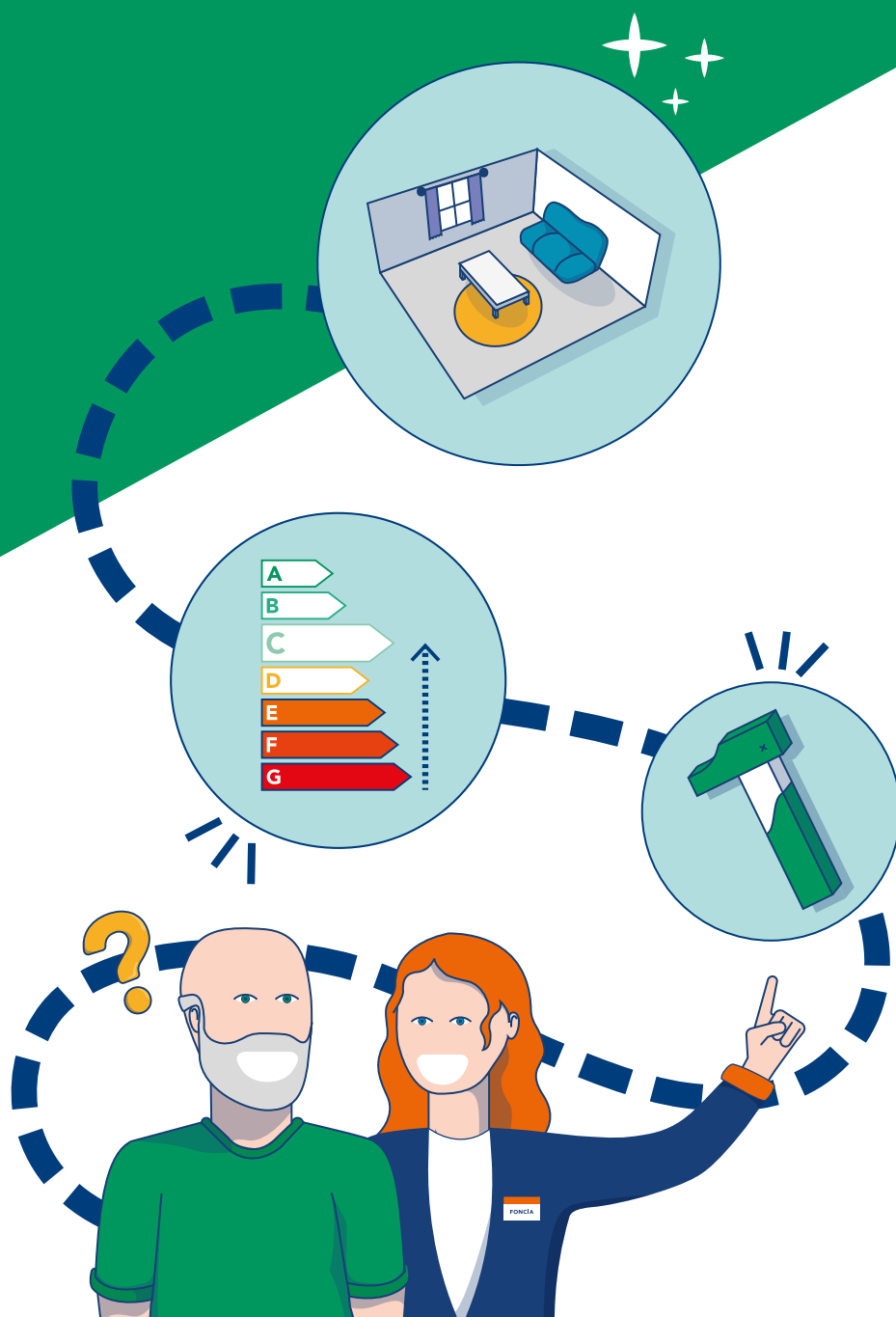


GUIDE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



4

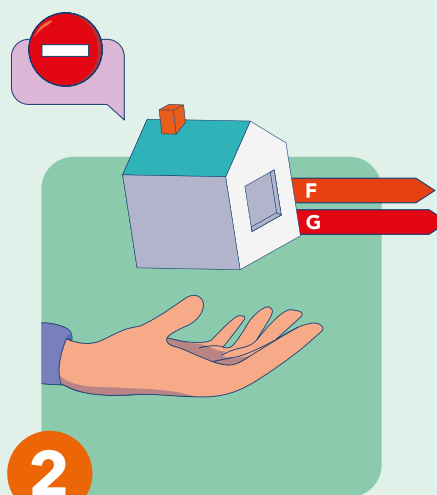
bonnes raisons de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans votre bien



1

JE VALORISE

mon bien en le rendant plus
confortable et plus économique.



2

J'ANTICIPE

les interdictions de location
des logements énergivores.



3

J'AGIS

pour la planète et je lutte contre
le réchauffement climatique.



4

JE BÉNÉFICIE

d'aides et d'avantages fiscaux.

La rénovation énergétique du parc locatif privé, un enjeu pour Foncia

En France, environ 18,5% ⁽¹⁾ des logements dans le parc locatif privé sont classés comme des « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE ⁽²⁾). Cela représente près de 1,5 million de logements.

En tant qu'influenceur de la transition énergétique, Foncia sensibilise, encourage et accompagne les propriétaires bailleurs à entreprendre des actions concrètes pour améliorer l'efficacité énergétique de leur patrimoine immobilier.

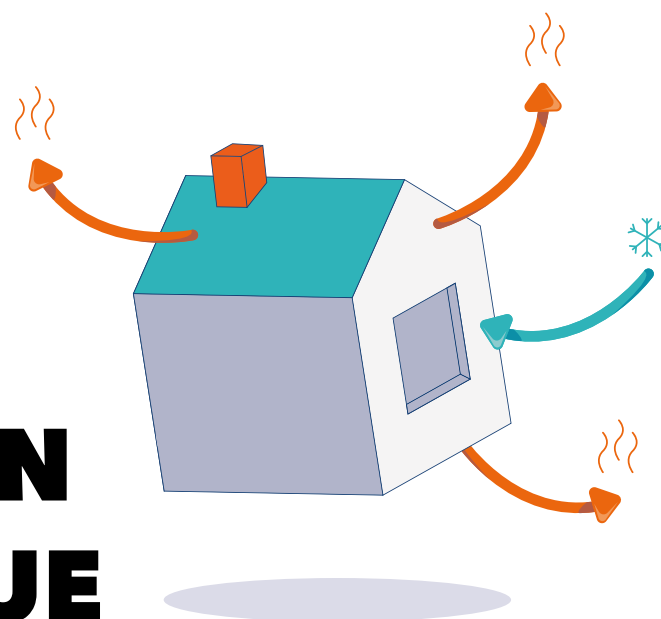
Ce guide a été spécialement conçu pour répondre à vos préoccupations spécifiques sur le sujet, vous orienter dans les étapes à suivre, vous permettre d'optimiser les performances énergétiques de votre patrimoine mis en location. Vous pourrez ainsi louer votre bien en toute tranquillité et dans le respect de la loi.

(1) Source : www.notre-environnement.gouv.fr

(2) Diagnostic de performance énergétique

SOMMAIRE

Rénovation énergétique des biens loués : que dit la réglementation ?	4
Les acteurs et les étapes clés pour réussir vos travaux de rénovation énergétique	6
Propriétaires bailleurs : comment financer vos travaux ?	10
L'Étude Rénov + : une solution clé en main pour la rénovation énergétique de votre bien locatif	12
Les exemples d'Étude Rénov +	14



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BIENS LOUÉS : QUE DIT LA RÈGLEMENTATION ?

Propriétaires bailleurs, face aux dernières lois structurantes en faveur de la transition énergétique, comment à la fois assurer la performance énergétique et financière de votre patrimoine immobilier ?

La loi a listé un certain nombre de mesures dans le but d'éradiquer du parc locatif les logements classés G, F et E considérés comme « passoires énergétiques ».

Des mesures certes progressives et qu'il est préférable de prendre en compte dès maintenant.

Rappel de la loi climat et résilience

Adoptée le 22 août 2021, la loi climat et résilience a pour disposition principale l'accélération de la rénovation énergétique des bâtiments d'habitation. Un élément clé de cette loi est l'utilisation du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour évaluer et classer l'efficacité énergétique des logements de A (performant) à G (très énergivore).

Quels sont les contrats de location concernés ?

Les critères de décence énergétique s'appliquent à **tous les nouveaux contrats de location signés** ainsi qu'aux **contrats renouvelés ou tacitement reconduits**⁽¹⁾ à compter des dates spécifiées pour chaque échéance. Ils concernent le parc privé, aussi bien les locations nues que meublées, et le parc social.

À noter : Les locations saisonnières ou meublées touristiques ne sont actuellement pas soumises à ces critères.

Le gel des loyers, une mesure déjà appliquée pour les contrats en cours

Sans attendre les interdictions de location, la loi climat et résilience a déjà eu des effets sur les biens locatifs considérés comme trop énergivores. Aussi le décret du 29 juillet 2022 **interdit toute augmentation de loyer pour les logements classés F et G depuis le 24 août 2022**. Il n'est donc plus possible pour les propriétaires de ces logements d'augmenter le loyer, que ce soit au moment d'établir un nouveau bail, lors du renouvellement du contrat, ou lors de la révision annuelle du loyer même si celle-ci est prévue par le bail.



(1) Qui deviendront indécents au cours du bail.

DIAGNOSTIQUER



Des mesures appliquées progressivement

Le décret du 18 août 2023 établit des **niveaux de performance énergétique minimaux** que les logements doivent atteindre pour être considérés comme décents et ainsi **être éligibles à la location**. Ces niveaux de décence énergétique sont aujourd'hui progressivement relevés et les logements ne répondant pas à ces critères ne peuvent plus être loués.

DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2023

les logements présentant une consommation d'énergie finale supérieure à 450 kWh/m²/an (logements classés G+) sont interdits à la location.

À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2025

tous les logements classés G seront considérés comme indécents (y compris renouvelés ou tacitement reconduits) et ne pourront plus être loués. Les logements devront donc avoir au moins la classe F du DPE.

À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2028

les logements classés F ne pourront plus être louables, ils devront donc atteindre à minima la classe E.

À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2034

la classe D sera nécessaire pour pouvoir mettre un bien en location.



LES ACTEURS ET LES ÉTAPES CLÉS POUR RÉUSSIR VOTRE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Réussir une rénovation énergétique n'est pas seulement une question de volonté. C'est un projet qui nécessite une préparation minutieuse et une connaissance des étapes clés. Pour cela, il est primordial d'être bien accompagné.

LES ACTEURS



LE GESTIONNAIRE LOCATIF

Il se charge de la gestion de votre bien dans le respect de la loi; il mandate le diagnostiqueur pour réaliser les diagnostics de performance énergétique; il contacte et fait intervenir les entreprises qui vont réaliser les travaux; et enfin, il veille à la bonne réalisation des travaux et remet le bien en location.



LE DIAGNOSTIQUEUR

Il réalise les diagnostics de performance énergétique (DPE) et émet des préconisations succinctes de travaux.



LES PROFESSIONNELS RGE⁽¹⁾ QUI RÉALISENT LES TRAVAUX



LES ORGANISMES FINANCEURS

Anah, banques, etc.

(1) RGE : reconnu garant de l'environnement. Le label RGE étant obligatoire pour l'obtention des aides de l'ANAH.

Votre bien fait partie d'une copropriété ? Faites la distinction **entre parties communes et parties privatives**

Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, il est essentiel de distinguer les parties communes des parties privatives de la copropriété.

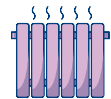
LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes incluent généralement les éléments **tels que le hall d'entrée, les escaliers, les ascenseurs, les façades et toitures, ou encore le chauffage s'il est collectif.** Ces parties sont entretenues et gérées collectivement par tous les copropriétaires.



LES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives désignent les unités d'habitation individuelles, **comme les intérieurs d'appartements, les fenêtres ou le chauffage s'il est individuel,** dont la responsabilité revient respectivement à chaque propriétaire.



Il est important de noter que **la réalisation de travaux de rénovation énergétique peut impliquer à la fois des parties communes et des parties privatives.** Pour les parties communes, les décisions doivent être prises collectivement lors de l'assemblée générale des copropriétaires, conformément à la législation en vigueur. La rénovation énergétique en copropriété requiert donc une coordination étroite entre les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic élu.

La copropriété n'étant pas contrainte par les mêmes règles que celles des logements individuels, le calendrier règlementaire imposé aux biens loués n'est pas applicable pour l'ensemble de la copropriété. Ainsi, si votre copropriété a refusé de voter des travaux de rénovation énergétique globale, **vous serez néanmoins dans l'obligation de réaliser, dans un premier temps, des travaux de rénovation dans les parties privatives de votre bien, si vous souhaitez le louer.** Cependant, dans un second temps, **les travaux portant sur les parties communes** (isolation de la façade, isolation de la toiture, travaux portant sur la chaufferie...) ne sont pas à négliger et **devront être réalisés pour une meilleure efficacité énergétique des logements.**

Le cas particulier des biens en gérance pure

Dans le domaine de la rénovation énergétique, pour les immeubles en pleine propriété, **il est recommandé d'envisager le sujet de la rénovation énergétique dans sa globalité et non à la maille des appartements.** En effet, les travaux sur les parties communes, comme en copropriété, restent les plus performants.





Depuis le 1^{er} janvier 2024, les diagnostics de performance énergétique immeuble sont obligatoires et permettent d'envisager une solution globale de travaux. Il s'agit d'une étape préalable à tout projet de rénovation. Votre gestionnaire peut faire établir ce diagnostic et par la suite,

étudier avec un maître d'œuvre, les scénarios de travaux les plus pertinents.

En tant que propriétaire confiant la gestion de votre immeuble à un tiers, vous conservez le contrôle tout en bénéficiant de l'expertise d'un gestionnaire spécialisé. Cependant, **les décisions concernant les travaux, leur financement et leur exécution restent entre vos mains.** Le gérant agit comme un conseiller précieux pour **vous guider à travers les étapes de rénovation et faciliter la communication avec les locataires au sujet des travaux à venir.**

LES ÉTAPES CLÉS

LÉGENDE : RAPPEL ACTEURS


-  Le gestionnaire locatif
-  Le diagnostiqueur
-  Les professionnels RGE⁽¹⁾ qui réalisent les travaux
-  Les organismes financeurs



1 Diagnostiquer la performance de votre bien

Cette étape déterminera vos besoins en rénovation pour atteindre une meilleure efficacité énergétique, et listera ainsi les travaux à réaliser.

Avant de commencer, assurez-vous que votre DPE est à jour. Un DPE valide est crucial pour évaluer la performance énergétique actuelle de votre bien. Ce diagnostic a une durée de validité de 10 ans, mais attention aux exceptions qui pourraient nécessiter une mise à jour immédiate ou à court terme :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 |  caducs depuis le 31 décembre 2022 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 |  valables jusqu'au 31 décembre 2024 |

Si votre DPE est caduc, il est nécessaire de faire appel à un professionnel certifié pour obtenir une nouvelle évaluation.

ACTEURS :  



2 Financer votre projet

Cette étape permet de réaliser votre plan de financement.

Ne commencez pas les travaux sans avoir exploré les aides disponibles. Il est essentiel de se renseigner sur celles-ci, avant de débiter ses travaux (voir page 10).

Concernant le reste à charge, vous pouvez l'auto-financer, bénéficier d'un Éco-PTZ ou faire appel à un crédit travaux auprès de votre banque.

ACTEURS :  

(1) RGE : reconnu garant de l'environnement. Le label RGE étant obligatoire pour l'obtention des aides de l'ANAH.

3

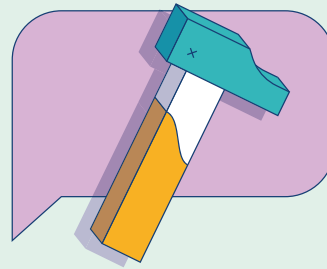
Réaliser les travaux

Une fois le financement de vos travaux sécurisé, il est temps de passer à l'action.

Selon les recommandations du DPE, concentrez-vous sur les aspects clés comme l'isolation thermique du logement, la ventilation ou encore si vous en avez la possibilité, le chauffage, s'il est individuel. Privilégiez les travaux les plus impactants sur le gain énergétique de votre bien.

Vous serez surpris : un changement de fenêtre est rarement la meilleure option.

ACTEURS: 



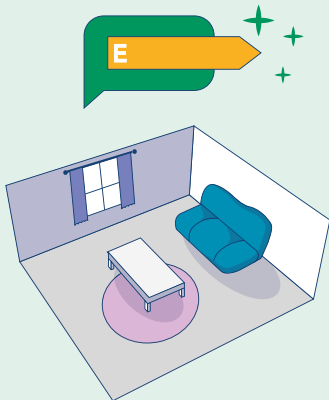
4

Évaluation finale

Après les travaux, un nouveau DPE est nécessaire pour évaluer l'impact des améliorations réalisées.

Cette nouvelle évaluation permettra de confirmer que votre bien n'est plus une passoire thermique. Vous pourrez ainsi le remettre sur le marché locatif avec une meilleure étiquette énergétique.

ACTEURS: 

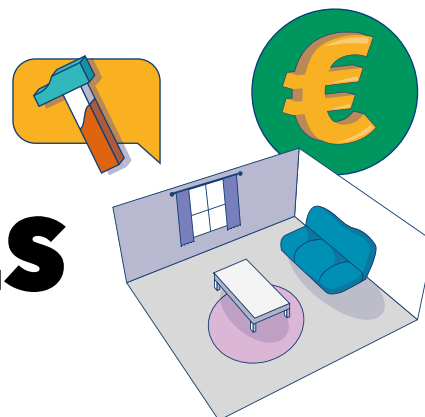


5

Le bien peut être remis en location



PROPRIÉTAIRES BAILLEURS : COMMENT FINANCER VOS TRAVAUX ?



Pour financer vos travaux de rénovation énergétique, il existe de nombreuses aides ou solutions d'emprunt. Foncia vous accompagne pour les identifier et réaliser votre plan de financement personnalisé.

Pour vous aider à financer vos travaux de rénovation énergétique, de nombreuses aides sont mises à votre disposition.

MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov' est une aide financière conçue pour encourager les propriétaires bailleurs à améliorer l'efficacité énergétique de leurs biens locatifs⁽¹⁾ :

- Les travaux éligibles concernent des travaux d'isolation et/ou l'installation d'un mode de chauffage ou chauffe-eau écologique et économe.
- Seuls les bâtiments de plus de 15 ans sont éligibles au programme et le bien doit être occupé au titre de résidence principale par votre locataire (au moins 8 mois par an).
- MaPrimeRénov' finance jusqu'à 90% des travaux pour une rénovation d'ampleur (dans un plafond de travaux de 70 000€ maximum).
- MaPrimeRénov' est cumulable avec les aides locales distribuées par les collectivités locales.

Pour bénéficier de ce dispositif, vous devez vous engager à :

- faire réaliser les travaux par une entreprise qualifiée RGE (label Reconnu garant de l'environnement) ;
- prévenir votre locataire de la réalisation des travaux ;
- ne pas inclure le montant de la prime dans une future réévaluation du loyer ;
- louer votre bien comme résidence principale à un locataire pendant au minimum 6 ans.

(1) Sous conditions de ressources et acceptation du dossier.





MaPrimeRénov' Parcours accompagné

MaPrimeRénov' Parcours accompagné encourage les projets de rénovation ambitieux en finançant une part significative des travaux :

- L'aide vise les logements occupés comme résidence principale par un ou plusieurs locataires successifs depuis au moins 15 ans.
- Le parcours inclut un accompagnement par « Mon Accompagnateur Rénov' ». Le projet bénéficie alors d'un suivi personnalisé depuis l'audit initial jusqu'à la sélection d'artisans certifiés RGE en passant par la gestion des formalités.
- Le montant de l'aide qui peut vous être accordée dépend du type de travaux réalisés et du montant de vos revenus.
- Des primes supplémentaires allant de 500€ à 1 500€ peuvent être accordées aux rénovations qui permettent de sortir d'une étiquette de passoire thermique ou d'atteindre les classes A ou B du diagnostic de performance énergétique (DPE).
- Pour bénéficier de ce dispositif, vous devez vous engager à louer le bien rénové pendant au minimum 6 ans.

Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

Les certificats d'économies d'énergie, proposés par les fournisseurs d'énergie, soutiennent financièrement les propriétaires qui réalisent des travaux d'économies d'énergie :

- Ces aides cumulables avec d'autres dispositifs peuvent prendre la forme de primes, de conseils en rénovation, de diagnostics ou encore de prêts à taux réduits.
- Les montants peuvent varier en fonction du fournisseur et des revenus du demandeur.

BON À SAVOIR

Le déficit foncier

Les propriétaires bailleurs engagés dans des travaux de rénovation permettant d'atteindre a minima une étiquette énergétique D ont la possibilité de déduire de leurs revenus globaux les déficits générés par ces dépenses.

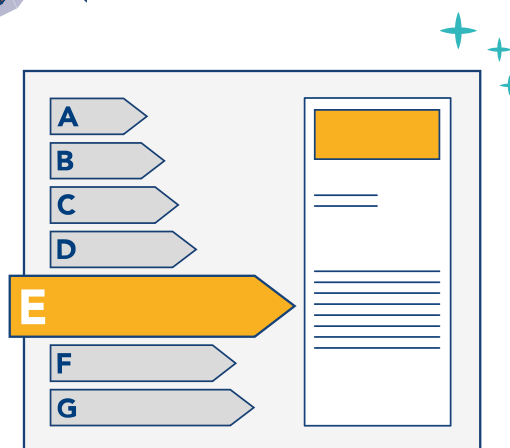
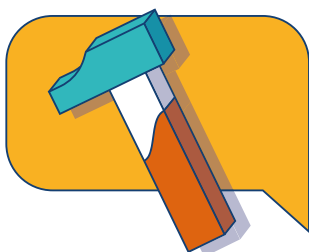
Pour les travaux de rénovation énergétique, la limite des dépenses déductibles est doublée jusqu'au 31 décembre 2025.



D'autres aides existent (MaPrimeRénov' Copropriété, aides collectives locales, Loc'Avantages) et dépendent du type de travaux réalisés ou encore de la zone dans lequel le bien se situe. Quant au financement du reste à charge, des solutions d'emprunt sont possibles.

Plus d'informations sur le site Internet de l'ANAH⁽¹⁾ : www.anah.gouv.fr

(1) L'Agence National de l'Habitat est l'organisme public qui apporte des aides financières aux propriétaires pour la réalisation de travaux.

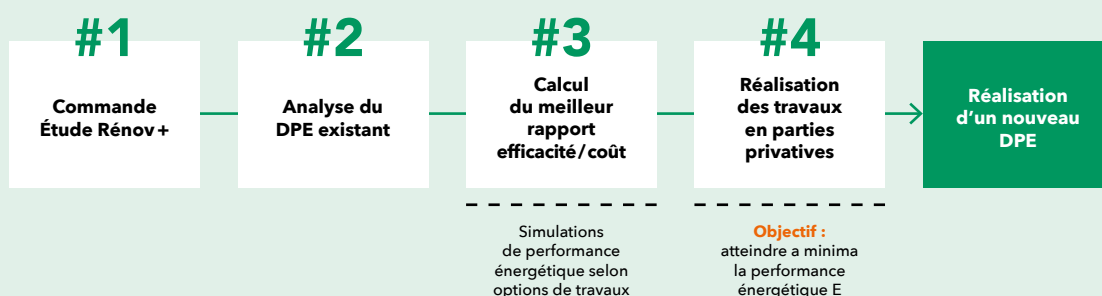
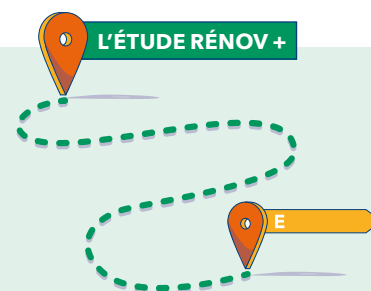


L'ÉTUDE RÉNOV + : UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE BIEN LOCATIF

En partenariat avec Constatimmo, courtier en diagnostics immobiliers et états des lieux, et Tech-Way, expert technique de l'habitat, Foncia propose l'Étude Rénov +. Il s'agit d'une solution complète d'accompagnement à la rénovation énergétique visant à améliorer la performance énergétique de votre bien. L'objectif est d'atteindre a minima la classe E du DPE à la fin des travaux pour vous permettre de continuer à louer votre bien.

Un parcours simplifié en quatre étapes

L'Étude Rénov + se déroule en quatre phases clés :



Résultats et garanties

Chez Foncia, la transparence est au cœur de nos engagements. C'est pourquoi nous vous garantissons un accompagnement tout au long du processus de rénovation, de l'étude à la réalisation des travaux jusqu'à la fin de chantier.

Une tarification adaptée

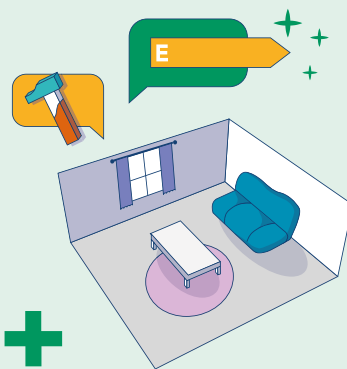
La tarification de l'Étude Rénov + dépend du type de bien ainsi que de sa localisation. Vous avez également la possibilité de déduire le coût de l'étude de vos revenus fonciers, conformément à la législation en vigueur.

Types de bien	Paris Intra et zones assimilées (TTC) ⁽¹⁾	Autres zones (TTC)
T1	409 €	379 €
T2	489 €	459 €
T3	559 €	529 €
T4	609 €	579 €
T5	679 €	649 €
Au-delà	729 €	699 €

(1) Zones assimilées à Paris intramuros : Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Yvelines, Lyon, Nice, Cannes, Bassin Lémanique et Biarritz.

À noter : dans l'éventualité où l'Étude Rénov + établirait que le programme de travaux privés ne suffirait pas à atteindre une performance énergétique E, celle-ci ne vous sera pas facturée.

LES EXEMPLES D'ÉTUDE RÉNOV +

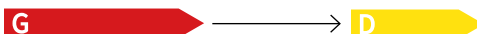


LOGEMENT DE 26 M²

VANVES

Février 2024

- Travaux : remplacement de menuiseries
- Durée des travaux : **2 jours**
- Budget travaux : **3500 € HT**

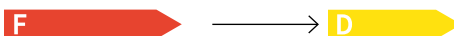


LOGEMENT DE 36 M²

BOULOGNE-BILLANCOURT

Juin 2023

- Travaux : remplacement de menuiseries, travaux d'isolation des murs par l'intérieur, peintures, remplacement de sanitaires
- Durée des travaux : **6 semaines**
- Budget travaux : **28 000 € HT**

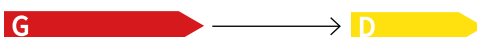


LOGEMENT DE 42 M²

BREST

Décembre 2023

- Travaux : isolation murs et plafond, remplacement parquet, remplacement cuisine, peintures
- Durée des travaux : **5 semaines**
- Budget travaux : **25 000 € HT**



Pour en savoir plus,
c'est par ici



Ne pas jeter sur la voie publique. FONCIA, société par actions simplifiée au capital de 280 484 700€ dont le siège social est à Courbevoie (92400) – Tour Aurore, 18-19 place des Reflets, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 890 441 223.