

**BAILLEURS
PRIVÉS**

LOUER

DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET ÉCONOMES



UN GUIDE PRATIQUE POUR INVESTIR DURABLEMENT

*Les aides et la fiscalité, les évolutions réglementaires,
les travaux performants, la participation des locataires...*

UN GUIDE PRATIQUE

AUTOUR DE 5 GRANDES QUESTIONS :

1

Pourquoi est-il indispensable de programmer des travaux d'économies d'énergies ?

2

Comment réduire la facture avec la bonne expertise et les bons travaux ?

3

Quelles sont les subventions et aides fiscales pour les propriétaires bailleurs ?

4

En cas de travaux d'économies d'énergies, peut-on augmenter le loyer du locataire ?

5

Quelles sont les obligations pour le propriétaire et le locataire en matière de confort et de maîtrise de l'énergie ?

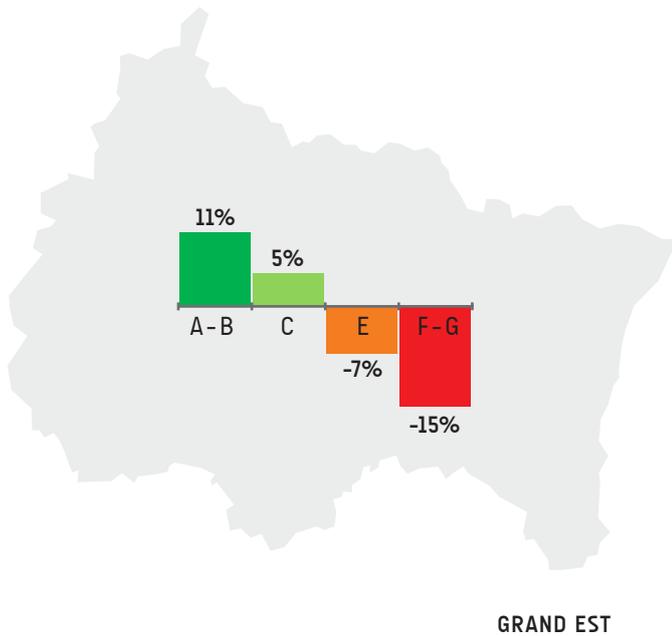
Les propriétaires bailleurs et leurs locataires sont de plus en plus vigilants sur les consommations énergétiques et le niveau de confort de leur logement.

Ce guide a pour vocation à vous aider à mieux comprendre comment améliorer la « valeur verte » de votre patrimoine et de vous aider avant d'entreprendre d'éventuels travaux d'amélioration énergétique. Il vous donne également des éléments d'analyse pour y voir clair sur les aides financières mobilisables et sur les obligations du propriétaire et du locataire..

Pour toutes questions ou demandes d'informations :

AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT
Nancy Grands Territoires :
10 Promenade Émilie du Châtelet - 54000 Nancy
(standard ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30)
Tél : 03.83.37.25.87 | Mail : info@aalec-nancy.fr.

> L'étiquette énergie a un lien direct sur le prix et la valeur immobilière du logement



En France, chaque logement lors d'une vente ou d'une mise en location doit faire l'objet d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

En octobre 2017, une étude réalisée par DINAMIC (Développement de l'Information Notariale et de l'Analyse du Marché Immobilier et de la Conjoncture) issue des bases immobilières notariales (BIEN et PERVAL) a permis de chiffrer l'impact de l'étiquette « énergie » sur le prix de vente des logements.

En Grand Est, une maison étiquette F ou G peut se voir appliquer une décote de -14 % par rapport à un bien en étiquette D. A l'inverse, un bien avec une étiquette C peut se vendre 5 % plus cher qu'un bien en étiquette D. En appartement, un logement avec une très bonne étiquette énergétique (de A à C) sera aussi générateur de plus-value.

Le récent projet de loi énergie climat prévoit d'interdire aux propriétaires de passoires thermiques (classées F ou G), d'augmenter le loyer entre deux locataires

si ces logements ne font pas l'objet de travaux de performance énergétique. Par ailleurs, les pouvoirs publics prévoient, d'ici à 2028, d'obliger les propriétaires de passoires énergétiques à réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement. Les propriétaires bailleurs ont donc tout intérêt à réaliser des travaux pour anticiper les futures réglementations.

> Les économies d'énergie, un partenariat gagnant/gagnant avec les locataires

En cas de réalisation de travaux d'amélioration énergétique, un locataire doit logiquement réduire sa facture énergétique. Dans ce cas précis, une contribution peut être demandée au locataire de façon à ce que le bailleur n'assume pas seul le coût des travaux.

Sous réserve de certaines conditions, les travaux réalisés dans une démarche de concertation avec le locataire permettent d'envisager que ce dernier puisse contribuer financièrement à la réduction des charges induites par les travaux. En complément des aides financières (EcoPTZ, CEE ou Anah) et des exonérations fiscales existantes (déficit ou compensation des revenus fonciers, dispositif Cosse...), le propriétaire peut donc saisir l'opportunité de réaliser une opération utile pour valoriser son bien et augmenter le confort de ses locataires.



> Un DPE est un outil d'information



Le Diagnostic de Performance Énergétique est un document d'information visant à classer le logement dans un cadre réglementaire. Un diagnostiqueur estime la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre en s'appuyant essentiellement sur des données standardisées du bâtiment ou des informations fournies par l'utilisateur (factures).

Les éléments présentés dans le diagnostic n'ont pas vocation à présenter dans le détail les actions à mettre en place pour réduire les consommations réelles d'un logement. De plus, les recommandations émises dans le DPE peuvent être plus ou moins précises selon le niveau de compétences et d'expertise du diagnostiqueur réalisant le rapport. Dès lors, il est nécessaire de mobiliser d'autres ressources pour envisager des actions concrètes et pertinentes.

> Des conseils gratuits et neutres

Les propriétaires peuvent s'adresser aux conseillers FAIRE de leur territoire pour bénéficier d'un premier niveau de conseil neutre et gratuit. Ces derniers ont des compétences techniques sur la thermique du bâtiment et sur la mise en œuvre de travaux performants.

Ils peuvent ainsi aider le propriétaire à analyser le contenu de son DPE et à préciser son choix de travaux en tenant compte des caractéristiques du bâtiment, des besoins et des capacités d'investissement du maître d'ouvrage. Le conseiller a également pour rôle d'orienter le maître d'ouvrage vers les dispositifs d'aides financières existants (voir p. 7).

La réalisation d'une étude plus poussée (ex : audit énergétique, test d'infiltrométrie) et/ou le recours à une maîtrise d'œuvre qualifiée peut s'avérer utile quand un propriétaire ou une copropriété souhaite entreprendre un projet de qualité dans une approche globale.

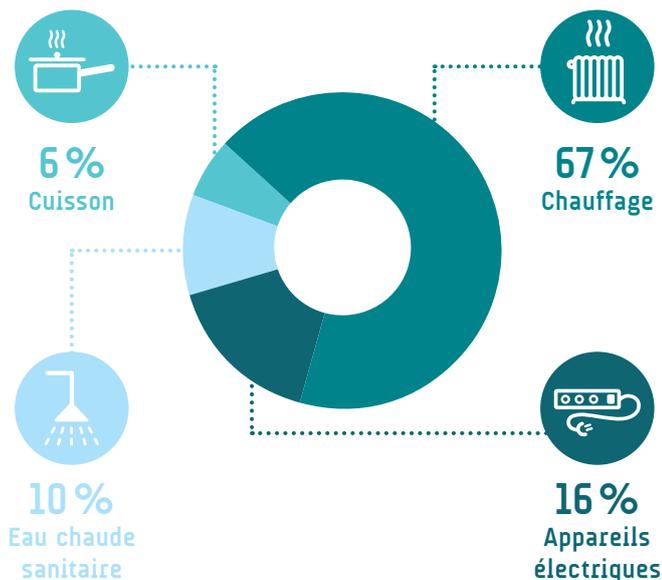


L'ALEC Nancy Grands Territoires travaille en collaboration avec un réseau d'experts (architectes ou bureaux d'études) pour accompagner les propriétaires souhaitant réaliser des travaux performants dans des logements d'habitation.

> La priorité : réduire les besoins de chauffage et améliorer le confort

Les différentes sources de consommations énergétiques dans un bâtiment varient en fonction de plusieurs paramètres (année de construction, forme du bâti, mitoyenneté, etc.). Une maison non isolée ou partiellement isolée est donc la source de «ponts thermiques» qu'il conviendra de traiter de façon optimale quand les conditions le permettent.

La consommation d'énergie dans les résidences principales



L'inconfort ressenti peut être également 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. La vétusté des matériaux et équipements en place, ainsi que les défauts de mise en œuvre lors des rénovations successives peuvent également être la source de dysfonctionnement.

> Quels travaux prévoir pour une maison basse consommation ?

- Isolation des murs et des soubassements
- Isolation de la toiture et/ou des combles
- Isolation des planchers bas
- Fenêtres (double ou triple vitrage) et porte d'entrée performante
- Ventilation double ou simple flux hygroréglable
- Système de chauffage (avec régulation) et de production d'eau chaude
- Energies renouvelables : bois énergie, solaire thermique, photovoltaïque, pompes à chaleur.

Toutefois, un logement performant qui présente toutes les qualités de confort et d'usage est un logement dans lequel aura été assuré :

- Une continuité thermique de l'isolation (toiture, combles et planchers, murs extérieurs et/ou intérieurs, planchers et ouvertures) pour limiter les échanges thermiques entre le milieu extérieur et l'intérieur des logements. Cette isolation sera réussie à la condition d'une parfaite étanchéité à l'eau et à l'air (attention aux points sensibles : jonctions murs/fenêtres, murs/toitures, sols/murs...) et d'une protection contre d'éventuels risques incendies.
- L'installation d'un équipement de chauffage centralisé et performant, correctement dimensionné et possédant un système de régulation afin de permettre aux utilisateurs de réguler la température ambiante en fonction de leur période d'occupation du logement.
- La mise en place d'un système de ventilation fonctionnel (VMC) permettant de contrôler l'évacuation de l'air intérieur (air vicié) et d'assurer un renouvellement permanent de l'air neuf (par des entrées d'air ou par insufflation). La performance de cette ventilation dépendra évidemment de sa bonne installation (portes intérieures détalonnées, création d'entrée d'air en cas de ventilation simple flux, distance des gaines etc.). La ventilation permet de limiter les risques d'humidité et de concentration de polluants.

Dans bien des cas, la rénovation énergétique s'accompagne d'autres travaux (plâtrerie, ravalement, etc.) qui contribuent à donner « peau neuve » au bâtiment.



1^{ère} copropriété rénovée BBC à Laneuveville-devant-Nancy. Cette rénovation a notamment permis de revoir l'accessibilité et les aménagements extérieurs de la copropriété.

> Quelques gestes pour améliorer la note et réduire les factures d'énergies

Certains facteurs récurrents permettent de détecter rapidement les causes d'un logement énergivore. L'efficacité du système de chauffage aura également une incidence sur la consommation. Les logements encore chauffés aujourd'hui par des convecteurs électriques sont en général très consommateurs en énergie. L'installation de panneaux rayonnants ou idéalement d'un système de chauffage central à eau permettra au locataire de faire d'importantes économies. De façon générale, l'étiquette énergétique d'une habitation sera pénalisée si celle-ci est chauffée à l'électricité.

Autre problème récurrent, les immeubles équipés de chauffage collectif (bien souvent en copropriété) peuvent présenter de nombreux dysfonctionnements à cause de problèmes de nettoyage des installations ou d'une mauvaise répartition des débits d'eau distribués. Des interventions simples (équilibrage, désembouage...) peuvent parfois contribuer à réaliser des économies substantielles pour les copropriétaires. Cependant, ces améliorations liées à l'entretien, bien que grandement utiles pour les locataires, n'auront pas d'incidence sur la valorisation de l'étiquette énergie du bâtiment.

TOP 5 des équipements à installer dans le logement



Robinet thermostatique



Installation de mousseurs



Douchette économe



Chasse d'eau 3L / 6L



Utilisation de multiprises

> 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 à minima se conformer à la réglementation thermique des bâtiments (RT existant dans la plupart des cas) 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.

A 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 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.).

Un maître d'ouvrage non agguéri 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. Les avis des professionnels peuvent parfois être contradictoires et c'est pourquoi il est important de savoir comparer des choix 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 contre-productif 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 :

www.faire.fr

Il existe de nombreuses aides différentes pour la rénovation énergétique des logements de propriétaires bailleurs. La plupart de ces aides sont à demander en amont de la réalisation des travaux et sont à demander à des professionnels « Reconnus Garants de l'Environnement » (RGE).

Aussi, les artisans ou les installateurs doivent être le plus précis possible dans la rédaction de leur devis et factures afin de répondre aux exigences des différents dispositifs de financement. La majorité des aides financières existantes étant soumises à des critères administratifs et techniques très encadrés.

> Des aides sous forme de primes et de subventions

Les Certificats d'Economie d'Énergie

Le dispositif des certificats d'énergie (CEE) repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie.

Ainsi, les propriétaires qui réalisent des travaux d'amélioration énergétique peuvent solliciter des primes énergies via un fournisseur d'énergie en direct ou via une structure privée ou publique partenaire d'un fournisseur d'énergie. La Métropole du Grand Nancy porte notamment un dispositif de primes (<https://primes-energie.grandnancy.eu>) pour les logements privés situés sur la Métropole.

Les travaux doivent respecter des critères de performances et être réalisés par une entreprise certifiée RGE (voir tableau ci-contre). Le logement doit être construit depuis plus de 2 ans.

Quelques exemples de primes en 2019 :

Les primes peuvent être majorées ou minorées en fonction du type d'habitation, de l'énergie de chauffage, de la surface du logement et des conditions de ressources des locataires ou des propriétaires.

PRIME COUP DE POUCE «ISOLATION» :

Isolation des combles ou toitures : 10 à 20 €/m²

Isolation de planchers bas : 20 à 30 €/m²

Isolation des murs : 20 à 40 €/m²

PRIME COUP DE POUCE «CHAUFFAGE» :

Chaudière individuelle gaz à très haute performance énergétique : 600 € (sans conditions de ressources) ou 1 200 € (sous conditions de ressources)

Chaudière individuelle biomasse ou une pompe à Chaleur AIR/EAU ou EAU/EAU : 2 500 € (sans conditions de ressources) ou 4 000 € (sous conditions de ressources)

NB : Les montants ci-dessous correspondent à des travaux de remplacement d'une ancienne chaudière fioul ou gaz, autre qu'à condensation. En cas de situation différente, des primes sont également mobilisables mais les montants sont inférieurs.

PRIME VMC : 100 à 800 €

Matériaux et équipements	Performances et caractéristiques exigées pour la majorité des aides financières (Crédit d'impôt, CEE, Eco PTZ et TVA 5.5 %)
Fenêtres ou portes-fenêtres	$U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2.K$ et $Sw \geq 0,3$ ou $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2.K$ et $Sw \geq 0,36$
Fenêtres de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2.K$ et $Sw \leq 0,36$
Vitres de remplacement à isolation renforcée	$U_g \leq 1,1 \text{ W/m}^2.K$
Doubles fenêtres (pose d'une seconde fenêtre sur la baie)	$U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2.K$ et $Sw \geq 0,32$
Portes d'entrée donnant sur l'extérieur	$U_d \leq 1,7 \text{ W/m}^2.K$
Isolation des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert	$R \geq 3 \text{ m}^2.K/W$
Isolation des murs extérieurs en façade ou en pignon	$R \geq 3,7 \text{ m}^2.K/W$
Isolation des toitures terrasses	$R \geq 4,5 \text{ m}^2.K/W$
Isolation des planchers de combles perdus	$R \geq 7 \text{ m}^2.K/W$
Isolation des rampants de toiture et plafonds de combles perdus	$R \geq 6 \text{ m}^2.K/W$
Systèmes de chauffage et de production d'eau chaude	Variable selon système et combustible

Les aides financières sont conditionnées au respect des conditions de performances par type de travaux réalisés

L'Agence Nationale de l'Habitat et le programme « Habiter mieux »

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier des aides de l'Anah et du programme « Habiter Mieux » à condition de respecter des conditions spécifiques :

- Mettre en place un conventionnement, avec un plafonnement du loyer (intermédiaire, social ou très social) sur une durée de 9 ans. En plus de la subvention obtenue, le bailleur peut bénéficier d'un abattement fiscal variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien.
- Louer le logement à des personnes dont les ressources ne dépassent pas un certain montant.
- Obtenir un gain énergétique de 35 % après travaux (sur la base d'une étude réalisée par l'opérateur) et à ne pas valoriser les CEE pour les travaux contenus dans la demande de subvention Anah.

Les propriétaires réalisant un dossier d'amélioration énergétique peuvent bénéficier de la subvention de l'Anah et de la prime « Habiter Mieux ». L'Anah porte

Montant de la subvention Anah	15 à 35 % du montant HT des travaux (750 €/m ² plafonné à 60 000 €). Le montant de cette aide est variable en fonction du zonage des logements et des niveaux de loyers pratiqués
Montant de la Prime « Habiter Mieux »	10 % du montant HT des travaux (plafonné à 1500 €)
Abattement fiscal	15 à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien

également le dispositif « Habiter Mieux en copropriété » pour les copropriétés dites « fragiles » (critère d'endettement et de classe énergétique) qui permet au syndic de copropriété de bénéficier d'une aide sur l'accompagnement et les travaux de performance énergétique.

L'aide à la rénovation énergétique « Louer pour l'Emploi »

Action Logement Services, dans le cadre du dispositif Louer Pour l'Emploi, accorde des subventions aux propriétaires bailleurs pour le financement de travaux de rénovation énergétique dans des logements locatifs privés (ou parties communes de copropriété) situés sur des territoires d'expérimentation. C'est notamment le cas de la Métropole du Grand Nancy.

Ces aides sont accordées aux propriétaires privés s'engageant à signer un contrat « Louer Pour l'Emploi » et à louer le logement à des locataires en mobilité professionnelle pour une durée minimale de 9 ans. Afin d'être labellisé Louer pour l'Emploi, le locataire doit être nouvellement embauché (depuis moins de 6 mois) dans une entreprise du secteur privé, bénéficier d'une promesse d'embauche ou d'une mutation. Le contrat « Louer pour l'Emploi » permet également aux propriétaires de bénéficier de la garantie Visale et donne accès à d'autres prestations (prise en charge des dégradations locatives et des honoraires de mise

en location).

Il s'agit d'une subvention de 10 000€ dans la limite de 80% du coût total de l'opération déduction faite des autres subventions perçues par ailleurs. Cette aide est toutefois cumulable avec les autres dispositifs d'aides financières (Anah, CEE, etc.).

Dans ce cadre, le propriétaire s'engage à réaliser au moins l'un des trois travaux suivants : remplacement de système de chauffage, isolation thermique, équipements de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable. Les travaux doivent respecter des critères de performances et sont impérativement réalisés par un professionnel RGE.

Les aides aux copropriétés de l'Ademe de la Région Grand Est

Ce dispositif, réservé aux copropriétés présentes sur le territoire du Grand Est, accompagne financièrement les travaux de rénovation énergétique grâce à une aide de 2 500 € par logement, sous condition de réalisation d'un bouquet de travaux et de l'amélioration de la ventilation. Une aide complémentaire est également accor-

dée 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, Communauté de Communes, Pays ou encore Métropole) proposent des aides accessibles aux habitants de leur territoire. Prenez contact avec votre (vos) collectivités locales et profitez-en pour vous informer sur toutes les aides et leurs conditions. Par exemple : les aides aux énergies

renouvelables (solaire thermique et pompe à chaleur) sur la Métropole du Grand Nancy et les aides à l'isolation thermique sur la commune de Houdemont ou à l'isolation des murs par l'extérieur sur la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois.

> Des 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 les critères de performance énoncés

précédemment. 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).

Abattement fiscal sur les revenus locatifs (logement non meublé)

Si le propriétaire a opté pour le régime microfoncier, il ne bénéficiera pas d'un avantage fiscal particulier relatif à ces travaux. Toutefois, il bénéficiera toujours d'un abattement forfaitaire de 30 % sur ces revenus locatifs.

Si le propriétaire a opté pour le régime des frais réels, les travaux d'amélioration énergétique seront considérés comme des charges (au même titre que les autres dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration

du logement) et seront déductibles du revenu global, sous certaines conditions, dans la limite annuelle de 10 700 € (après déduction des intérêts d'emprunts). L'excédent de charges peut ensuite être reporté sur les revenus foncier au maximum dans les 10 années suivantes.

Si le revenu imposable est inférieur au déficit imputable, la part non déduite peut être reporté sur les revenus des 6 prochaines années.

Abattement fiscal dans le cadre du dispositif PINEL

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 A, A bis ou B1 définies par la loi Pinel (ou aux territoires signataires d'un programme spécifique avec l'Etat). 6 communes de la Métropole du Grand Nancy (Nancy, Laxou, Maxéville, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy) sont notamment éligibles au dispositif PINEL.

De plus, le propriétaire devra s'engager à :

- réaliser des travaux conformes à un niveau de performance énergétique globale (Label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009),
- respecter le plafond des loyers imposés par la loi,
- louer le logement à des locataires ne dépassant pas un certain niveau de ressources,

- ne plus répondre aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (n° 89-462).

La réduction d'impôt peut aller jusqu'à 21% (12 % s'il loue son bien 6 ans, 18 % s'il le loue 9 ans et 21 % s'il le loue jusqu'à 12 ans) du prix d'investissement (plafonné à 300 000 € et à un prix au mètre carré de 5500 €) 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 l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

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.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville>

> *Un éco-prêt à taux zéro*

L'éco-prêt à taux zéro est accessible au propriétaire bailleur et permet de bénéficier d'une avance remboursable de 30 000 € maximum et sans intérêt. Ce prêt est mobilisable avant les travaux dans tous les établissements ayant signé une convention avec l'Etat pour délivrer un Eco PTZ.

A l'instar de la plupart des autres aides, le matériel doit respecter des critères techniques de performance

et le(s) professionnel(s) doit(vent) être certifié(s) « RGE ».

Il existe également un Eco PTZ Collectif permettant au syndic de copropriété de souscrire un Eco PTZ pour le compte du syndicat de copropriétaires.

> Mise en situation

Comparons le cas de 2 propriétaires, M. HALIDEE et Mme DUPONT. Pour simplifier cette comparaison, nous présenterons deux simulations sur un projet, avec un bien et un programme de travaux similaires, portant sur un immeuble locatif vacant et dégradé à Nancy (zone B1).

Le projet porte sur une rénovation globale pour un coût total de travaux de 105 500 € TTC. L'immeuble comprend 3 appartements de 37m².



L'option n°1 (M. HALIDEE) présente les aides financières mobilisées par un propriétaire ayant choisi des dispositifs avec des loyers plafonnés et à destination de locataires à revenus très modestes.



L'option n°2 (Mme DUPONT) simule les aides financières sans conditions de ressources pour les locataires et sans plafonnement des loyers.

Détail des travaux



Isolation thermique par l'extérieur des 4 murs (270 m² de surfaces à isoler) :

40 000 € TTC



Isolation de combles perdus (48 m² de surfaces à isoler) :

2 000 € TTC



Isolation de plancher bas (48 m² de surfaces à isoler) :

3 000 € TTC



VMC simple flux hygro B :

2 000 € TTC



Installation de 8 fenêtres double-vitrages :

10 000 € TTC



Remplacement des 3 anciennes chaudières gaz individuelles par 3 chaudières gaz à très haute performance énergétique :

13 000 € TTC



Autres travaux de confort et de mise en conformité du logement (électricité, cuisines, salles de bains, etc.) :

35 000 € TTC

OPTION 1 :

Travaux sur 3 logements locatifs avec loyers plafonnés et à destination de locataires à revenus très modestes

Afin de bénéficier d'aides et d'abattements fiscaux relativement avantageux, M. HALIDEE louera son logement non meublé à des locataires aux revenus très

modestes et leur proposera un loyer social de 288 € mensuel, ce qui lui permettra de percevoir un revenu annuel de 10 368 € pour ses 3 appartements.

M. HALIDEE bénéficiera d'une exonération d'impôt de 70 % sur ses revenus fonciers bruts et pourra déclarer un déficit foncier (excédent de charges déductibles par rapport aux loyers) imputables sur ses revenus imposables de 10 700 € par an au maximum.



Aides mobilisables	Montant de l'aide
Eco PTZ	30 000 € d'emprunt à taux zéro par logement
Aides de l'Anah	36 750 €
Prime « Habiter Mieux »*	1 500 €
Prime Métropole du Grand Nancy	1 000 €
Aide à la rénovation énergétique « Louer pour l'Emploi »	10 000 €
Abattement sur les impôts fonciers (dispositif COSSE)	70 % d'abattement sur les revenus fonciers du logement + déficit foncier

** Dans cette situation, les aides de l'Anah et la prime « Habiter Mieux » ne sont pas cumulables avec les certificats d'économies énergies. L'abattement fiscal (dispositif Cosse) n'est pas non plus cumulable avec les avantages fiscaux du dispositif PINEL.*

OPTION 2 :

Travaux sur 3 logements locatifs (loyer libre et sans conditions de ressources pour le locataire)

Mme DUPONT souhaite fixer librement son niveau de loyer et ne souhaite pas choisir des futurs locataires sous conditions de ressources.

Aides mobilisables	Montant de l'aide
Eco PTZ	67 000 € d'emprunt à taux zéro par logement
Prime CEE du Grand Nancy (isolation des murs)	5 400 €*
Prime CEE du Grand Nancy (isolation des combles)	480 €*
Prime CEE du Grand Nancy (isolation des planchers bas)	960 €*
Prime CEE du Grand Nancy (ventilation)	250 €*
Prime coup de pouce du Grand Nancy (chauffage)	1 800 €*
Prime CEE chez un organisme privé (fenêtres)	373 €*
Abattement sur les impôts fonciers	10 700 € par an au maximum



** Le montant de cette prime peut être multiplié par deux si le revenu de vos locataires se situent en dessous des plafonds fixés par l'Etat.*

Mme DUPONT a opté pour le régime réel et pourra déclarer un déficit foncier (excédent de charges déductibles par rapport aux loyers) imputables sur ses revenus imposables de 10 700 € par an au maximum.

Dans le cas d'un logement loué nu à titre de résidence principale, un propriétaire bailleur peut demander à son locataire de contribuer au partage des économies d'énergies (pendant quinze ans au maximum). La contribution du locataire est au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement.

La contribution du locataire ne peut être demandée par le bailleur qu'en cas de réalisation de certains travaux dans un bâtiment achevé avant le 1er janvier 1990. Le propriétaire peut soit opter pour un bouquet

de 2 travaux au minimum (voir plus bas) soit viser une performance globale à l'appui d'une étude thermique réalisée au préalable. Chacun de ces types de travaux doit être conforme aux caractéristiques techniques minimales précisées par l'arrêté du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé.

Période de construction >	Avant le 1 ^{er} janvier 1948	Entre le 1 ^{er} janvier 1948 et le 1 ^{er} janvier 1990	Après le 1 ^{er} janvier 1990
Travaux à réaliser	Bouquet de 2 travaux au minimum parmi les postes suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Isolation des toitures • Murs donnant sur l'extérieur • Parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur) • Équipements • Systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants (régulation ou remplacement) • Équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable (installation) • Équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable (installation) 	Bouquet de 2 travaux au minimum parmi les postes suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Isolation des toitures • Murs donnant sur l'extérieur • Parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur) • Équipements • Systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants (régulation ou remplacement) • Équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable (installation) • Équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable (installation) Ou ensemble de travaux de rénovation permettant au logement rénové d'atteindre une performance globale	Non éligible
Contribution mensuelle du locataire	La contribution mensuelle forfaitaire, fixe et non révisable : <ul style="list-style-type: none"> • 10 € pour les logements comprenant une pièce principale • 15 € pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales • 20 € pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus. 	Une contribution mensuelle fixe et non révisable dont le montant est calculé sur la base : <ul style="list-style-type: none"> • d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir de la méthode réglementaire Th-C-E ex ; • d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir de la méthode de calcul conventionnel applicable au diagnostic de performance énergétique (DPE) 	

Aussi, lorsque le bailleur ne détient pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré, le montant de la contribution mensuelle peut être fixé de manière forfaitaire, fixe et non révisable.

Il peut être nécessaire d'indemniser le locataire si les travaux entrepris durent plus de 21 jours (diminution du prix du bail à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé) ou si les travaux rendent le logement inhabitable (résiliation du bail).

Avant le début des travaux, quelques procédures doivent être obligatoirement respectées :

- Le locataire doit être informé par le bailleur de la nature des travaux et des modalités de leur exécution par une notification (remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception).
- Le propriétaire doit demander l'accord exprès du locataire si des travaux sont réalisés les samedis, dimanches et jours fériés.

Afin de demander la contribution au locataire, le bailleur doit transmettre un formulaire-type rempli conjointement avec les entreprises intervenantes (annexe 3 de l'arrêté du 23 novembre 2009) comprenant notamment des détails sur les travaux et les professionnels (nom de l'entreprise, numéro RM, RCS ou SIREN, assurance, montant prévisionnel des travaux d'économie d'énergie...), les attestations sur l'honneur des différents professionnels et le montant de la contribution demandée au locataire.

Sur l'avis d'échéance et la quittance remise au locataire, le propriétaire doit faire apparaître, en complément des lignes « loyers » et aux « charges », une ligne supplémentaire intitulée « Contribution au partage de l'économie de charges ».

> **Pour en savoir plus :**



<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-proprietaire/amelioration/contribution-du-locataire-au-partage-des-economies-de-charges/>

Un propriétaire est soumis à plusieurs obligations dès lors qu'il met en location un logement :

- Respecter les normes de décence répondant à des critères de surface et de confort minimum, et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire.
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement loué. Ainsi un propriétaire ne pourra pas réaliser des travaux en toute circonstance et sans limitation de durée ni indemnité.

Le locataire quant à lui doit « prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives [...] sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ». article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

> Comparatif des exigences entre normes de décence et performance énergétique

Les normes de décences actuelles limitent au strict minimum les exigences en matière de performance énergétique. On notera toutefois qu'un propriétaire devra se soumettre à la réglementation thermique dans l'existant (ou réglementation 2012 en cas de rénovation équivalente à une construction neuve).

Éléments de l'habitation	Ce qui est obligatoire pour un logement décent	Ce à quoi il faudrait penser pour améliorer sa valeur verte...
 <p>Parois (murs, plafond, plancher, toiture)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En bon état d'entretien et de solidité • Etanchéité à l'eau et à l'air (clos et couvert) • Protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau • Protection contre les infiltrations d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • Isolation renforcée et la plus continue possible entre les différentes parois (sol, murs, toiture) • Ventilation mécanique contrôlée simple flux auto réglable, hygroréglable ou double flux • Gestion de l'humidité par la pose d'un pare-vapeur ou frein-vapeur et l'utilisation de matériaux capillaires
 <p>Matériaux de construction, canalisations et revêtements</p>	<p>Pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement des points sensibles (passage des réseaux, encastrement des prises...) • Pour le bâti ancien : perméabilité à la vapeur d'eau et capillarité des enduits et matériaux • Test d'étanchéité à l'air (porte soufflante)
 <p>Ouverture et ventilation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protection contre les infiltrations d'eau et les infiltrations d'air parasites • Etanchéité à l'air suffisante • Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. • Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fenêtres performantes (double vitrage peu émissif et à isolation thermique renforcée, triple vitrage...) • Traitement des points sensibles (jonctions entre les parois, passage des réseaux...) par des produits spécifiques (adhésifs, manchons, boîtiers étanches...) • Entrée d'air dimensionnée par rapport au système de ventilation choisi (sauf en cas d'installation d'une VMC double flux) • Adaptation de la surface de baies vitrées afin d'éviter les surchauffes (maximum 15 à 20 % du volume habitable) et protections solaires (brise soleil, débord de toiture...)

Eléments de l'habitation	Ce qui est obligatoire pour un logement décent	Ce à quoi il faudrait penser pour améliorer sa valeur verte...
 <p>Réseaux et branchements d'électricité et de gaz, équipements de chauffage et de production d'eau chaude</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement • Cheminées munies de trappes 	<ul style="list-style-type: none"> • Système de chauffage à haut rendement (chaudière à condensation, pompe à chaleur, chauffe-eau thermodynamique) et/ou chauffage bois performant et sécurisé (poêle, insert, foyer fermé, chaudière biomasse...) • Dimensionnement au plus juste des installations (chaudière, radiateurs, canalisations...) • Système de régulation (thermostat d'ambiance, robinets thermostatiques, voir sonde extérieure) • Isolation des réseaux et des conduits de fumée avec des matériaux incombustibles
 <p>Eclairage</p>	<p>Dans les pièces principales : éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ouvertures principales orientées au sud et ouvertures réduites au nord • Protection solaire (brise soleil, feuille caduques) pour éviter les surchauffes estivales
 <p>Garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons</p>	<p>Etat conforme à leur usage</p>	<p>En cas d'isolation par l'extérieure, traitement des ponts thermiques (« manchonnage » des balcons, liaison murs extérieurs et fenêtres</p>

> L'entretien du logement et de ses équipements

Au moment du départ du locataire, le propriétaire a la possibilité d'utiliser tout ou partie du dépôt de garantie pour effectuer les réparations locatives qui n'auraient pas été assurées par le locataire (à condition que ces réparations soient mentionnées sur l'état des lieux de sortie). Cette retenue sur le dépôt de garantie doit être présentée au locataire sur présentation de justificatifs.

Attention donc à ne pas laisser empirer les problèmes d'entretien et d'échanger au mieux entre locataires et bailleurs pour éviter tout problème au moment fatidique de l'état des lieux de sortie.

Les tableaux ci-dessous présentent certaines préconisations et obligations en matière d'entretien selon les éléments du logement concernés.



VENTILATION

Préconisations et obligations d'entretien	Obligations pour le locataire	Réparations et entretien à la charge du propriétaire
<p>Inspection annuelle obligatoire des installations de ventilation (Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation)</p> <p>.....</p> <p>Pour un bon entretien d'une ventilation mécanique contrôlée, il est nécessaire de solliciter une entreprise qualifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les ans : vérification de bon fonctionnement du ventilateur, bouches et entrées d'air, changement de courroie • Tous les 3 ans : nettoyage complet, voir remplacement, du ventilateur, des gaines, bouches et entrées d'air • Tous les 5 ans : contrôle et réglage global de l'installation <p>.....</p> <p>Pour un bon entretien d'une ventilation naturelle, il est parfois nécessaire d'inspecter ou de nettoyer les conduits verticaux et les grilles extérieures. Il convient également d'assurer régulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un nettoyage des grilles d'entrées d'air dans le logement • Un dépoussiérage régulier des ouvertures de transfert dans le logement ou les communs <p>.....</p> <p>Pour les VMC gaz, obligation d'inspection des installations de sécurité avec des fréquences d'intervention précises (arrêté du 30 mai 1989)</p>	<p>VMC : paiement des charges liées à l'entretien et nettoyage des bouches d'aération et d'extraction</p> <p>.....</p> <p>Ne pas obturer les entrées d'air des fenêtres et laisser un espace sous les portes d'au moins 1 cm pour laisser circuler l'air.</p>	<p>Le propriétaire ou le syndic doit procéder à l'inspection annuelle</p> <p>.....</p> <p>Réparation (ou remplacement) en cas de pannes ou d'équipements défectueux (sauf si le dysfonctionnement est due à un usage « anormal » de l'équipement) ou cas de force majeure</p>



SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Préconisations d'entretien	Obligations pour le locataire	Réparations et entretien à la charge du propriétaire
<p>Entretien annuel obligatoire pour les chaudières dont la puissance est comprise entre 4 et 4000 kW et qui fonctionnent au fioul, gaz, bois, charbon ou multi combustibles.</p> <p>Il comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la vérification de la chaudière, le cas échéant son nettoyage et son réglage • la fourniture des conseils nécessaires portant sur le bon usage de la chaudière en place, les améliorations possibles de l'ensemble de l'installation de chauffage et l'intérêt éventuel du remplacement de celle-ci <p>.....</p> <p>L'entretien est réalisé par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle prévues au II de l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.</p>	<p>En cas de chaudière individuelle : entretien annuel. Si le bailleur souscrit directement le contrat d'entretien (mentionné dans le bail), le bailleur choisit son entreprise et répercute le coût à son locataire au titre des charges. Si le locataire souscrit le contrat d'entretien, celui-ci peut choisir l'entreprise en charge de l'entretien.</p> <p>.....</p> <p>En cas de chaudière collective : paiement des charges d'entretien (décision prise à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires)</p> <p>.....</p> <p>Radiateurs : entretien courant</p> <p>.....</p> <p>Corps de chauffe et tuyauteries : rinçage et nettoyage, remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets</p> <p>.....</p> <p>Chasses d'eau : remplacement des joints, flotteurs et joints cloches</p> <p>.....</p> <p>Canalisations d'eau : dégorgement, remplacement de joints et de colliers.</p> <p>.....</p> <p>Canalisations de gaz : entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération, remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.</p> <p>.....</p> <p>Autres : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz</p>	<p>Réparation (ou remplacement) en cas de pannes ou d'équipements défectueux (sauf si le dysfonctionnement est dû à un usage « anormal » de l'équipement)</p>



SYSTÈME ÉLECTRIQUE

Préconisations d'entretien	Obligations pour le locataire	Réparations et entretien à la charge du propriétaire
<p>.....</p>	<p>Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux</p> <p>.....</p> <p>Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.</p> <p>.....</p> <p>Entretien ou réparation des équipements mentionnés dans le bail : réfrigérateur, sèche-linge, machine à laver, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, cheminées...</p>	<p>Réparation ou remplacement des éléments en cas de défaut d'installation (alimentation en énergie conforme aux usages de la vie quotidienne, conformité aux normes de sécurité, éclairage suffisant dans toutes les pièces) ou en cas de force majeure</p>



OUVERTURES

Préconisations d'entretien	Obligations pour le locataire	Réparations et entretien à la charge du propriétaire
<p>Nettoyage complet et graissage des systèmes d'ouvertures et de fermetures une à deux fois par an</p> <p>Remplacement des pièces abimées et calfeutrage des contours de fenêtres</p> <p>Vérification des entrées d'air lors de l'entretien de la ventilation</p>	<p>Nettoyage des entrées d'air des fenêtres</p> <p>Sections ouvrantes : graissage des gonds, paumelles et charnières, menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes</p> <p>Vitrages : réfection des mastics et remplacement des vitres détériorées</p> <p>Stores et jalousies : graissage et remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.</p> <p>Serrures et verrous de sécurité : graissage et remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées</p> <p>Grilles : Nettoyage et graissage et remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.</p>	<p>Réparation ou remplacement des éléments en cas de défaut de construction (défaut d'étanchéité, ruissellement et remontée d'eau) ou en cas de force majeure</p>



MURS / SOLS / TOITURE

Obligations pour le locataire	Réparations et entretien à la charge du propriétaire
<p>Nettoyage, réparations et remise en état uniquement sur des éléments intérieurs</p>	<p>Réparation ou remplacement des éléments en cas de défaut de construction (défaut d'étanchéité, infiltrations...) ou en cas de force majeure</p>



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

10, Promenade Émilie du Châtelet - 54000 NANCY
Tél. : 03 83 37 25 87 - info@alec-nancy.fr

www.alec-nancy.fr



Avec le soutien de
climaxion
anticiper • économiser • valoriser



Grand Est
ALSACE CHAMPAGNE ARDENNE LORRAINE
L'Europe s'invite dans nos territoires



**métropole
GrandNancy**



ActionLogement 