

La performance énergétique d'un logement locatif

Foire aux questions à l'attention
des propriétaires bailleurs



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



Haute-Savoie
Rénovation
Energétique



Rapports locatifs

Comment connaître la performance énergétique de mon logement ?

C'est le diagnostic de performance énergétique (DPE) qui détermine l'étiquette énergétique de votre logement. La fourniture de ce diagnostic est obligatoire pour toute mise en location : il doit être annexé au contrat de location et transmis au locataire lors de la signature du bail au même titre que les autres éléments du dossier de diagnostic technique. Pour atteindre une étiquette énergétique (de A à G), un logement doit atteindre un seuil de performance minimale sur chacune des deux étiquettes affichées sur votre DPE.

Quelle est la durée de validité de mon DPE ?

Le DPE a une durée de validité de 10 ans s'il a été réalisé depuis le 1er juillet 2021.

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

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



Lucile Gillen, Juriste Amélioration de l'habitat à l'ADIL 31

"La performance énergétique est un critère de décence d'un logement locatif"

Ai-je le droit de mettre en location mon logement s'il a une mauvaise étiquette énergétique ?

Au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent [...] répondant à un critère de performance énergétique minimale ».

Un logement justifiant d'une étiquette énergétique classée entre G et E sera progressivement regardé comme non décent et ne pourra être proposé à la location aux échéances prévues par les dispositions de la loi Climat et Résilience.

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

Attention aux annonces immobilières !

Depuis le 1er janvier 2022, les annonces immobilières doivent indiquer le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages figurant dans le DPE ! Ces informations doivent également figurer dans le bail.

- Les professionnels qui ne respectent pas cette obligation encourent une amende pouvant atteindre 3 000 €. La sanction est applicable en cas de manquement concernant l'information sur l'étiquette énergie et ses usages théoriques. Elle a été étendue aux particuliers, et peut atteindre 15 000 euros pour les entreprises (personne morale).
- Depuis le 1er juillet 2022, les annonces rédigées par les particuliers doivent mentionner les mêmes informations obligatoires que dans celles des professionnels de l'immobilier.

Mon logement est déjà loué : suis-je concerné(é) par cette nouvelle réglementation ?

L'interdiction de mise en location des passoires énergétiques s'appliquera aux nouveaux contrats, aux contrats en cours, reconduits ou renouvelés à partir du 1er janvier 2023.

Attention : pour les baux en cours au 1er janvier 2023, l'interdiction de mise en location ne sera pas applicable. Toutefois, les locataires en place pourront demander la réalisation de travaux de rénovation énergétique à leur bailleur (sans qu'il n'ait l'obligation de les réaliser) ou les faire réaliser eux-mêmes.

Quelles sont les conséquences du statut de passoire énergétique sur les évolutions de loyer ?

- Depuis le 1er janvier 2020, les logements situés en zone tendue peuvent faire l'objet d'une réévaluation de loyer à l'occasion du renouvellement du bail à condition de respecter une consommation en énergie primaire inférieure à 331 kWhEP/m²/an ;
- A partir du 24 août 2022 et sur tout le territoire métropolitain, les logements classés entre F et G ne peuvent faire l'objet d'une augmentation de loyer (révision ou réévaluation). Les contrats en cours à la date du 24 août 2022 seront uniquement soumis à ce gel des loyers à partir de leur renouvellement/tacite reconduction.

Aides à la rénovation

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

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

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

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

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

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

Conditions d'éligibilité liées à la location du logement :

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

Condition d'éligibilité liée au logement :

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

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

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

Direction départementale des territoires

15 rue Henry-Bordeaux 74998 Annecy Cedex 9

Horaires d'ouverture :

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

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



Option 2 : Je ne souhaite pas bénéficier du conventionnement Anah

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

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

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

Il existe des dispositifs d'aide financière pour vos travaux de rénovation énergétique sans conventionnement :

- MaPrimeRénov (MPR) : aide publique ouverte à tous, dont le montant de prime est calculé de manière forfaitaire selon le type de travaux et la tranche des ressources du ménage bailleur ;
- Certificat d'Economie d'Énergie (CEE) : aide privée des « obligés » (fournisseurs d'énergie) offrant une prime pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

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

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

Si vous revendez le logement avant cette échéance, vous serez obligé d'en informer les professionnels chargés de la vente du bien (notamment le notaire).

L'acquéreur disposera de 2 options :

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

" Les conseillers de Haute-Savoie rénovation énergétique et de l'ADIL74 sont là pour vous délivrer un conseil gratuit, indépendant, et au plus proche de chez vous sur les travaux à envisager et les aides dont vous pouvez bénéficier."

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

Copropriété, vente et fiscalité du bailleur

Mon logement se situe en copropriété et seuls des travaux sur les parties communes pourraient permettre d'améliorer sa performance énergétique : que puis-je faire ?

Les travaux d'économie d'énergie sur les parties communes sont soumis au vote des copropriétaires en Assemblée Générale à la majorité absolue.

Pour garantir une prise de décision en AG favorable à la réalisation de ces travaux, il est nécessaire de mobiliser et de sensibiliser les autres copropriétaires sur l'intérêt de ces travaux. Par exemple :

- La problématique de mise en location des passoires énergétiques pour les copropriétaires bailleurs ;
- La notion de confort et d'économie sur les factures énergétiques de copropriétaires occupants ;
- La valeur verte du logement en cas de revente.

Un projet collectif de rénovation énergétique performant se monte sur plusieurs années, notamment en passant par des votes concernant la réalisation de diagnostic énergétique, de prestations d'accompagnement (maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage) et en portant une attention accrue à la bonne communication de toutes les informations à chaque étape.

En cas de litige, le juge pourra prescrire la réalisation de travaux, la réduction du montant du loyer ou le versement de dommages et intérêts.

Toutefois, des assouplissements à l'obligation de travaux de mise en conformité d'une passoire énergétique en copropriété sont prévus et permettent au bailleur continuer à mettre son logement en location :

- Lorsque le bailleur peut apporter la preuve que les travaux nécessaires n'ont pas obtenu l'avis favorable de l'AG sous réserve d'avoir lui-même voté favorablement ;
- Lorsque des contraintes architecturales ou patrimoniales font obstacle à la réalisation de travaux de rénovation énergétique (applicable à compter du 1er janvier 2025).



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

Dans ce cas, le locataire pourra exiger la réalisation de travaux de mise en conformité en saisissant un organe de conciliation ou le juge des contentieux de la protection.

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

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

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

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

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

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

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

*** Si votre logement est situé en copropriété, vous n'êtes pas tenu de faire réaliser cet audit énergétique pour la vente de votre logement.

Quel traitement fiscal pour mes travaux de rénovation ?

Lorsqu'un bien immobilier coûte plus cher que ce qu'il rapporte à son propriétaire, il se crée un déficit qui permet de déduire la différence, ou une partie, de son revenu global, c'est ce que l'on appelle un déficit foncier. Concrètement, il y a déficit lorsque les charges déductibles sont supérieures aux revenus locatifs sur une année donnée. Le surplus peut s'imputer sur les revenus fonciers pendant 10 ans et sur les revenus globaux dans la limite de 10 700€/an.

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

Sont concernés par cette déduction spécifique :

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

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

Dans le cadre d'un projet de rénovation globale :

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

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

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

Liens utiles

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

Permanences ADIL74

ANNECY

Caisse d'Allocations Familiales – 2 rue Emile Romanet

ANNEMASSE

Maison de l'Habitat - 15 avenue Emile Zola

BONNEVILLE

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

EVIAN-LES-BAINS

Maison des Acteurs Economiques -29 rue Nationale

RUMILLY

Espace France Services Rumilly - 25 rue Charles de Gaulle

THONON-LES-BAINS

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

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

Consultations sur rendez-vous

4 avenue de Chambéry 74000 ANNECY

tel 04 50 45 79 72 - contact@pls.adil74.org

www.adil74.fr