

• SYNTHÈSE AIDES FINANCIÈRES 2018

Propriétaires Bailleurs

• Pourquoi faire une rénovation thermique performante ?

Dans un contexte économique difficile et avec une augmentation constante du prix des énergies, en moyenne +6%/an, les factures d'énergie pourraient doubler d'ici 10 ans.

De plus en plus de locataires se trouvent face à des charges d'énergie croissantes et ainsi en situation d'impayés ou de rationnement énergétique. Une approche par la modification des comportements ne fait pas tout et un travail sur le bâti est parfois nécessaire.

Pour le propriétaire bailleur, la bonne performance de son logement est à présent un réel atout dans la gestion de son patrimoine immobilier. Améliorer la performance thermique de votre bien locatif, vous permettra de :

1. **Valoriser** et entretenir votre patrimoine.
2. Rendre votre **logement plus attractif** et donc plus facile à louer.
3. Consolider la solvabilité de votre locataire et éviter les risques d'impayés.
4. S'assurer que votre **locataire restera plus longtemps** et donc diminuer la vacance de votre bien.
5. **Éviter les turn-over** et ainsi limiter les démarches de changement de locataire régulièrement.
6. Offrir un **logement confortable** / Améliorer le confort de votre logement.
7. **Limiter la dégradation** de votre logement en cas de sous-chauffe (humidité, Moisissures).
8. Bénéficier **d'aides financières et d'avantages fiscaux** qui existent pour vous aider à améliorer votre bien.
9. Contribuer à la **baisse des émissions de gaz à effet de serre**.
10. Parce que c'est techniquement faisable.
11. Permettre des **économies de chauffage** importantes et durables.

L'Espace **INFO → ÉNERGIE** est là pour vous aider à identifier le programme de travaux le plus pertinent pour votre logement et les aides financières associées.

La plupart des aides ci-après sont conditionnées à des exigences de performances, voici celles recommandées :

Poste de travaux	Critères énergétiques recommandés
Isolation Toiture / Combles	$R = 6 \text{ à } 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
Isolation des murs	$R = 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
Isolation des planchers bas	$R = 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
Remplacement des menuiseries	$U_w \leq 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \geq 0,3$ ou $U_w \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \geq 0,36$

* R = Coefficient de résistance thermique. Plus R est grand, plus le matériau ou la paroi est isolante.

* U_w = Coefficient de transmission surfacique. Plus U est faible, plus la menuiserie (vitrage + châssis) est isolante.

* S_w = Facteur de transmission solaire, compris entre 0 et 1. Plus S_w est grand, plus la quantité d'énergie transmise à travers le vitrage est importante.

Avantages fiscaux, en fonction du régime fiscal choisi – locations non meublées

En fonction du régime fiscal choisi, un certain nombre de mesures permettent au propriétaire bailleur de bénéficier d'avantages fiscaux à l'occasion de travaux de performance énergétique. Ces régimes s'appliquent aux locations non meublées. Pour plus de renseignements contactez l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) du Puy de Dôme ou de la Loire.

➤ **Micro-foncier :**

Abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs si les revenus bruts annuels ne dépassent pas 15 000 €.

OU

➤ **Frais réels :**

Déductions de la totalité du **montant TTC** (aides déduites) **des travaux** d'entretien et d'amélioration de la performance énergétique et **des intérêts d'emprunt** sur les revenus locatifs. Justification avec factures des travaux.

En cas de déficit foncier, il peut être possible de réduire le montant des revenus imposables, voire de reporter une partie de ce déficit sur les années suivantes.

➤ **Dispositif « Louer abordable » :**

Conditions :

- Les loyers sont conventionnés à **5.4€/m²**.
- La **location doit être déléguée** à une agence immobilière sociale (La clef 43 pour la Haute Loire). Cette démarche est avantageuse pour le propriétaire à plusieurs titres car **elle garantit le paiement du loyer conventionné et l'association gestionnaire prend en charge toutes les démarches administratives** (recherche du locataire, paiement des loyers et des charges et entretien du bien).
- La convention est signée au minimum pour une durée de **6 ans sans travaux** et pour une durée minimale de **9 ans lorsque le propriétaire bénéficie d'aides aux travaux**.
- Le propriétaire bénéficiera en plus **d'abattement sur les revenus fonciers de 85 %**.

▪ **Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)**

Conditions : Logements servant de résidence principale aux locataires et construits avant 1990.

- Si votre bouquet se compose de **deux postes de travaux**, vous pouvez emprunter jusqu'à **20 000€** remboursables sur 10 ans.
- Si vous allez jusqu'à **trois postes travaux ou plus**, ou si vous choisissez l'option "performance énergétique globale", vous pouvez emprunter jusqu'à **30 000€** remboursables sur 15 ans.

Ces sommes couvrent l'intégralité des travaux d'économie d'énergie, ainsi que les services ou travaux associés qui leur sont directement liés (appelés travaux induits).

▪ **Aides de certaines collectivités**

Certaines collectivités attribuent des aides financières, il existe des critères d'éligibilité spécifiques à chaque programme. Ces aides interviennent principalement dans le cadre du programme Habitez Mieux de l'ANAH.

Néanmoins, n'hésitez pas à contacter votre commune ou Communauté de Communes pour votre projet.

Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

Les CEE ont été mis en place dans le but d'obliger les fournisseurs d'énergie (appelés obligés) à promouvoir des travaux d'économies d'énergie auprès de leurs clients (particuliers, collectivités...), en apportant par exemple un **soutien financier**, technique ou autre.

Conditions :

- Logements construits depuis plus de **2 ans**
- Les travaux doivent être effectués par un **artisan RGE**
- Les travaux sont conditionnés à **des exigences de performances**.
- Le partenariat entre le particulier et l'opérateur choisi (fournisseur d'énergie, installateur), devra être réalisé **avant le début des travaux et la signature des devis.**

Comment valoriser vos CEE ?

- Apprès de votre artisan :

Certaines entreprises ont des partenariats avec des fournisseurs d'énergie qui leur reversent alors une compensation financière en échange des certificats d'économie d'énergie correspondant aux travaux que l'entreprise aura réalisés chez son client. Renseignez-vous afin de savoir si l'entreprise qui réalise les travaux chez vous compte valoriser vos certificats ou non, et si oui à quel prix ?

- Apprès d'un fournisseur d'énergie :

Certains fournisseurs d'énergie proposent des aides directement accessibles aux particuliers, sous différentes formes : chèques travaux, réduction sur l'achat de combustible, prêt à taux réduit, conseil gratuit... Dans certains cas ces fournisseurs peuvent travailler avec leur propre réseau de professionnels et ne pas vous laisser le choix de l'artisan.

Pour comparer les offres de CEE :

- NR-PRO: www.nr-pro.fr
- Quelle prime : www.quelleprime.fr

En copropriété, les CEE concernant les parties communes peuvent être valorisés par le syndicat de copropriétaire.

Attention : Ce dispositif n'est pas cumulable avec les aides de l'ANAH.

▪ 3ème ligne de quittance

Un propriétaire bailleur (PB) a la possibilité de demander au locataire une contribution aux travaux visant les économies d'énergie. Celle-ci est éligible à partir du mois civil suivant la fin des travaux et pour une durée n'excédant pas 15 ans. Pour les logements construits avant 1990.

Ci-après un tableau récapitulatif des conditions de réalisation des travaux et de calcul de la contribution du locataire :

Travaux	Bouquet d'au moins 2 travaux	Performance thermique globale	Contribution du locataire
Bâtiments achevés avant 1948	possible	Pas possible	Forfait fixe et non révisable : <ul style="list-style-type: none"> • 10 €/mois pour studios et T1 • 15 €/mois pour T2 et T3 • 20 €/mois pour T4 et +
Bâtiments achevés entre 1948 et 1990	possible	possible	Contribution fixe et non révisable : ne peut excéder la moitié de l'économie d'énergie estimée après travaux OU Forfait fixe si le PB n'a pas plus de 3 logements dans le même immeuble

Pour plus de renseignements contactez l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) du Puy de Dôme ou de la Loire.

Conditions : logements de plus de 2 ans

Ces travaux visent la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements éligibles au Crédit d'impôt transition énergétique (CITE), sous réserve du respect des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales qui déterminent son éligibilité. Le taux réduit de 5,5 % s'applique également aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés.

▪ Les aides de l'ANAH

Conditions:

- Atteinte de l'étiquette énergie D au minimum après travaux
- Obtenir un gain énergétique de 35%
- La location doit être déléguée à une agence immobilière sociale (La clef 43 pour la haute Loire). Le loyer est conventionné à 5.4€/m² pour une durée minimum de 9 ans. Cette démarche est avantageuse pour le propriétaire à plusieurs titres car elle garantit le paiement du loyer conventionné et l'association gestionnaire prend en charge toutes les démarches administratives (recherche du locataire, paiement des loyers et des charges et entretien du bien).
- Le financement dépend du secteur géographique (généralement les bourgs).

Aides financières:

- Le financement représente 25 % du montant des travaux. Les travaux sont plafonnés à 60000€ et à 750 €/m².

Les priorités locales de l'ANAH:

- Les aides de l'ANAH sont attribuées dans la limite des crédits disponibles et en suivant les priorités décidées par la Commission Locale de l'Habitat.

Pour plus de renseignements, délégation locale de l'ANAH : 04 71 05 84 00.

▪ Cumuls des aides financières :

	Micro-foncier	Frais réels	Dispositif « louer abordable »	Eco-PTZ	ANAH	3ème ligne de quittance	CEE	TVA Réduite
Micro-foncier								
Frais réels	NON CUMULABLES							
Dispositif « louer abordable »	NON CUMULABLES	CUMULABLES						
Eco-PTZ	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES					
ANAH	NON CUMULABLES	CUMULABLES	CONVENTION NEMENT OBLIGATOIRE	CUMULABLES				
3ème ligne de quittance	CUMULABLES	CUMULABLES	NON CUMULABLES	CUMULABLES	NON CUMULABLES			
CEE	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	NON CUMULABLES	CUMULABLES		
TVA Réduite	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	
Subventions collectivités	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES	CUMULABLES

- Choisir un artisan RGE :

 - « Reconnu Garant de l'Environnement » ?

Le ministère du Développement durable l'ADEME et ses partenaires ont défini une qualification « Reconnu Garant de l'Environnement » permettant d'identifier les artisans ayant suivi une formation spécifique et signé une charte d'engagement sur la rénovation. Le choix d'un artisan « RGE » est obligatoire pour l'obtention des aides financières. Vous pouvez consulter la liste des entreprises qualifiées à l'adresse suivante :

<http://www.renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>

- Renseignements/Contacts :

Alexandre LYOTARD et Anthony BLANC

C.A.U.E. de la Haute-Loire
16 rue Jean Solvain
43000 LE PUY-EN-VELAY

Horaires d'ouverture au public :

Du lundi au Jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Tél. : 04 71 07 41 78

Fax : 04 71 02 31 42

Courriel : contacteie@caue43.fr

Site web : www.caue43.fr

Attention : Cette fiche est donnée à titre indicatif. Nous vous invitons à contacter les services concernés qui sont seuls habilités à vous préciser si les dépenses envisagées sont éligibles à ces avantages.

Janvier 2018