergie de ce logement est F. Ce logement sera donc interdit à la location à compter de 2028.

### **Vous faites une rénovation globale de votre maison permettant d'atteindre l'étiquette énergie B.**

#### **Comment ?**

- › Isolation des combles et des murs par l'extérieur
- › Installation d'une pompe à chaleur air/eau
- › **Coût total des travaux : 39 700 €**

### **Vous bénéficiez de 13 400 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux**



6 000 €



7 400 €

Ces montants CEE sont indicatifs. Pour en savoir plus sur les aides CEE (offres « Coup de pouce » et « Opérations standardisées ») : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques/certificats-economies-energie>

**Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 8 145 €\* grâce au déficit foncier**

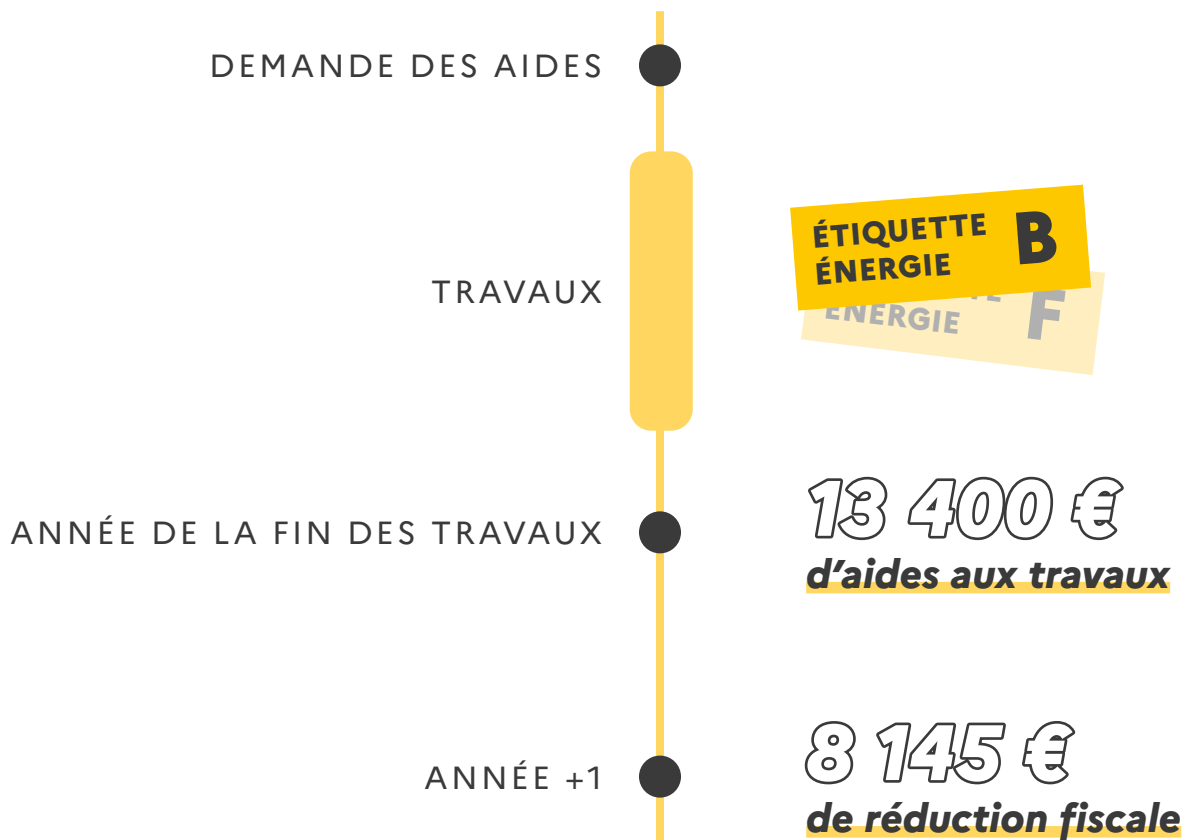
**Au total,**

**55%**

**du coût des travaux sont financés grâce aux aides et à la réduction fiscale**

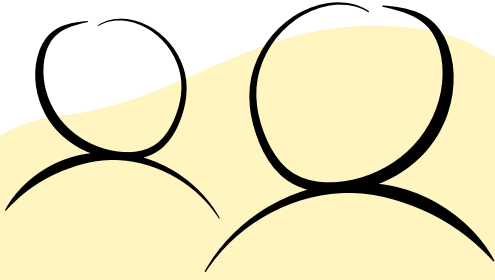
\* Cette réduction fiscale est appréciée par rapport à la situation où le même ménage mettrait ce logement en location sans réaliser de travaux.

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 3 ans par les revenus fonciers



**Votre bien a pris de la valeur  
et respecte le critère de décence  
au-delà de 2034.**

## Exemple 2



### **Vous êtes un couple propriétaire**

- › Vos revenus annuels à deux sont de 65 000 € hors revenus fonciers



### **Vous louez votre appartement de 90 m<sup>2</sup> à Saint-Etienne dans une copropriété de 30 logements pour 810 € / mois**

- › L'étiquette énergie de ce logement est F. Ce logement sera donc interdit à la location à compter de 2028.

### **La copropriété réalise une rénovation globale, permettant à votre logement d'atteindre l'étiquette énergie B.**

#### **Comment ?**

- › Isolation des murs par l'extérieur
- › Isolation de la toiture et des planchers bas
- › Installation d'une ventilation double flux
- › **Coût total des travaux : 945 500 € dont 31 500 € par appartement**

#### **Vous bénéficiez de 15 350 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux**



7 250 €



8 100 €

#### **Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 3 160 €\* l'année suivant les travaux grâce au déficit foncier**

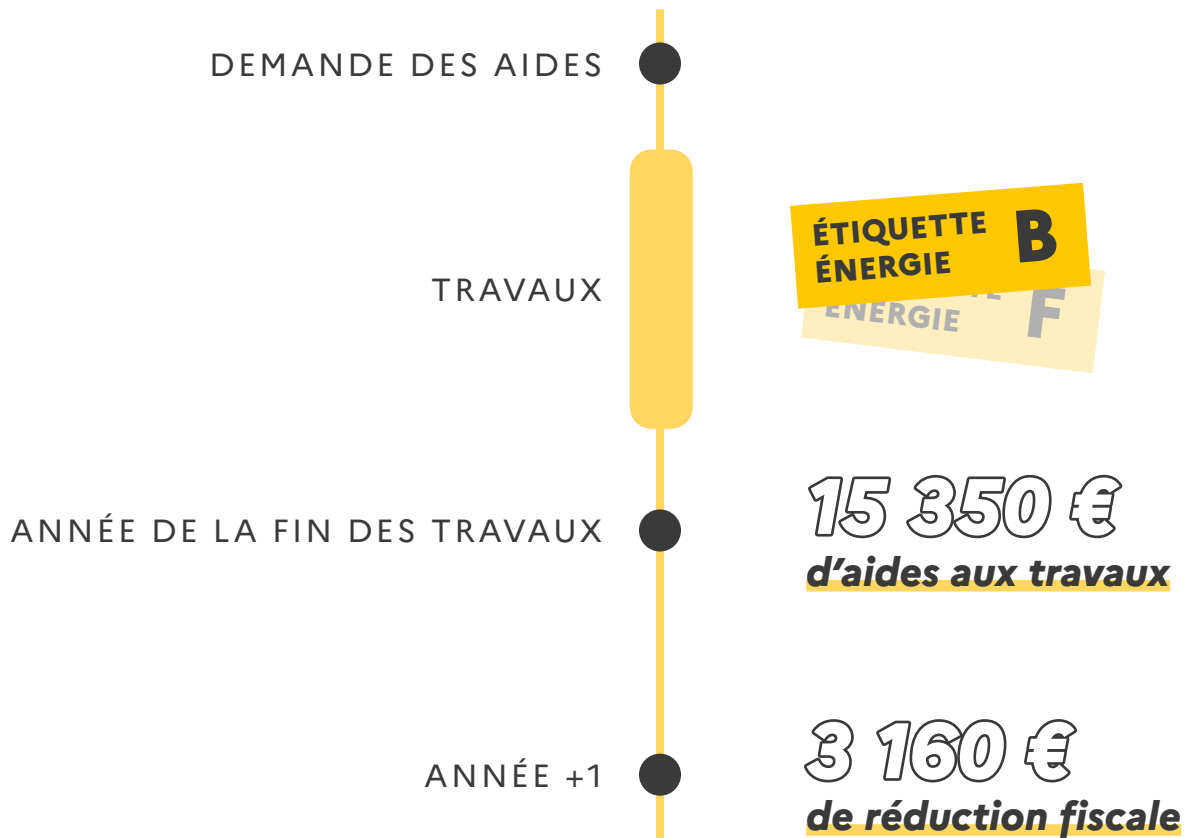
**Au total,  
60%  
du coût des travaux sont financés grâce aux aides et à la réduction fiscale**

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 2 ans par les revenus fonciers

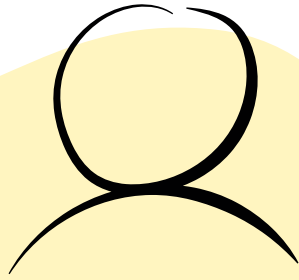
Ces montants CEE sont indicatifs. Pour en savoir plus sur les aides CEE (offres « Coup de pouce » et « Opérations standardisées ») : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques/certificats-economies-denergie>

\* Cette réduction fiscale est appréciée par rapport à la situation où le même ménage mettrait ce logement en location sans réaliser de travaux.





**Votre bien a pris de la valeur  
et respecte le critère de décence  
au-delà de 2034.**



### **Vous êtes propriétaire**

› Votre revenu annuel est de 48 000 € hors revenus fonciers

### **Vous conventionnez votre logement avec**



**Loc'Avantages**  
La réduction d'impôt qui profite à tous

pour le louer via un intermédiaire à vocation sociale (agence ou association) qui le sous-loue à un ménage précaire



### **Vous louez votre maison de 50 m<sup>2</sup> à Angers à un niveau loc2 pour 390 € / mois**

› L'étiquette énergie de ce logement est E  
Ce logement sera donc interdit à la location à compter de 2034

### **Vous faites une rénovation globale de votre maison permettant d'atteindre l'étiquette énergie C.**

#### **Comment ?**

- › Remplacement des fenêtres
- › Installation d'une pompe à chaleur air/eau
- › Isolation des combles
- › **Coût total des travaux : 29 000 €**

**Vous bénéficiez de 12 150 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux**



8 750 €



2 400 €

INTERMÉDIATION  
LOCATIVE

1 000 €

**Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 5 050 €\* grâce à Loc'Avantages et au déficit foncier**

**Au total,**

**60%**

**du coût des travaux sont financés grâce aux aides et à la réduction fiscale**

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 3 ans par les revenus fonciers

\* Montant total sur 6 ans. Cette réduction fiscale «est appréciée par rapport à la situation où le même ménage mettrait ce logement en location sans réaliser de travaux à un niveau de loyer correspondant au marché actuel. Ce calcul tient donc compte du manque à gagner sur les revenus fonciers.

DEMANDE DES AIDES ●

TRAVAUX



ANNÉE DE LA FIN DES TRAVAUX ●

**12 150 €**  
**d'aides aux travaux**

ANNÉE +1 ●

**7 750 €**  
**de réduction fiscale**

ANNÉE +2 ●

**1 880 €**  
**de réduction fiscale**

ANNÉE +3 ●

**1 880 €**  
**de réduction fiscale**

ANNÉE +4 ●

**1 880 €**  
**de réduction fiscale**

ANNÉE +5 ●

**1 880 €**  
**de réduction fiscale**

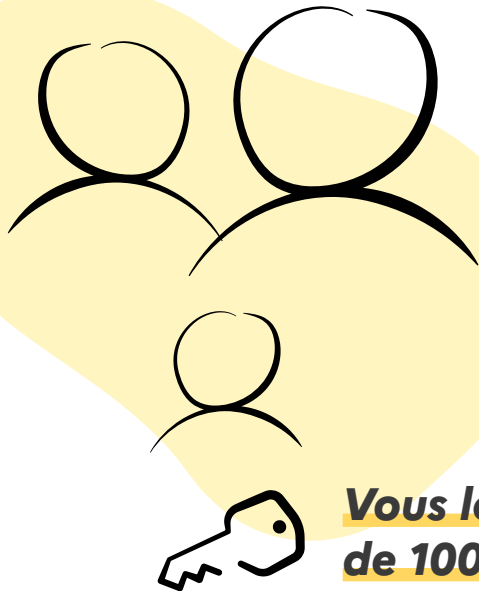
ANNÉE +6 ●

**1 880 €**  
**de réduction fiscale**

Soit au total 17 150 € de réduction fiscale à apprécier au regard du manque à gagner sur les revenus fonciers (environ 12 000 € sur 6 ans)

**Votre bien a pris de la valeur  
 et respecte le critère de décence  
 au-delà de 2034.**

## Exemple 4



### **Vous êtes un couple propriétaire avec un enfant**

› Vos revenus annuels à deux sont de 220 000 €, hors revenus fonciers

### **Vous louez votre maison de 100 m<sup>2</sup> en Ardèche pour 820 € / mois**

› L'étiquette énergie de ce logement est F. Ce logement sera donc interdit à la location à compter de 2028.

### **Vous faites une rénovation globale de votre maison permettant d'atteindre l'étiquette énergie C**

#### **Comment ?**

- › Installation d'une chaudière à bûches
- › Isolation des combles, des planchers et des murs par l'extérieur
- › **Coût total des travaux : 41 500 €**

**Vous bénéficiez de 10 300 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux**

**Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 5 800 €\* grâce au déficit foncier**



5 500 €



4 800 €

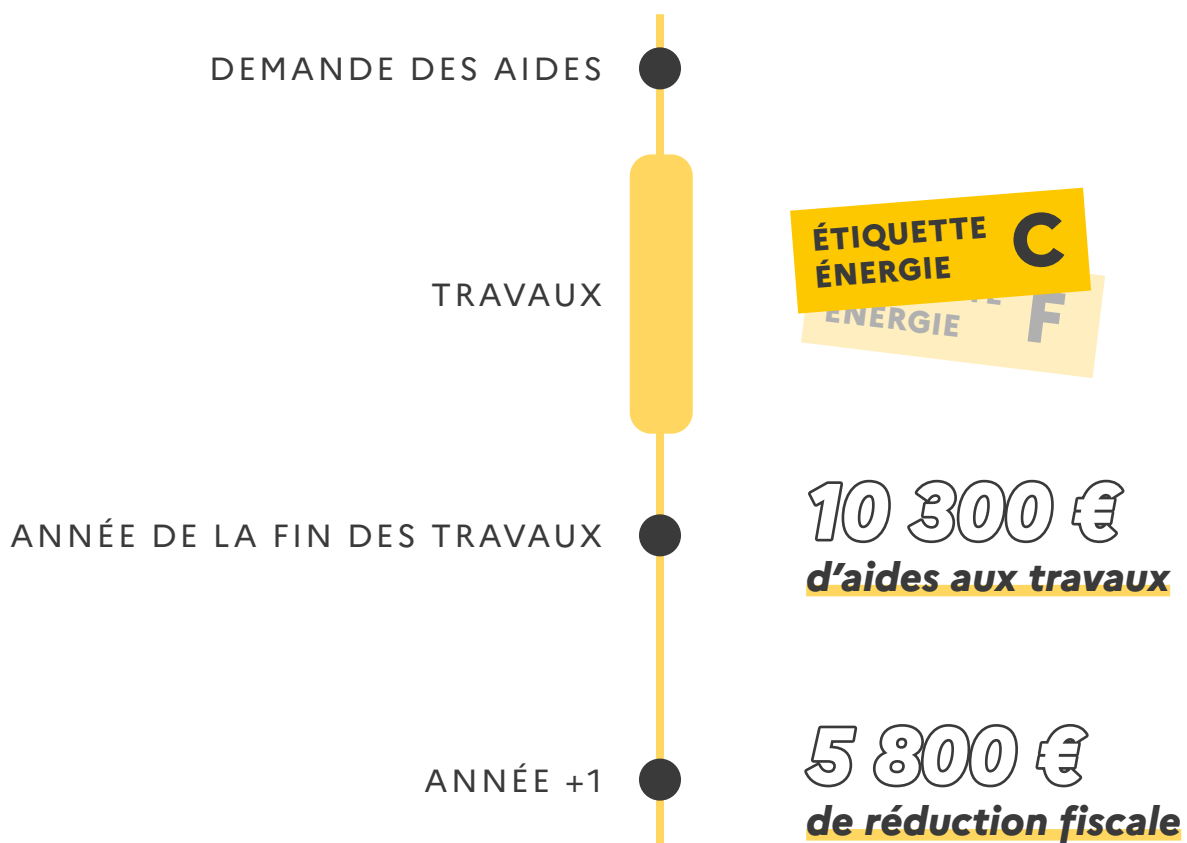
**Au total,  
40%**

**du coût des travaux sont financés grâce aux aides et à la réduction fiscale**

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 4 ans par les revenus fonciers

Ces montants CEE sont indicatifs. Pour en savoir plus sur les aides CEE (offres « Coup de pouce » et « Opérations standardisées ») : [www.ecologie.gouv.fr/politiques/certificats-economies-denergie](http://www.ecologie.gouv.fr/politiques/certificats-economies-denergie)

\* Cette réduction fiscale est appréciée par rapport à la situation où le même ménage mettrait ce logement en location sans réaliser de travaux.



**Votre bien a pris de la valeur  
et respecte le critère de décence  
au-delà de 2034.**

GUIDES PROPRIÉTAIRE

**Pour en savoir plus  
sur les différentes aides  
dont vous pouvez bénéficier,  
consultez nos guides propriétaire**



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*