



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

GUIDE PROPRIÉTAIRE

Rénovation énergétique d'un logement en location

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

AOÛT 2024

Mal isolés, humides, durs à chauffer et, bien souvent, en utilisant des énergies fossiles, les logements très énergivores (DPE E, F ou G), font peser sur leurs occupants des factures d'énergie élevées, pouvant conduire les plus modestes à la précarité énergétique, voire nuire à leur santé.

4 raisons pour entreprendre des travaux de rénovation énergétique



**ANTICIPER
LES INTERDICTIONS
de location
des logements
énergivores**



**VALORISER LE BIEN
en le rendant
plus confortable
et plus sobre
en énergie**



**RÉDUIRE LES CHARGES
du locataire
et rendre son logement
plus attractif**



**AGIR
POUR LA PLANÈTE
et lutter contre
le réchauffement
climatique**

Pourquoi rénover son logement maintenant ?

Tout propriétaire doit fournir à son locataire un logement décent.

Un logement décent répond à 5 critères, fixés par la loi : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, la mise à disposition de certains équipements, et désormais une performance énergétique minimale.

Si le logement n'est pas décent, le locataire dispose de recours, pouvant conduire le juge à prononcer une diminution du montant du loyer, la suspension de sa perception ou encore la réalisation de travaux. Si le logement est concerné par le dispositif d'autorisation préalable à la mise en location, sa non-décence peut être un motif de refus de mise en location.

Afin de favoriser la rénovation des logements les plus énergivores et de lutter contre la précarité énergétique, plusieurs mesures ont renforcé les obligations des propriétaires en matière de performance énergétique.

➤ **Depuis août 2022, pour les logements de DPE F ou G : interdiction d'augmenter le loyer** pour

tous les contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits **et interdiction de réviser le loyer des contrats en cours.**

- **Depuis janvier 2023 : non-décence des logements les plus énergivores de la classe G.** Le niveau maximum de consommation d'énergie finale pour qu'un logement soit considéré comme décent est fixé à 450 kWh d'énergie finale/m²/an.
- **A compter du 1^{er} janvier 2025 : non-décence de tous les logements classés G.**
- **2028 : non-décence de tous les logements classés F.**
- **2034 : non-décence de tous les logements classés E.**

Un calendrier différent s'applique dans les départements d'outre-mer (Martinique, Guadeloupe, Guyane, La Réunion et Mayotte) : non-décence des DPE G à partir du 1^{er} janvier 2028, des logements de DPE F à partir du 1^{er} janvier 2031 et E à partir du 1^{er} janvier 2034.

Quand s'applique la non-décence énergétique ?

Les critères de décence énergétique en vigueur aux échéances successives décrites ici ne s'appliquent pas immédiatement à un bail en cours. Ils s'appliquent seulement au moment de la signature d'un nouveau bail ainsi que lors du renouvellement ou de la reconduction tacite du bail (généralement tous les 3 ans).



LES PRINCIPALES ÉTAPES POUR UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE MON LOGEMENT

Maîtriser son projet nécessite d'avancer pas à pas. Il y a trois étapes clés à respecter.

- 1 **CONNAÎTRE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE SON LOGEMENT**
- ...> 2 **CONCEVOIR LE PROJET DE RÉNOVATION LE PLUS ADAPTÉ À SON LOGEMENT ET SA SITUATION**
- ...> 3 **FINANCER SON PROJET ET RÉALISER LES TRAVAUX**

1

Connaitre la performance énergétique actuelle de votre logement

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique du logement (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il reflète une consommation intrinsèque standardisée, dite conventionnelle, et permet ainsi de comparer la performance de logements entre eux, en considérant que leurs occupants ont les mêmes habitudes.

En cas de vente ou de location, le DPE est une pièce obligatoire du dossier de diagnostic technique. En cas de location, il permet donc d'apprécier la décence d'un logement au regard du critère de performance énergétique minimal.

Le DPE est pleinement opposable depuis le 1^{er} juillet 2021. Délivré avant cette date à titre

informatif, il a désormais la même portée juridique que les autres diagnostics immobiliers, à l'exception des recommandations de travaux qui n'ont qu'une valeur indicative.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, toute annonce immobilière quelle soit publiée par un professionnel ou un particulier, doit afficher l'étiquette du DPE, l'étiquette climat et une indication sur le montant des dépenses liées à l'occupation du bien. La mention *Logement à consommation énergétique excessive* doit être ajoutée si le bien est classé F ou G.

Pour plus d'informations et des conseils sur la réalisation de votre DPE et pour trouver un diagnostiqueur certifié : ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe

La durée de validité du DPE est de **10 ans**.

Toutefois, les DPE réalisés avant le 1^{er} janvier 2018 ne sont plus valables depuis le 1^{er} janvier 2023. Ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.



La valeur verte du bien, à savoir l'augmentation de valeur du bien entraînée par une meilleure étiquette DPE est en constante augmentation.

La valeur verte peut être mesurée par la plus ou moins-value réalisée sur une vente similaire en fonction de l'étiquette DPE du bien. Par rapport à un logement de classe D, on observe ainsi, selon les régions, une plus-value de 3% à 20% pour les appartements, 4% à 15% pour les maisons, classés A ou B. La moins-value est plus significative pour les logements individuels en F ou G (de -5% à -22%) que pour les appartements en F ou G (de -4% à -11%).

Source : *La valeur verte des logements en 2022 – France métropolitaine (hors Corse), Notaires de France, novembre 2023.*



2 Concevoir son projet

Chaque logement est différent, chaque rénovation est unique. Pour bien faire les choses, être sûr du niveau de performance qui sera atteint par la rénovation et en maîtriser tous les aspects, il faut avoir la bonne méthode et être bien accompagné.

Contacteur France Rénov' est le premier pas à faire

et pourra vous amener à faire réaliser par la suite un audit énergétique.

N'attendez pas la fin de la location de votre bien pour mener cette réflexion qui peut prendre quelques mois.

France Rénov' vous accompagne dans votre projet

➤ Le service public de la rénovation de l'habitat, France Rénov', vous guide dans vos travaux de rénovation énergétique en immeuble (copropriété ou mono-propriété) 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 : france-renov.gov.fr ou au 0 808 800 700

Les agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) sont également disponibles pour vous informer et conseiller gratuitement sur toutes les questions de logement, dont vos droits et obligations : anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/



L'audit énergétique, l'outil pour connaître les rénovations énergétiques possibles de votre bien

L'audit énergétique identifie plusieurs scénarios de rénovation adaptés à votre logement, permettant de réaliser en une ou plusieurs étapes une rénovation performante (atteinte de la classe B du DPE, C pour les logements de DPE F ou G).

Plus approfondi et complémentaire au DPE, il est obligatoire pour bénéficier des aides aux rénovations d'ampleur (MaPrimeRénov' parcours accompagné, fiches CEE rénovation globale, écoprêt à taux zéro performance globale). Cet audit énergétique est réalisé par un professionnel référencé pour l'audit énergétique, dans l'annuaire France Rénov' (pour tous les bâtiments¹) ou dans l'annuaire des diagnostiqueurs immobiliers²

(seulement pour les maisons individuelles et les appartements).

Dans le cas d'une rénovation d'ampleur accompagnée par un Accompagnateur Rénov', l'audit peut être réalisé par ce dernier. Les entreprises agréées Mon Accompagnateur Rénov' sont référencées par France Rénov'³.

Un audit énergétique réalisé hors obligation réglementaire peut être financé par MaPrimeRénov' s'il est suivi de travaux de rénovation jusqu'à 500 € selon le niveau de revenus du bénéficiaire.

1. Annuaire France Rénov' : france-renov.gov.fr/annuaire-professionnels

2. Annuaire des diagnostiqueurs immobiliers : diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr (veiller à sélectionner la coche Audit énergétique dans l'onglet Recherche avancée diagnostiqueur)

3. Annuaire des Accompagnateurs Rénov' : <https://france-renov.gov.fr/annuaire-professionnels/mon-accompagnateur-renov>

3

Financer son projet et réaliser les travaux

Plan de financement

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

Vous pouvez également bénéficier de subventions complémentaires de la part des collectivités locales (communes, groupements de communes, départements et régions) suivant les territoires. Depuis le 1^{er} janvier 2024, les aides financières rendent plus accessible la rénovation performante de votre logement, en couvrant désormais un plafond de dépenses éligibles correspondant aux projets d'ampleur.

Les conseillers France Rénov' vous apporteront des précisions sur ces aides et leurs cumuls possibles, en fonction des caractéristiques de votre logement, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement.

PROPRÉTAIRES BAILLEURS : pour bénéficier des aides MaPrimeRénov' ou MaPrimRénov' par cours accompagné, vous devez louer votre bien pendant 6 ans, informer le locataire des travaux réalisés et déduire le montant de l'aide en cas de réévaluation du loyer. 3 logements maximum par propriétaire sur une période de 5 ans

MaPrimeRénov' POUR UNE RÉNOVATION PAR GESTES

- ✓ Aide forfaitaire pour des travaux ponctuels : système de chauffage, d'eau chaude, isolation
- ✓ Plafond de 20000€/logement sur 5 ans

MaPrimeRénov' COPROPRIÉTÉ

- ✓ Aide de 30% à 45% pour les parties communes et privatives déclarées d'intérêt collectif (y/c équipements)
- ✓ Plafond de 25000 €/logement
- ✓ Bonus de 10% pour un immeuble DPE F ou G vers DPE D ou mieux
- ✓ Bonus de 20% si copropriété fragile ou dégradée (sous condition)

MaPrimeRénov' POUR UNE RÉNOVATION D'AMPLEUR

- ✓ Aide de 30% à 80%
- ✓ Gain d'au moins 2 étiquettes DPE
- ✓ Plafond de 40 000 € à 70000 € selon le gain en étiquette DPE
- ✓ Bonus de 10% pour un logement DPE F ou G -> DPE D.

+ CERTIFICAT D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (DANS CERTAINS CAS)

Montant variable selon période et fournisseur d'énergie sollicité.

+ AIDES LOCALES
% selon la collectivité

+ PRÊT ÉCO-PTZ
Jusqu'à 50 000€ à 0%

+ PRÊT AVANCE RÉNOVATION EN MAISON OU PARTIE PRIVATIVE
Remboursement du capital emprunté à terme (vente, succession). Conditions selon l'organisme prêteur



Possibilité de bénéficier d'une **TVA À TAUX RÉDUIT**

> Réduction du taux de TVA de 5,5% sur les travaux de performance énergétique

Possibilité de bénéficier de **LOC'AVANTAGES**

> Réduction d'impôts de 15% à 65% sur les revenus bruts du logement
> Engagement de location à loyer modéré pendant au moins 6 ans
> Atteinte étiquette E au moins

Possibilité de bénéficier d'un **DÉFICIT FONCIER**

> Déduction des revenus imposables, au plafond de 21400€
> Obligation de location pendant 3 ans

Quand et comment démarrer les travaux ?

La réalisation de travaux par le propriétaire dans un logement en location nécessite l'accord du locataire ou de profiter d'une période de vacance du logement. En application de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut donner congé au locataire, dans les conditions et les délais prévus à l'article 15 de la loi de 1989 que dans trois situations spécifiques : lorsqu'il souhaite reprendre le logement pour y habiter ou y faire habiter un proche, lorsqu'il souhaite vendre le logement ou pour un motif légitime et sérieux. Il n'existe pas de cas de congé spécifique dans la loi pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique et il n'est pas possible de donner congé pour ce seul motif.

Pour bénéficier de la plupart des aides financières à la rénovation énergétique, les travaux doivent être réalisés par un professionnel Reconnu garant de l'environnement (RGE). Un annuaire des entreprises

RGE est tenu à jour sur le site France Rénov' : france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/artisan-rge-architecte

Enfin, il est important :

- de comparer plusieurs devis avant de s'engager avec une entreprise ;
- pour toute demande d'aide financière, de créer soi-même son compte personnel avant d'éventuellement désigner une entreprise comme mandataire et de ne pas partager ses informations fiscales ;
- de ne signer la réception des travaux qu'après avoir vérifié que ceux-ci et les équipements installés correspondent bien aux devis convenus.



Et dans le cas d'une copropriété ?

Les logements en copropriété sont aussi concernés par les contraintes à la location visant les logements les plus énergivores. Près de la moitié des biens en location qui sont considérés comme très énergivores (étiquette DPE F ou G) sont en copropriété.

Un logement en copropriété est concerné par deux diagnostics de performance énergétique (DPE), qu'il est important de bien distinguer :

- le DPE individuel, qui est propre au logement. Il est annexé au contrat de location et sert notamment à attester de la décence du bien. Il s'agit du même document que pour une maison ;
- le DPE collectif, qui estime l'efficacité énergétique de l'ensemble du bâtiment détenu en copropriété, dont fait partie le logement. Dans les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, ce DPE collectif est progressivement obligatoire, entre 2024 et 2026 selon la taille de la copropriété.

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

Pour plus d'informations sur la rénovation en copropriété, vous pouvez consulter le site internet france-renov.gouv.fr où vous trouverez notamment le guide *Tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété*.

Exemples de projets de rénovation

Vous trouverez dans les pages suivantes des exemples types de rénovation énergétique. Ils vous permettront d'identifier les familles de travaux pertinents et les montants en jeu dans diverses situations représentatives des logements très énergivores du parc locatif français.

Les exemples n°1 et n°3 concernent des maisons, l'exemple n°2 illustre une rénovation globale en copropriété. Vous trouverez ensuite 9 cas pratiques qui présentent des rénovations menées en partie privative de copropriété.

Ces scénarios de rénovation sont décrits à titre indicatif. Seuls la réalisation d'un audit énergétique de votre logement et le recours à un professionnel qualifié vous permettront de prévoir des travaux adaptés à votre logement et d'en assurer l'efficacité.

Pour bien débiter votre projet et bénéficier un conse il gratuit, neutre et adapté vous pouvez contacter un conseiller France Rénov' <https://france-renov.gouv.fr> ou 0 808 800 700

Exemple 1



Vous êtes propriétaire

- › Vivant seul, votre revenu fiscal de référence est de plus de 48000€

Vous louez votre maison de 100 m² en Haute-Loire pour 700 €/mois

- › L'étiquette DPE de ce logement est F. Il sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2028.

Vous faites une rénovation globale de votre maison permettant d'atteindre l'étiquette DPE 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€ (HT)**

Vous bénéficiez de 15 880 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

Sortie de passoire thermique
dont
+10%
de taux
de financement

15 880 €

 **MaPrimeRénov'**
Mieux chez moi, mieux pour la planète

dont

 **Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE**
Relevés de la Transition énergétique et relatives

Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 7 400 €* grâce au déficit foncier

Au total,

59%

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



En résumé, si ce bien était le vôtre

Ce logement vous procure un loyer annuel de 8 400 €. Mais, avec un DPE de classe F, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2028.

Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 39 700 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 15 880 € (MaPrimeRénov' et CEE) ainsi que d'une réduction fiscale correspondant à une aide de 7 400 €. Votre reste à charge, d'un montant de 16 420 € avant TVA peut être financé par un prêt sans intérêt.

Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette F à une étiquette B, la plus-value peut varier de 5 % à 30 % ! Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie).

Vous pouvez également choisir de conventionner votre logement avec l'Agence nationale de l'habitat grâce au dispositif Loc'Avantages afin de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive en contrepartie de loyers plafonnés pour des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.

Exemple 2



Vous êtes un couple propriétaire

› Sans personne à charge, vos revenus fiscaux de référence à deux sont de plus de 65 000 €



Vous louez votre appartement de 90 m² à Saint-Etienne dans une copropriété de 30 logements pour 810 € / mois

› L'étiquette DPE de ce logement est G.
Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.

La copropriété réalise une rénovation globale, permettant à votre logement d'atteindre l'étiquette DPE D (plus de 50% de gain énergétique).

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 € HT dont 31 500 € par appartement**

Vous bénéficiez de 21 850 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 1 910 €* l'année suivant les travaux grâce au déficit foncier

Sortie de passerelle thermique
dont
+10%
de taux
de financement



13 750 €



8 100 €

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.

**Au total,
75%
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 1 an par les revenus fonciers

DEMANDE DES AIDES ●

TRAVAUX

ÉTIQUETTE
DPE

D

DPE

G

31 500 €*coût total des travaux*

ANNÉE DE LA FIN DES TRAVAUX ●

- 21 850 €*d'aides aux travaux*

ANNÉE +1 ●

- 1 910 €*de réduction fiscale***7 740 €***de reste à charge avant TVA,
finançable par un prêt à taux 0%*

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

En résumé, si ce bien était le vôtre

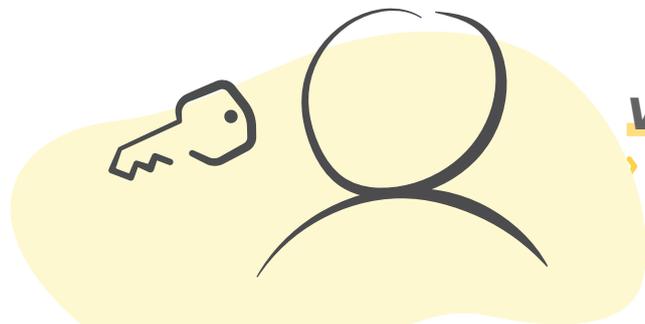
Ce logement vous procure un loyer annuel de 9 720 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025.

Votre copropriété décide donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût à votre charge de 31 500 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 21 850 € (MaPrimeRénov' et CEE) ainsi que d'une réduction fiscale correspondant à une aide de 1 910 €. Votre reste à charge, d'un montant de 7 740 € avant TVA peut être financé par un prêt sans intérêt.

Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette G à une étiquette D, la plus-value peut varier de 4 % à 11 % ! Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie).

Vous pouvez également choisir de conventionner votre logement avec l'Agence nationale de l'habitat grâce au dispositif Loc'Avantages afin de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive en contrepartie de loyers plafonnés pour des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.

Exemple 3



Vous êtes propriétaire

› Vivant seul, votre revenu fiscal de référence est de plus de 48 000 €



Vous conventionnez votre logement avec Loc'Avantages

La réduction d'impôt qui profite à tous

pour confier sa gestion à un intermédiaire à vocation sociale (agence ou association) qui le loue à un ménage précaire

Vous louez votre maison de 50 m² à Angers à un niveau loc2 pour 475 € / mois

› L'étiquette DPE de ce logement est E
Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2034

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

Comment ?

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

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



8 750 €



2 400 €

INTERMÉDIATION
LOCATIVE

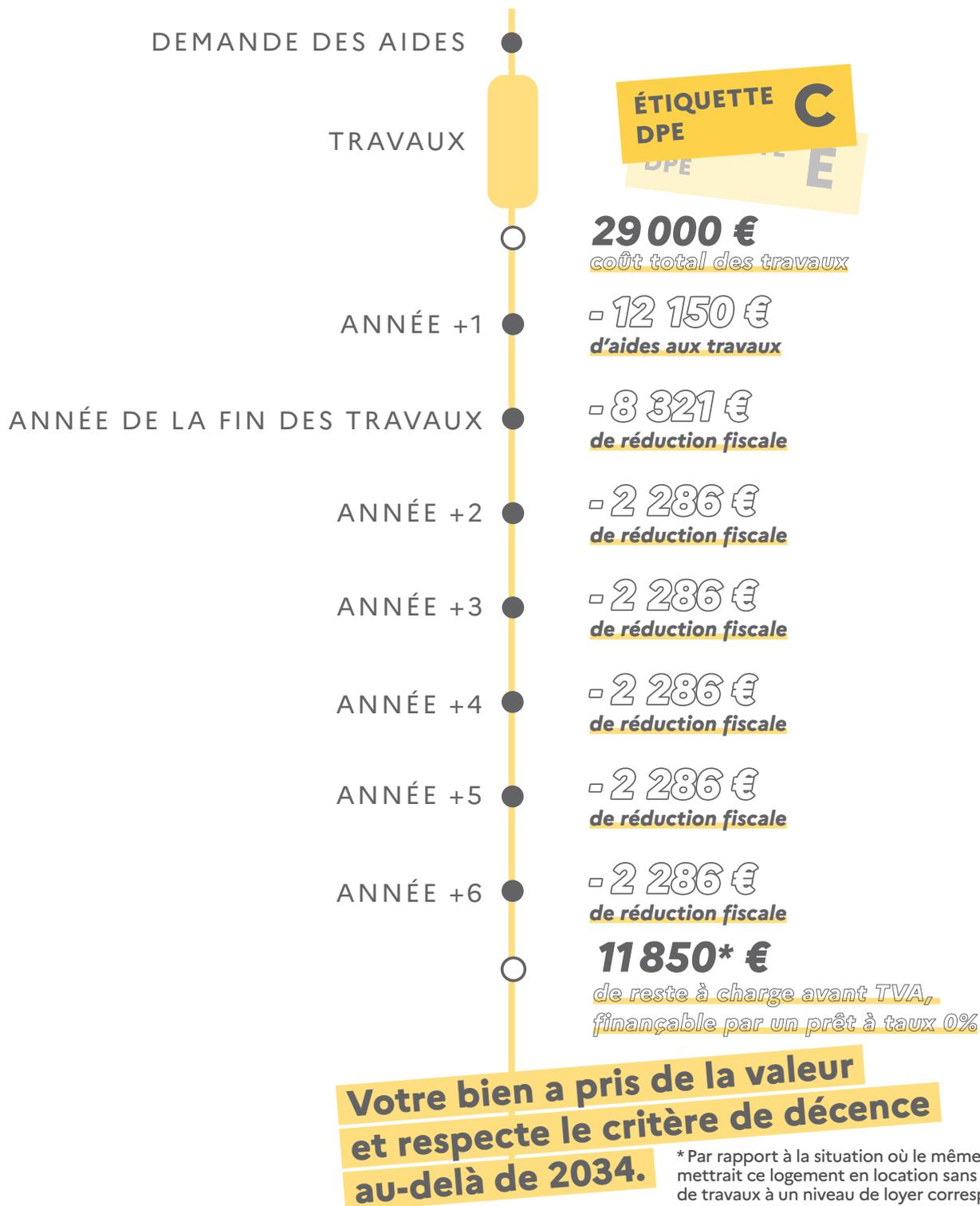
1 000 €

Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 5 000 €* 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 2 ans et demie 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.



En résumé, si ce bien était le vôtre

Ce logement vous procure un loyer annuel de 5 700 € Mais, avec un DPE de classe E, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2034.

Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 29 000 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 12 150 € (Anah et communauté urbaine d'Angers) ainsi que d'une réduction fiscale correspondant à une aide de 19 751 € étalée sur 6 ans qui compense nettement la contrepartie de l'engagement de le louer pendant cette durée à un loyer plafonné (manque à gagner estimé à 14 760 €). La réalisation du projet avec Loc'Avantages conduit donc à un gain de réduction fiscale de 5 000 €.

Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette E à une étiquette C, la plus-value peut varier de 4 % à 11 % ! Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie).

QUITTER L'ÉTIQUETTE DPE G D'UN APPARTEMENT

Cas pratiques de travaux menés en parties privatives



Dans la majorité des copropriétés, une rénovation de l'ensemble des parties communes (par exemple une isolation par l'extérieur ou le remplacement du système de chauffage collectif lorsqu'il existe) est plus pertinente que des interventions limitées aux parties privatives (c'est à dire à l'intérieur des appartements). Les travaux en parties communes seront à la fois plus efficaces et moins onéreux par logement.

Néanmoins, il reste possible de réaliser certains travaux dans votre appartement, que vous pourrez mener seul ou avec l'appui du syndicat des copropriétaires si ces travaux en parties privatives ont été retenus comme d'intérêt collectif par un vote en assemblée générale.

Vous trouverez dans les pages suivantes des exemples de tels travaux.

Il convient de noter que ces scénarios de rénovation sont décrits à titre indicatif. Seuls la réalisation d'un audit énergétique de votre logement et le recours à une entreprise qualifiée vous permettront de prévoir des travaux adaptés à votre logement et d'en assurer l'efficacité.

9 CAS PRATIQUES

CAS PRATIQUE 1 > page 17
Appartement ancien au rez-de-chaussée en région Grand-Est

CAS PRATIQUE 2 > page 19
Appartement 1974-2000 au rez-de-chaussée en Ile-de-France

CAS PRATIQUE 3 > page 21
Grand appartement 1948-1974 au dernier étage en Île-de-France

CAS PRATIQUE 4 > page 23
Grand appartement 1948-1974 au dernier étage dans le sud

CAS PRATIQUE 5 > page 25
Studio 1948-1974 au dernier étage en Ile-de-France

CAS PRATIQUE 6 > page 27
Studio 1948-1974 en étage intermédiaire en Ile-de-France

CAS PRATIQUE 7 > page 29
Appartement 1948-1974 en étage intermédiaire à Paris

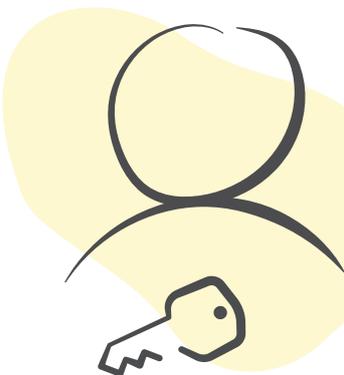
CAS PRATIQUE 8 > page 31
Appartement 1948-1974 au rez-de-chaussée en région Auvergne-Rhône-Alpes

CAS PRATIQUE 9 > page 33
Petit appartement 1948-1974 au rez-de-chaussée en Haute-Savoie

CAS PRATIQUE

APPARTEMENT ANCIEN
AU REZ-DE-CHAUSSÉE
EN RÉGION GRAND-EST

1

**Vous êtes propriétaire**

› Votre revenu fiscal de référence est de plus de 48 000 €

Vous louez votre appartement de 32 m² en Meurthe-et-Moselle pour 480 € / mois

› Petit appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble situé en centre bourg historique, sans ventilation mécanique. L'immeuble est chauffé par une chaudière gaz à condensation et l'eau chaude de l'appartement est fournie par un gros ballon électrique.

› L'étiquette DPE de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.

Vous faites réaliser des travaux en partie privative permettant d'atteindre l'étiquette DPE D**COMMENT ?**

› Isolation du sol par 7 cm de polyuréthane ou solution équivalente ($R > 3\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$)

› Isolation des façades par l'intérieur grâce à 15 cm de laine de verre ou solution équivalente ($R > 3,8\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$)

› Remplacement des fenêtres par du double vitrage ($U_w = 1.3\text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$)

› Remplacement du système d'ECS par un ballon électrique vertical de 50L, catégorie C

› Installation d'une VMC simple-flux

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :
12 400 € (HT)**

Le coût total des travaux peut varier entre 8 000€ et 14 000€ (HT)

Vous bénéficiez de 4 960 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 504 € grâce au déficit foncier

Sortie de passoire thermique
dont
+10%
de taux
de financement

5 456 €

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

dont



Au total,

48%

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

Dans le cadre de cette rénovation d'ampleur, vous devrez obligatoirement être accompagné par *Accompagnateur Rénov'* agréé (<https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/mon-accompagnateur-renov>).

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 1 an par les revenus fonciers

En résumé, si ce bien était le vôtre

- › Ce logement vous procure un loyer annuel de 5 760 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025. Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 12 400 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 5 456 € (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à louer le logement pendant 6 ans, ainsi que d'une réduction fiscale correspondant à une aide de 504 €. Votre reste à charge, d'un montant de 6 440 € avant TVA peut être financé par un prêt sans intérêt.
 - › Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette G à une étiquette D, la plus-value peut varier de 4 % à 11 % (hors réduction de surface habitable). Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie).
 - › Vous pouvez également choisir de conventionner votre logement avec l'Agence nationale de l'habitat grâce au dispositif Loc'Avantages afin de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive en contrepartie de loyers plafonnés pour des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.
-

CAS PRATIQUE

APPARTEMENT 1974-2000
AU REZ-DE-CHAUSSÉE
EN ILE-DE-FRANCE

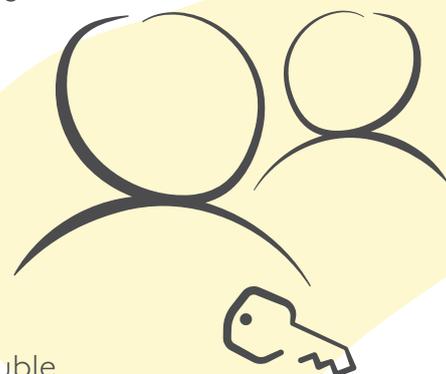
2

Vous êtes un couple propriétaire

- › Vos revenus fiscaux de référence à deux sont de 37 920 €

Vous louez votre appartement de 47 m² à Courbevoie pour 1 300 € / mois

- › Appartement moyen situé au dernier étage d'un grand immeuble collectif de banlieue, sans ventilation mécanique. L'immeuble est chauffé par une chaudière gaz à condensation et l'eau chaude de l'appartement est fournie par un ballon électrique.
- › **L'étiquette DPE de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.**

**Vous faites réaliser des travaux en partie privative permettant d'atteindre l'étiquette DPE C****COMMENT ?**

- › Isolation des façades par l'intérieur grâce à 15 cm de laine de verre ou solution équivalente ($R > 3,8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$)
- › Isolation des rampants par 24 cm de laine de verre ou solution équivalente ($R > 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$)
- › Remplacement des fenêtres par du double vitrage ($U_w = 1.3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$)
- › Remplacement du système d'ECS par un ballon électrique vertical de 70L, catégorie C
- › Installation d'une VMC simple-flux

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :
16 540 € (HT)**

Le coût total des travaux peut varier entre 8 000€ et 14 000€ (HT)

Vous bénéficiez de 11 578 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

Sortie de passoire thermique
dont
+10%
de taux
de financement

Au total,
70%

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

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 1 an par les revenus fonciers

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

dont

11 578 €

CEE Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE
Qualité de la Fondation Énergie et solutions

Dans le cadre de cette rénovation d'ampleur, vous devrez obligatoirement être accompagné par un *Accompagnateur Rénov'* agréé (<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-professionnels/mon-accompagnateur-renov>).

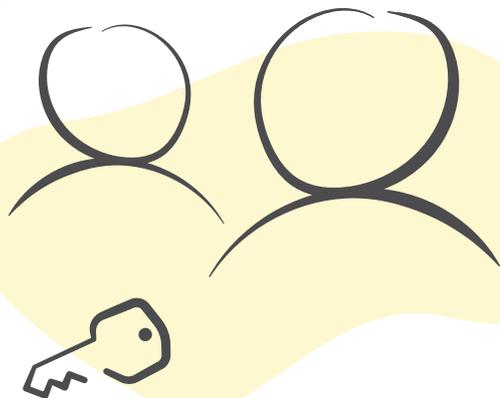
En résumé, si ce bien était le vôtre

- › Ce logement vous procure un loyer annuel de 15 600 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025. Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 16540 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 11 578 € (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à proposer à la location pendant 6 ans. Votre reste à charge, d'un montant de 4962 € avant TVA peut être financé par un prêt sans intérêt.
 - › Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette G à une étiquette C, la plus-value peut varier de 4 % à 11 % (hors réduction de surface habitable). Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie).
 - › Vous pouvez également choisir de conventionner votre logement avec l'Agence nationale de l'habitat grâce au dispositif Loc'Avantages afin de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive en contrepartie de loyers plafonnés pour des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.
-

CAS PRATIQUE

APPARTEMENT 1974-2000
AU DERNIER ÉTAGE
EN ILE-DE-FRANCE

3

**Vous êtes un couple propriétaire**

› Vos revenus fiscaux de référence à deux sont de plus de 37 920 €

Vous louez votre appartement de 47 m² en Seine-et-Marne pour 1 050 € / mois

› Appartement moyen situé au dernier étage d'un grand immeuble collectif de banlieue, sans ventilation mécanique. L'immeuble est chauffé par une chaudière gaz à condensation et l'eau chaude de l'appartement est fournie par un ballon électrique.

› L'étiquette DPE de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.

Vous faites réaliser des travaux en partie privative permettant d'atteindre l'étiquette DPE F**COMMENT ?**

› Remplacement des fenêtres par du double vitrage (Uw = 1.3)

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :
7 000 € (HT)**

Le coût total des travaux peut varier entre 4 000€ et 8 000€ (HT)

Vous bénéficiez de 590 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

COPROPRIÉTÉS

320 €



**Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE**
Ministère de la Transition Écologique et Solidaire

270 €

Au total,**8%**

**du coût des travaux avant
TVA sont financés grâce aux
aides**

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 1 an par les revenus fonciers

En résumé, si ce bien était le vôtre

- Ce logement vous procure un loyer annuel de 12 600 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025.
 - Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 7 000 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 590 € (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à louer le logement pendant 6 ans. Votre reste à charge est d'un montant de 6410 € avant TVA.
 - Ainsi, vous n'êtes plus concerné par l'interdiction de mise en location jusqu'au 1^{er} janvier 2028. Vous devrez donc engager des travaux de rénovation plus ambitieux d'ici là. Vous pouvez vous rapprocher d'un Espace Conseil France Rénov' pour obtenir des conseils gratuits, neutres et indépendants.
-

CAS PRATIQUE

APPARTEMENT 1974-2000
AU DERNIER ÉTAGE DANS
LE SUD DE LA FRANCE

4

Vous êtes un couple propriétaire

› Vos revenus fiscaux de référence à deux sont de 28 200 €

Vous louez votre appartement de 110 m² région Provence-Alpes-Côte d'Azur pour 1250 € / mois

- › Grand appartement au dernier étage d'un petit immeuble des années 1960, sans ventilation mécanique. Le chauffage et l'eau chaude sont gérés de manière collective, avec une chaufferie gaz ancienne.
- › L'étiquette DPE de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.

Vous faites réaliser des travaux en partie privative permettant d'atteindre l'étiquette DPE D**COMMENT ?**

- › Isolation des façades par l'intérieur grâce à 15 cm de laine de verre ou solution équivalente ($R > 3,8\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$)
- › Isolation des rampants par 24 cm de laine de verre

ou solution équivalente ($R > 6\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$)

- › Remplacement des fenêtres par du double vitrage ($U_w = 1.3$)
- › Installation d'une VMC

simple-flux

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :
34 700 € (HT)**

Le coût total des travaux peut varier entre 23 000€ et 42 000€ (HT)

Vous bénéficiez de 24 290 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

Sortie de passoire thermique
dont
+10%
de taux
de financement

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

dont

24 290 €

CEE
Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE
Régulateur de la Transition énergétique d'adhésion

Au total,

66%

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

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 1 an par les revenus fonciers

Dans le cadre de cette rénovation d'ampleur, vous devrez obligatoirement être accompagné par un *Accompagnateur Rénov'* agréé (<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-professionnels/mon-accompagnateur-renov>).

En résumé, si ce bien était le vôtre

- › Ce logement vous procure un loyer annuel de 15000 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025. Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 34 700 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 24 290 € (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à louer le logement pendant 6 ans. Votre reste à charge, d'un montant de 10 410 € avant TVA peut être financé par un prêt sans intérêt.
 - › Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette G à une étiquette D, la plus-value peut varier de 4 % à 11 % (hors réduction de surface habitable). Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie).
 - › Vous pouvez également choisir de conventionner votre logement avec l'Agence nationale de l'habitat grâce au dispositif Loc'Avantages afin de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive en contrepartie de loyers plafonnés pour des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.
-

CAS PRATIQUE

STUDIO 1948-1974
AU DERNIER ÉTAGE
EN ILE-DE-FRANCE

5

Vous êtes un couple propriétaire avec un enfant

› Vos revenus fiscaux de référence à deux, sont de 71 000 €



Vous louez votre appartement de 21 m² dans le Val-de-Marne pour 650 € / mois

- › Studio au dernier étage d'un immeuble d'après-guerre (1948-1974), sans ventilation mécanique. L'immeuble est raccordé au réseau de chaleur urbain et l'eau chaude sanitaire est fournie par un petit ballon électrique.
- › L'étiquette DPE de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.

Vous faites réaliser des travaux en partie privative permettant d'atteindre l'étiquette DPE C

COMMENT ?

- › Isolation des façades par l'intérieur grâce à 15 cm de laine de verre ou solution équivalente ($R > 3,8\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$)
- › Isolation des rampants par 24 cm de laine de verre ou solution équivalente

($R > 6\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$)

- › Remplacement des fenêtres par du double vitrage ($U_w = 1.3$)
- › Remplacement du système d'ECS par un ballon électrique vertical de 50L, catégorie C

- › Installation d'une VMC simple-flux

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :
14 460 € (HT)**

Le coût total des travaux peut varier entre 9 000€ et 16 000€ (HT)

Vous bénéficiez de 6 362 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 354 € grâce au déficit foncier

Sortie de passerelle thermique
dont
+10%
de taux
de financement

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

dont

6 362 €

CEE Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE
Reconnus de la Fondation Énergie et solutions

Au total,

46%

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

Dans le cadre de cette rénovation d'ampleur, vous devrez obligatoirement être accompagné par un *Accompagnateur Rénov'* agréé (<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-professionnels/mon-accompagnateur-renov>).

En résumé, si ce bien était le vôtre

- Ce logement vous procure un loyer annuel de 7 800 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025. Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 14 460 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 6 362 € (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à louer le logement pendant 6 ans, ainsi que d'une réduction fiscale correspondant à une aide de 354 €. Votre reste à charge, d'un montant de 7 743 € peut être financé par un prêt sans intérêt.
 - Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette G à une étiquette C, la plus-value peut varier de 4 % à 11 % (hors réduction de surface habitable). Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie).
 - Vous pouvez également choisir de conventionner votre logement avec l'Agence nationale de l'habitat grâce au dispositif Loc'Avantages afin de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive en contrepartie de loyers plafonnés pour des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.
-

CAS PRATIQUESTUDIO 1948-1974 EN
ÉTAGE INTERMÉDIAIRE
EN ILE-DE-FRANCE

6

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

› Votre revenu fiscal de référence est de 24 840 €

**Vous louez votre appartement
de 20 m² en Seine-et-Marne
pour 600 € / mois**

› Studio en étage intermédiaire d'un immeuble d'après-guerre (1948-1974), avec une VMC simple flux. Le studio est équipé de radiateurs électriques pour le chauffage et d'un chauffe-eau électrique instantané pour l'eau chaude.

› **L'étiquette DPE de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.**

**Vous faites réaliser des travaux en partie privative
permettant d'atteindre l'étiquette DPE D****COMMENT ?**

› Isolation des façades par l'intérieur grâce à 15 cm de laine de verre ou solution équivalente (R > 3,8m².K/W)

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :**
4 350 € (HT)

Le coût total des travaux peut varier entre 3 000€ et 6 000€ (HT)

**Vous bénéficiez de 1 220 €
d'aides aux travaux versées
l'année des travaux**

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

800 €



**Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE**

420 €

Au total,**28%**

**du coût des travaux avant
TVA sont financés grâce
aux aides**

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 1 an par les revenus fonciers

En résumé, si ce bien était le vôtre

- › Ce logement vous procure un loyer annuel de 7 200 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025. Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 4 350 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 1 220€ (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à louer le logement pendant 6 ans. Votre reste à charge, d'un montant de 3 130 € avant TVA peut être financé par un prêt sans intérêt.
 - › Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette G à une étiquette D, la plus-value peut varier de 4 % à 11 % (hors réduction de surface habitable). Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie).
 - › Vous pouvez également choisir de conventionner votre logement avec l'Agence nationale de l'habitat grâce au dispositif Loc'Avantages afin de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive en contrepartie de loyers plafonnés pour des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.
-

CAS PRATIQUE

APPARTEMENT 1948-1974
EN ÉTAGE INTERMÉDIAIRE
À PARIS

7

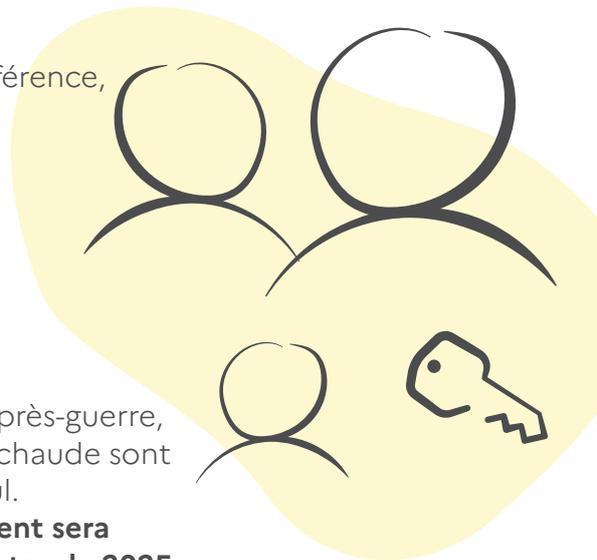
Vous êtes un couple propriétaire avec un enfant

› Vos revenus fiscaux de référence, à deux, sont de 36 120 €

Vous louez votre appartement de 45 m² à Paris pour 1 300 € / mois

› Appartement situé au milieu d'un immeuble d'après-guerre, sans ventilation mécanique. Le chauffage et l'eau chaude sont gérés collectivement par une vieille chaudière fioul.

› L'étiquette DPE de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.



Vous faites réaliser des travaux en partie privative permettant d'atteindre l'étiquette DPE E

COMMENT ?

› Isolation des façades par l'intérieur grâce à 15 cm de laine de verre ou solution équivalente (R > 3,8m².K/W)

› Remplacement des fenêtres par du double vitrage (Uw = 1.3)

› Installation d'une VMC simple-flux

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :
9 450 € (HT)**

Le coût total des travaux peut varier entre 6 000€ et 11 000€ (HT)

Vous bénéficiez de 5 670 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

dont

5 670 €



Au total,

60%

du coût des travaux sont financés grâce aux aides

Dans le cadre de cette rénovation d'ampleur, vous devrez obligatoirement être accompagné par un **Accompagnateur Rénov'** agréé (<https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/mon-accompagnateur-renov>).

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 1 an par les revenus fonciers

En résumé, si ce bien était le vôtre

- › Ce logement vous procure un loyer annuel de 15 600 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025. Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 9 450 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 5 670 € (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à louer le logement pendant 6 ans. Votre reste à charge, d'un montant de 8 626 € avant TVA peut être financé par un prêt sans intérêt.
 - › Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette G à une étiquette E, la plus-value peut varier de 4 % à 11 % (hors réduction de surface habitable). Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie). Ainsi, vous n'êtes plus concerné par l'interdiction de mise en location jusqu'au 1^{er} janvier 2034. Vous devrez donc engager des travaux de rénovation plus ambitieux d'ici là. Vous pouvez vous rapprocher d'un Espace Conseil France Rénov' pour obtenir des conseils gratuits, neutres et indépendants.
 - › Vous pouvez également choisir de conventionner votre logement avec l'Agence nationale de l'habitat grâce au dispositif Loc'Avantages afin de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive en contrepartie de loyers plafonnés pour des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.
-

CAS PRATIQUE

APPARTEMENT 1948-1974 AU
REZ-DE-CHAUSSÉE EN RÉGION
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

8



**Vous êtes un couple
propriétaire
avec deux enfants**

› Vos revenus fiscaux de référence, à deux, sont de plus de 65 000 €

**Vous louez votre appartement
de 40 m² dans la Drôme
pour 500 € / mois**

- › Appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble collectif, sans ventilation mécanique. Le chauffage et l'eau chaude sont fournis par une chaudière gaz individuelle et ancienne.
- › **L'étiquette DPE de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.**

**Vous faites réaliser des travaux en partie privative
permettant d'atteindre l'étiquette DPE D**

COMMENT ?

› Isolation des façades par l'intérieur grâce à 15 cm de laine de verre ou solution équivalente ($R > 3,8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$)

› Isolation du sol par 7 cm de polyuréthane ou solution équivalente ($R > 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$)

› Installation d'une VMC simple-flux

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :
5125 € (HT)**

Le coût total des travaux peut varier entre 3 000€ et 6 000€ (HT)

**Vous bénéficiez de 2 162 €
d'aides aux travaux versées
l'année des travaux**

Sortie de passoire thermique
dont
+10%
de taux
de financement

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

dont

2 162 €

CEE
Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE
Régulateur de la Transition Énergétique et Solidaire

**Au total,
42%
du coût des travaux avant
TVA sont financés grâce aux
aides et à la réduction fiscale**

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 1 an par les revenus fonciers

Dans le cadre de cette rénovation d'ampleur, vous devrez obligatoirement être accompagné par un **Accompagnateur Rénov'** agréé (<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-professionnels/mon-accompagnateur-renov>).

En résumé, si ce bien était le vôtre

- › Ce logement vous procure un revenu annuel de 6 000 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025. Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 5 125 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 2 255 € (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à louer le logement pendant 6 ans. Votre reste à charge, d'un montant de 2 870 € avant TVA peut être financé par un prêt sans intérêt.
 - › Ces travaux ont donné de la valeur à votre patrimoine. En passant d'une étiquette G à une étiquette D, la plus-value peut varier de 4 % à 11 % (hors réduction de surface habitable). Ainsi, tout en échappant à l'interdiction à la location, qui vous aurait fait perdre entièrement le loyer annuel perçu, cette rénovation vous permet de rendre votre bien plus attractif à la vente comme à la location (meilleur confort, moindres factures d'énergie).
 - › Vous pouvez également choisir de conventionner votre logement avec l'Agence nationale de l'habitat grâce au dispositif Loc'Avantages afin de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive en contrepartie de loyers plafonnés pour des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources.
-

CAS PRATIQUE

PETIT APPARTEMENT
1948-1974 AU REZ-DE-CHAUSSÉE
EN HAUTE-SAVOIE

9

Vous êtes un couple propriétaire avec un enfant

› Vos revenus fiscaux de référence, à deux, sont supérieurs à 54 000 €



Vous louez votre appartement de 33 m² en Haute-Savoie pour 500 €/mois

› Petit appartement situé au rez-de-chaussée d'une résidence de montagne, avec une VMC simple flux. Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques et l'eau chaude sanitaire par un chauffe-eau électrique instantané.

› L'étiquette énergie de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.

Vous faites réaliser des travaux en partie privative permettant d'atteindre l'étiquette DPE E

COMMENT ?

› Isolation des façades par l'intérieur grâce à 15 cm de laine de verre ou solution équivalente ($R > 3,8\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$)

› Isolation du sol par 7 cm de polyuréthane ou solution équivalente ($R > 3\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$)

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :**
2 680 € (HT)

Le coût total des travaux peut varier entre 2 000€ et 3 000€ (HT)

Vous bénéficiez de 804 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

 **MaPrimeRénov'**
Mieux chez moi, mieux pour la planète

dont

804 €

 **Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE**
Régimes de la Transition énergétique et solaires

Au total,

30%

**du coût des travaux sont
financés grâce aux aides**

Dans le cadre de cette rénovation d'ampleur, vous devrez obligatoirement être accompagné par *Accompagnateur Rénov'* agréé (<https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/mon-accompagnateur-renov>).

Le reste à charge des travaux est amorti au bout de 1 an par les revenus fonciers

En résumé, si ce bien était le vôtre

- › Ce logement vous procure un loyer annuel de 6 000 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025.
 - › Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 2 680 € (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 804 € (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à louer le logement pendant 6 ans. Votre reste à charge, d'un montant de 1 876 € avant TVA, peut être financé par un prêt sans intérêt.
 - › Ainsi, vous n'êtes plus concerné par l'interdiction de mise en location jusqu'au 1^{er} janvier 2034. Vous devrez donc engager des travaux de rénovation plus ambitieux d'ici là. Vous pouvez vous rapprocher d'un Espace Conseil France Rénov' pour obtenir des conseils gratuits, neutres et indépendants.
-

CAS PRATIQUE

PETIT APPARTEMENT 1948-1974
AU REZ-DE-CHAUSSÉE
EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

10

Vous êtes propriétaire

› Votre revenu fiscal de référence est inférieur à 20 800 €

**Vous louez votre appartement de 38 m² dans l'Isère pour 600 €/mois**

› Deux-pièces au dernier étage d'une résidence des années 1970, sans ventilation mécanique. L'immeuble possède de grandes surfaces vitrées et le chauffage et l'eau chaude sont produits par une chaufferie gaz collective, récente. Le logement est équipé d'un radiateur électrique en appoint.

› **L'étiquette énergie de ce logement est G. Ce logement sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2025.**

Vous faites réaliser des travaux en partie privative permettant d'atteindre l'étiquette DPE E**COMMENT ?**

› Remplacement des fenêtres par du double vitrage (Uw=1,3)

**COÛT TOTAL
DES TRAVAUX :
8 460 € (HT)**

Le coût total des travaux peut varier entre 5 000 € et 10 000 € (HT)

Vous bénéficiez de 850 € d'aides aux travaux versées l'année des travaux

Vous bénéficiez en plus d'une réduction fiscale de 45 € grâce au déficit foncier

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

400 €

CEE Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE
Dispositif de la Transition énergétique et climatique

450 €

**Au total,
10%**

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

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

En résumé, si ce bien était le vôtre

- › Ce logement vous procure un loyer annuel de 7 200 €. Mais, avec un DPE de classe G, sa relocation sera interdite à partir du 1^{er} janvier 2025.
 - › Vous décidez donc de réaliser des travaux de rénovation, pour un coût de 8 460€ (HT). Pour réaliser ces travaux, vous bénéficiez d'une aide de 850 € (MaPrimeRénov' et CEE), en contrepartie de l'engagement à louer le logement pendant 6 ans, ainsi que d'une réduction fiscale correspondant à une aide de 45€. Votre reste à charge, d'un montant de 7 565€ avant TVA, peut être financé par un prêt sans intérêt.
 - › Ainsi, vous n'êtes plus concerné par l'interdiction de mise en location jusqu'au 1^{er} janvier 2034. Vous devrez donc engager des travaux de rénovation plus ambitieux d'ici là. Vous pouvez vous rapprocher d'un Espace Conseil France Rénov' pour obtenir des conseils gratuits, neutres et indépendants.
-

GUIDES PROPRIÉTAIRES

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



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*