



La performance énergétique d'un logement locatif

Foire aux questions à l'attention
des propriétaires bailleurs

toulouse
métropole



adil
de la Haute-Garonne

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 chacun des deux étiquettes affichées sur votre DPE.

Quelle est la durée de validité de mon DPE ?

Le DPE a une validité de 10 ans s'il a été réalisé à partir du 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 désormais 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 classe énergétique entre E et G sera regardé comme non décent.

La loi Climat et Résilience met en place un calendrier d'interdiction de mise en location en fonction de la performance énergétique du logement et de l'étiquette énergétique de votre DPE.

| Classe énergétique | Consommation d'énergie | Interdiction de mise en location |
|--------------------|---|--|
| Classe G | Supérieure à 450 kWhEF/m ² /an | dès le 1er janvier 2023 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 devront également figurer dans le bail.

- Les professionnels qui ne respecteraient pas cette obligation encourent une amende pouvant atteindre 3 000 €.
- À compter du 1er juillet 2022, les annonces rédigées par les particuliers devront 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 ne s'applique pas aux contrats en cours, seuls les contrats conclus à partir du 1er janvier 2023 seront concernés par cette réglementation.

Attention : la réglementation applicable au gel des loyers s'applique aux baux en cours en zone tendue depuis le 1er janvier 2022 et sera étendue sur tout le territoire métropolitain à compter du 25 août 2022.

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

- À partir du 1er août 2021 et dans les zones tendues, l'augmentation du loyer à la relocation ou au renouvellement du bail n'est pas possible si la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 331 kWh/m².an (ce qui correspond à une classe F) ;
- À partir du 25 août 2022, il ne sera plus possible d'augmenter le loyer d'un logement classé F ou G sur tout le territoire métropolitain.

Des sanctions seront définies prochainement (2023).

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 ;
- Le locataire ne doit pas être un membre de votre famille.

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 :

- Si le logement est sur le territoire de Toulouse Métropole, cet opérateur est **Urbanis** :
 - François BAUER - 07 64 80 87 63 - francois.bauer@urbanis.fr ;
 - Dorian TEILH - 07 64 80 87 66 - dorian.teilh@urbanis.fr ;
- Si le logement est sur un autre territoire, rapprochez vous des services de l'ADIL31.

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 d'un Guichet Rénov Occitanie pour un conseil gratuit sur les travaux et les aides.

De plus, vous pouvez bénéficier du parcours d'accompagnement aux travaux Rénov'Occitanie, 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 la prime est calculée de manière forfaitaire selon le type de travaux et la tranche des ressources du ménage bailleur ;
- Certificat d'Economie d'Energie (CEE) : aide privée des « obligés » (fournisseurs d'énergie) qui offre des primes pour la réalisation de travaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

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.



Rémi Gayard, Coordinateur du guichet Toulouse Métropole Rénov

" Les conseillers du Guichet Toulouse Métropole Rénov 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 d'un diagnostic énergétique, de prestations d'accompagnement (maitrise d'œuvre, assistance a maitrise d'ouvrage) et en portant une attention accrue a la bonne communication de toutes les informations à chaque étape. **Toulouse Métropole Rénov** et **l'ADIL31** peuvent vous accompagner tout au long de ce processus.

Des assouplissements à l'obligation de travaux de mise en conformité d'une passoire énergétique en copropriété sont prévus.

- 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, il pourra continuer de mettre en location son logement (applicable à partir du 1er janvier 2023) ;
- Lorsque des contraintes architecturales ou patrimoniales font obstacle à la réalisation de travaux de rénovation énergétique (applicable à compter du 1er janvier 2025).

Toutefois, 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 s'il est saisi par le locataire.

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'APL pendant une durée de 18 mois. L'APL conservé sera reversé 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 dans l'acte de vente de la consommation excessive du logement | Audit énergétique à fournir à tout acquéreur potentiel (1ère visite) * |
|--|--|---|
| Classés G et F | 1er janvier 2022 | 1er septembre 2022 |
| Classés E | - | 1er janvier 2025 |
| Classées entre E et A | 1er janvier 2028 | 1er janvier 2034 |

* 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 qui 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 un déficit quand les charges déductibles sont supérieures aux revenus locatifs pour 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 qui réalise des travaux sur son logement a la possibilité de les déduire de ses revenus locatifs, ce qui 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.

Afin de bénéficier de cette déduction, le bailleur devra 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
- renovoccitanie.laregion.fr
- renov.toulouse-metropole.fr

Maison de l'Energie de Toulouse Métropole

Arche Marengo - 1 All. Jacques Chaban-Delmas, 31500 Toulouse

Ouverte les mardis, mercredis et jeudis après-midi, de 14h à 18h, ou sur rendez-vous sur renov.toulouse-metropole.fr

Permanence téléphonique au 05.34.24.59.59, du mardi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 18h

Agréée par l'État et présidée alternativement par Toulouse Métropole et le Conseil départemental de la Haute-Garonne, l'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL répond à vos questions par téléphone ou vous accueille dans ses locaux ou lors de permanences dans le département. L'ADIL 31 est présente tous les lundis après-midis à la Maison de l'énergie !

ADIL31

Consultations sur rendez-vous

4 rue Furgole

31000 TOULOUSE

(Métro Carmes)

05.61.22.46.22

info@adil31.org

www.adil31.org

Publié en juin 2022

Comité de rédaction : Lucile Gillen et Louise Mongin, juristes à l'ADIL 31

Ce document a été réalisé par l'ADIL 31 sur financement européen dans le cadre du projet I-HEROS, mené par Toulouse Métropole



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598

**toulouse
métropole**



adil
de la Haute-Garonne