

# MaPrimeRénov'

## pour une rénovation d'ampleur

MaPrimeRénov' vise à encourager les ménages à entreprendre des rénovations ambitieuses permettant de sortir les logements du statut de passoire thermique.

### Qui peut en bénéficier ?

- les propriétaires occupants ;
- les propriétaires bailleurs ;
- les propriétaires aux ressources modestes ou très modestes qui hébergent une personne ou un ménage à titre gratuit ;
- les usufruitiers ;
- les titulaires (occupants et bailleurs) d'un droit réel conférant l'usage du bien ;
- les propriétaires en indivision, si le demandeur fournit une attestation indiquant qu'il a obtenu l'accord de tous les indivisaires pour réaliser les travaux et bénéficier de l'aide MaPrimeRénov'.

#### L'attestation est à télécharger :

- <https://www.anah.gouv.fr/document/attestation-sur-l-honneur-du-representant-unique-de-l-indivision>

### Les acquéreurs d'un logement sont également éligibles

Dans le cas où le logement fait l'objet d'une acquisition en cours à la date du dépôt de la demande le compromis de vente peut être joint lors de la demande de prime. L'acte de vente définitif devra être fourni pour toute demande de paiement (avance, acompte et solde).

### Ne sont pas éligibles :

- les nus-propriétaires ;
- les personnes morales.

### À NOTER

Les propriétaires bailleurs, quels que soient leurs revenus, disposent d'un délai maximum d'un an à compter de la date de demande de paiement du solde de la prime pour louer le logement rénové. Les propriétaires bailleurs peuvent louer leur logement à un ascendant ou descendant.

### Le cas particulier des associés de SCI qui occupent le logement détenu par la SCI

Un particulier qui détient des parts d'une SCI propriétaire d'un logement qu'il occupe est éligible.



## Pour quel logement ?

— Un logement situé en France métropolitaine **construit depuis au moins 15 ans, classé E, F ou G avant travaux et occupé à titre de résidence principale** (occupé au moins 8 mois par an). L'engagement d'occupation pourra être vérifié dans un délai d'un an à compter de la date de la demande de solde.

### À NOTER

Les financements pour la rénovation d'ampleur sont accessibles uniquement aux logements classés E, F ou G, considérés comme « passoirs thermiques ». Les autres logements peuvent bénéficier de MaPrimeRénov' dans le cadre d'une rénovation par geste.

## Engagements des bénéficiaires de l'aide

— Pour les propriétaires occupants : le logement **devra être la résidence principale du ménage pendant une durée d'au moins 3 ans** à compter de la date de demande de paiement du solde de la prime.

— Pour les propriétaires bailleurs : le logement devra être loué en tant que **résidence principale dans un délai d'un an et sur une durée d'au moins 6 ans** suivant la demande de

paiement du solde de la prime. Si un propriétaire cesse de louer le logement avant cette durée de 6 ans, il devra rembourser une partie de l'aide perçue (1/6 de l'aide perçue pour chaque année non louée). Les propriétaires bailleurs doivent également **s'engager à déduire le montant de l'aide du montant des travaux dans le cas d'une éventuelle augmentation du loyer** de leur locataire.

## Comment solliciter cette prime ?

— **Le ménage a des revenus modestes ou très modestes :**

il dépose sa demande d'aide avec l'aide de son Accompagnateur Rénov' sur le site [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr) avec les pièces obligatoires (état civil et date de naissance des membres du foyer, dernier avis d'impôt sur les revenus, adresse e-mail, devis d'un professionnel RGE, montant des autres aides et subventions perçues pour ces travaux, etc.). Il doit indiquer le nom de son Accompagnateur Rénov'. Il peut demander, s'il est propriétaire occupant, une avance allant jusqu'à 30 % du montant de l'aide.

— **Le ménage a des revenus intermédiaires ou supérieurs :**

il dépose sa demande d'aide avec l'aide de son Accompagnateur Rénov' sur le site [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr) avec les pièces obligatoires (état civil et date de naissance des membres du foyer, adresse e-mail, devis d'un professionnel RGE, montant des autres aides et subventions perçues pour ces travaux, etc.). Il doit indiquer le nom de son Accompagnateur Rénov'. Pour lutter contre la fraude, la sécurisation des comptes MaPrimeRénov' est renforcée.

Un rendez-vous personnalisé avec un conseiller France Rénov' est obligatoire avant le dépôt de la demande d'aide, afin de sécuriser les parcours et garantir la qualité des rénovations financées.



## Création de compte et vérification de l'identité

Lors de la création d'un nouveau compte sur [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr) ou d'un nouveau dossier sur un compte existant, le demandeur doit désormais justifier de son identité. Pour cela, il peut utiliser France Connect + ou recevoir un code par courrier à son adresse fiscale.

**Pour toute demande d'aide, le particulier doit attendre de déposer sa demande de prime avant de réaliser ses travaux. Il est vivement recommandé de ne pas réaliser ses travaux avant d'avoir reçu la décision d'octroi de la prime par l'Anah, la subvention n'étant pas de droit.**

En cas de difficultés avec les démarches numériques ou administratives, les agents France services peuvent assister les usagers dans leur demande d'aide.

## Pour quels travaux ?

Dans les cas d'un projet de rénovation d'ampleur faisant l'objet d'une demande d'aide MaPrimeRénov', le projet de travaux doit permettre un gain d'au moins **2 classes énergétiques** sur l'audit énergétique du logement (ex : de F à D). Afin d'engager des travaux performants et de qualité, il est également demandé d'**inclure deux gestes d'isolation thermique** (toiture, fenêtre/meniserie, sols ou murs) dans le programme de travaux. Le projet ne doit pas prévoir l'installation d'un chauffage fonctionnant majoritairement aux énergies fossiles. Il est également **interdit de conserver un chauffage fonctionnant majoritairement au fioul**. Les équipements et matériaux éligibles doivent respecter des critères techniques (se référer à la page 55 pour connaître les critères techniques à respecter). De plus, le recours à **Mon Accompagnateur Rénov'** est obligatoire dans ce parcours (pour plus de précisions se référer au rôle et missions du MAR page 22). **L'audit énergétique** servant de référence pour le

projet de travaux, les travaux réalisés devront correspondre intégralement au scénario choisi.

**L'aide se calcule en multipliant le taux de subvention par le montant hors taxes des travaux éligibles** (fourniture et pose). La dépense éligible est le coût réel des travaux pour l'utilisateur une fois les rabais, ristournes et remises commerciales déduites.

**L'aide est écrêtée**. Cela signifie qu'en additionnant l'ensemble des aides publiques et privées que l'on peut percevoir en plus de MaPrimeRénov', le montant total des aides perçues ne pourra pas dépasser un certain pourcentage du montant total de travaux, toutes taxes comprises (se référer au tableau suivant page 24). Si le montant des aides perçues conduit au dépassement du seuil d'écrêtement, le montant de l'aide MaPrimeRénov' attribué sera réduit d'autant.

Pour connaître la liste des travaux induits, consultez le guide « Travaux éligibles et induits, devis et factures » à destination des professionnels :



**Les ménages qui ont bénéficié d'un prêt à taux zéro pour l'achat de leur résidence principale peuvent bénéficier de MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur.**

### Eco-prêt à taux zéro MaPrimeRénov'

Cet éco-prêt permet de financer le reste à charge des travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRénov', dans la limite d'un plafond de 50 000 €. La durée de remboursement de ce prêt peut aller jusqu'à 20 ans. Les bénéficiaires de MaPrimeRénov' peuvent bénéficier de démarches simplifiées pour demander un éco-prêt, sans avoir à justifier de l'éligibilité des travaux auprès de leur banque (puisque

ceux-ci auront déjà été instruits par l'Anah). Pour faire la demande de cet éco-prêt, la notification d'octroi de MaPrimeRénov' ou une attestation de reste à charge délivrée par l'Anah se substitue à la remise des devis à la banque. Par la suite, la banque décidera, comme pour toute demande de prêt, d'accorder cet éco-PTZ en fonction de la capacité du ménage à rembourser.

### Travaux d'amélioration du confort d'été

Il est possible de financer des travaux pour améliorer son confort d'été dans le cadre de MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur. Deux catégories de travaux sont éligibles : **les brasseurs d'air fixes de plafond et les protections solaires fixes ou de parois vitrées (volets)**. Ces travaux visent à maintenir une température relativement fraîche à la période estivale afin d'éviter toute surchauffe. Ces équipements doivent respecter des critères techniques (se référer au chapitre « Les critères d'éligibilité des travaux » page 48).

## Mon Accompagnateur Rénov' pour la rénovation d'ampleur

Mon Accompagnateur Rénov' est l'interlocuteur de confiance, qui accompagne les ménages occupants et bailleurs dans leur rénovation d'ampleur. Il suit toutes les étapes du projet, de son élaboration (audit énergétique, choix du scénario de travaux, élaboration du plan de financement, choix des artisans RGE), pendant la réalisation des travaux et jusqu'à la fin des travaux.

Toutes les structures agréées Mon Accompagnateur Rénov' sont référencées sur l'annuaire disponible sur [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr).

### LES MISSIONS DE MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV'

Mon Accompagnateur Rénov' intervient dans le cadre de prestations obligatoires sur les volets administratif, technique, social, et financier :

- la 1<sup>re</sup> visite sur site ;
- la réalisation de l'audit énergétique ;
- l'évaluation simplifiée de l'état général du logement et de son adéquation aux besoins des occupants ;
- l'aide à l'élaboration du projet de travaux et du plan de financement dont la mise à disposition d'une liste d'entreprises RGE et des conseils pour la lecture des devis ;
- l'aide au montage des dossiers de demande de subvention ;
- l'aide au suivi de la réalisation des travaux ;
- la 2<sup>e</sup> visite sur site, post-travaux, qui permet d'attester de la concordance entre le scénario de travaux choisi et les travaux réalisés, de préparer la prise en main du logement, le suivi des consommations et de fournir des conseils sur les écogestes.

La grille d'analyse du logement permet d'identifier les ménages ayant des besoins spécifiques, au-delà du projet de travaux de rénovation énergétique : dégradation, insalubrité, isolation, changement de système de chauffage, adaptation du logement à la perte

d'autonomie, et autres améliorations et réparations. Ces besoins spécifiques peuvent faire l'objet d'une prestation renforcée permettant d'apporter une réponse adaptée aux ménages dans ces situations spécifiques (prestation qui peut être sous-traitée).

Seuls les Accompagnateurs Rénov' habilités par l'Anah ou agréés au titre de l'article L. 365-3 du CCH\* prennent en charge les missions renforcées d'accompagnement des ménages. L'accompagnement peut également comprendre des prestations facultatives (non finançables par l'Anah), réalisées à la demande et avec l'accord du ménage, dont notamment :

- un test d'étanchéité à l'air et un contrôle de la ventilation du logement ;
- le prêt d'outils de mesures (caméra thermique, mesure des débits de ventilation, etc.) et les explications sur leur fonctionnement ;
- une ou plusieurs visite(s) complémentaire(s) aux différentes étapes de l'accompagnement ;
- une mission de mandataire administratif pour assister le ménage dans ses démarches ;
- une mission de mandataire financier pour l'obtention d'aides ou de prêts réglementés (lorsque l'accompagnateur détient la qualité

d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement) ;

— des conseils pour la réalisation des travaux menés en auto-rénovation accompagnée : des propositions de scénarios où les travaux ne sont pas uniquement réalisés par des professionnels mais également par le ménage. Il devra alors être accompagné par des professionnels (artisans, accompagnateurs socio-techniques de travaux, etc.) ;

— un suivi des consommations énergétiques post-travaux.

Toutes ces missions doivent être inscrites et réalisées dans le cadre d'un contrat passé

entre l'Accompagnateur Rénov' et le ménage. L'Accompagnateur Rénov' fournit un ensemble de pièces justificatives au demandeur nécessaire à la bonne instruction du dossier MaPrimeRénov' :

- Lors de la demande :
  - rapport d'audit énergétique ;
  - attestation de travaux (pour les ménages aux revenus intermédiaires ou supérieurs) ;
  - grille d'analyse du logement ;
  - contrat.
- Lors du solde :
  - attestation de travaux ;
  - rapport de fin de prestation.

### L'OBLIGATION DE NEUTRALITÉ DE MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV'

Mon Accompagnateur Rénov' n'est pas autorisé à réaliser les travaux. Il est tenu au respect d'une stricte neutralité sur le choix des travaux et équipements techniques et les propositions d'entreprises RGE.

La sous-traitance des prestations d'accompagnement est strictement encadrée. Mon Accompagnateur Rénov' ne peut sous-traiter que :

- l'accompagnement du ménage pour des travaux liés à la perte d'autonomie ou la lutte contre l'habitat indigne ;
- la réalisation de l'audit énergétique à un auditeur RGE ou un architecte ou un diagnostiqueur qualifié.

### LA PRISE EN CHARGE DE LA PRESTATION MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV'

La prise en charge financière de cette prestation d'accompagnement dépend des revenus des ménages. Le plafond de financement est de 2 000 € TTC avec une prise en charge à :

- 100 % pour les ménages aux revenus très modestes,
- 80 % pour les ménages aux revenus modestes,

- 40 % pour les ménages aux revenus intermédiaires,
- 20 % pour les ménages aux revenus supérieurs.

Si une prestation renforcée est nécessaire pour traiter en plus une situation de lutte contre l'habitat indigne, le plafond de financement peut monter jusqu'à 4 000 €.

### LA DIFFÉRENCE ENTRE MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV' ET UN MANDATAIRE

Le mandataire est désigné et mandaté par le ménage pour accomplir à sa place des démarches administratives et /ou financières. Il n'accompagne pas le ménage dans l'élaboration du projet de travaux et le suivi du chantier. Les Accompagnateurs Rénov' peuvent être mandataires.

Pour plus d'informations sur le rôle du MAR' et les prestations qu'il assure, consultez le [vademecum Mon Accompagnateur Rénov'](#) :



## MONTANT DES PRIMES EN FONCTION DES TRAVAUX RÉALISÉS

	PLAFONDS DES DÉPENSES ÉLIGIBLES HT	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
<b>GAIN DE 2 CLASSES</b>	30 000 €	80 %	60 %	45 %	10 %
<b>GAIN DE 3 CLASSES OU PLUS</b>	40 000 €				
<b>ÉCRÊTEMENT</b>	du montant HT des travaux dans le respect du plafond des dépenses éligibles				
	100 %	90 %	80 %	50 %	
du montant TTC des travaux dans le respect du plafond des dépenses éligibles					

### À NOTER

Le plafond des dépenses éligibles à MaPrimeRénov' inclut le coût des travaux de rénovation énergétique et les coûts induits.

### POINT D'ATTENTION

Les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes peuvent bénéficier d'une avance sous certaines conditions.

- Son montant ne peut excéder 30 % du montant de l'aide.
- Elle doit être demandée avant le début des travaux et dans les 6 mois qui suivent l'acceptation de la demande d'aide.
- Pour en bénéficier, le demandeur doit fournir un devis signé d'une entreprise exigeant un acompte.
- Les mandataires financiers ne sont pas autorisés à percevoir l'avance, qui ne peut être versée qu'au propriétaire occupant bénéficiaire de l'aide.

## LA RÉNOVATION EN DEUX ÉTAPES

Dans un délai de 5 ans, il est possible de compléter son premier dossier avec des travaux supplémentaires pour les logements initialement classés G, F ou E :

- La classe **C** doit être au minimum atteinte après la seconde étape pour les logements initialement classés F et G ;
- La classe **B** doit être au minimum atteinte après la seconde étape pour les logements initialement classés E.

Dans ces conditions, il est possible de bénéficier d'un plafond de travaux subventionnables, majoré en deuxième étape. Ce plafond correspond au plafond relatif au gain de classes total des deux étapes de travaux, duquel est déduit la dépense éligible financée en première étape.

## LA RÉNOVATION EN DEUX ÉTAPES

	GAIN DE CLASSE EN 1 <sup>re</sup> ÉTAPE		ATTEINTE MINIMALE EN 2 <sup>de</sup> ÉTAPE			
		1 <sup>re</sup> ÉTAPE				
GAIN DE 2 CLASSES	<b>G</b>	→	<b>E</b>	→	<b>C</b>	Gain de 2 classes minimum en 2 <sup>de</sup> étape
	<b>F</b>	→	<b>D</b>	→	<b>C</b>	Gain de 1 classe minimum en 2 <sup>de</sup> étape
	<b>E</b>	→	<b>C</b>	→	<b>B</b>	Gain de 1 classe minimum en 2 <sup>de</sup> étape
GAIN DE 3 CLASSES OU PLUS	<b>G</b>	→	<b>D</b>	→	<b>C</b>	Gain de 1 classe minimum en 2 <sup>de</sup> étape
	<b>F</b>	→	<b>C</b>	→	<b>B</b>	Gain de 1 classe minimum en 2 <sup>de</sup> étape
	<b>E</b>	→	<b>B</b>	→	<b>A</b>	Gain de 1 classe minimum en 2 <sup>de</sup> étape

# MaPrimeRénov'

## Copropriété

Cette aide est réservée aux travaux effectués sur les parties communes de copropriétés et sur les parties privatives déclarés d'intérêt collectif. Ces travaux sont votés lors des assemblées générales de copropriétés.\*

Cette prime est demandée par le syndic de copropriété au titre du syndicat des copropriétaires. La subvention est versée directement au syndicat de copropriétaires puis répartie selon la règle des tantièmes. L'aide dépend du coût des travaux, de la situation de la copropriété et du nombre de logements. L'aide MaPrimeRénov' Copropriété finance de 30 % à 45 % du montant des travaux selon l'ambition de rénovation énergétique (plafonné à un montant de travaux de 25 000 € par logement).

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. Elle est financée en partie par l'Anah (50 % du prix de la prestation avec un plafond de dépenses subventionnables de 600 € HT par logement pour une copropriété de plus de 20 logements, de 1000 € HT par logement pour une copropriété de 20 logements ou

moins et un plancher de 3 000 € par copropriété).

Pour être éligible, la copropriété doit :

- avoir au moins 75 % des lots (65 % pour les copropriétés de 20 lots ou moins) ou à défaut des tantièmes dédiés à l'usage d'habitation principale ;
- réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % (excepté en outre-mer – se référer au guide dédié – ou dans le cadre de l'expérimentation pour les petites copropriétés – cf. page suivante) pour débloquer un premier palier de subvention, et un gain énergétique d'au moins 50 % pour débloquer le second palier ;
- être à jour de son immatriculation au registre national des copropriétés.

L'attribution de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété est subordonnée à la production d'une évaluation énergétique.

Enfin, la possibilité d'utiliser différentes méthodes d'évaluation énergétique est prolongée jusqu'au 31 décembre 2026. Au-delà, c'est la méthode 3 CL-DPE-2021 qui devra être appliquée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'installation de chaudières à gaz n'est plus financée. Une période transitoire est programmée afin de ne pas bloquer les projets initiés de longue date :

- l'installation ou le renouvellement d'une chaudière gaz peut être intégrée dans le calcul du gain énergétique pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2026 mais son coût ne sera pas financé.

\*Il est possible de cumuler cette aide avec des aides à la rénovation énergétique destinées aux propriétaires occupants et bailleurs dans leur parties privatives (MaPrimeRénov' pour une rénovation par geste ou pour une rénovation d'ampleur).

## Une prime supplémentaire pour les copropriétés fragiles et en difficulté

Une copropriété peut bénéficier d'une bonification de 20 points du taux de financement

— si son taux d'impayés par rapport au budget à l'année N-2 est supérieur ou égal à 8 % ;

— ou si elle est située dans un quartier NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) ;

— ou si elle répond à la définition d'une copropriété en difficulté au sens du 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH.

### À NOTER

Les copropriétés qui ne sont pas fragiles ou en difficulté peuvent cumuler l'aide MaPrimeRénov' Copropriété avec des certificats d'économies d'énergie (CEE).

## MONTANT DES PRIMES DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

CONDITIONS	AIDE POUR LA COPROPRIÉTÉ	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % *	<b>30 % du montant des travaux,</b> plafonné à 25 000 € par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50 % *	<b>45 % du montant des travaux,</b> plafonné à 25 000 € par logement	
Bonification « sortie de passoire énergétique » pour les immeubles en classe F ou G et qui atteignent une classe D à minima	<b>+10 points du taux de subvention</b>	
Primes individuelles pour les copropriétaires occupants	<b>3 000 €</b> par logement pour les ménages aux ressources très modestes	<b>1 500 €</b> par logement pour les ménages aux ressources modestes
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	<b>+20 points du taux de subvention</b> sous condition de valorisation exclusive des CEE par l'Anah	

\* sauf en Outre-mer ou dans le cadre de l'expérimentation « petites copropriétés »

## L'expérimentation « petites copropriétés »

Beaucoup de petites copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins ne parvenant pas à atteindre le minimum de 35 % de gain énergétique requis, l'Anah a ouvert une expérimentation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2029 pour leur permettre de bénéficier également de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété.

Pour bénéficier de ce régime dérogatoire, la copropriété doit remplir les conditions suivantes :

- La copropriété doit être suivie par la collectivité locale (en OPAH CD, en OPAH RU, en POPAC ou en volet « accompagnement » de copropriétés dans un pacte territorial).
- La copropriété doit être composée de 20 lots d'habitation ou moins.
- La copropriété doit être composée d'au moins 65 % de lots à usage d'habitation principale.
- Elle doit avoir été construite il y a au moins 15 ans.
- Elle doit avoir une immatriculation à jour au registre national des copropriétés.
- Les copropriétaires doivent réaliser un audit ou un diagnostic technique global (DTG) afin d'identifier les travaux à réaliser sur l'immeuble.

— Les travaux réalisés doivent figurer sur la liste des travaux éligibles, être prescrits par l'audit ou le DTG (sauf dérogation) et permettre un gain énergétique après travaux d'au moins 15 %.

— Les travaux doivent être réalisés par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE).

— Les travaux de rénovation énergétique doivent être accompagnés par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). L'AMO est financée à hauteur de 50 % du montant de la prestation, avec un plafond 1 000 € HT/ logement et avec un plancher de 3 000 € par copropriété. La demande d'aide relative aux prestations d'AMO peut être déposée antérieurement à celle relative aux travaux.

— La maîtrise d'œuvre est obligatoire.

Les petites copropriétés ont le droit au même montant d'aide MaPrimeRénov' Copropriété et aux mêmes primes que les autres copropriétés.

### Les textes de référence sur la rénovation énergétique

- Articles L 321-1 et suivants, et R 321-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation
- Création de la prime de transition énergétique par l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 modifié
- Décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique
- Arrêté du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique
- Arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique
- Délibération n° 2025-20 (PO)
- Délibération n° 2025-21 (PB)
- Délibération n° 2024-45 (MPR copropriété)
- Délibération n° 2025-30 (Expérimentation petites copropriétés)
- Arrêté modifié du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah et Circulaire annuelle de la Direction générale de l'Anah actualisant les plafonds de ressources
- Délibération n° 2025-32 (AMO)

# Quelles règles en cas de cumul d'aides ?

## Dans le cadre d'une rénovation par geste

### CUMUL DES AIDES AVEC LES FORFAITS MAPRIMERÉNOV'

- Il est possible d'obtenir plusieurs fois MaPrimeRénov' pour des travaux différents au sein d'un même logement (par exemple : des travaux portant sur une autre surface du logement ou sur un autre équipement), dans la limite de 20 000€ de travaux par logement sur 5 ans ;
- Les propriétaires bailleurs peuvent déposer des dossiers pour 3 logements différents maximum, dans la limite de 20 000€ d'aide par logement sur 5 ans. Ils peuvent par ailleurs bénéficier de MaPrimeRénov' en tant que propriétaire occupant, pour leur résidence principale ;
- MaPrimeRénov' est cumulable avec les aides versées par les fournisseurs d'énergie (CEE) ainsi que les aides des collectivités locales et des caisses de retraite ;
- Il n'est pas possible de demander l'aide MaPrimeRénov' plusieurs fois pour les mêmes travaux.

### RÈGLE D'ÉCRÈTEMENT

Le montant cumulé de MaPrimeRénov' et des CEE ne peut pas dépasser :

- 90 % du montant TTC de la dépense éligible pour les ménages aux revenus très modestes,
- 75 % du montant TTC de la dépense éligible pour les ménages aux revenus modestes,
- 60 % du montant TTC de la dépense éligible pour les ménages aux revenus intermédiaires.

Si le ménage touche en complément d'autres aides, il doit les déclarer et le montant de toutes les aides cumulées ne peut pas dépasser 100 % du montant TTC de la dépense éligible quels que soient les revenus du ménage (voir les plafonds de dépenses éligibles en p.16).

Exemple : Un ménage aux revenus modestes achète une pompe à chaleur air/eau. Le plafond de dépense éligible est de 12 000 €. En cumulant MaPrimeRénov' et les CEE il ne pourra pas toucher plus de 9000 €, soit 75% de la dépense éligible. S'il touche en complément des aides des collectivités, il pourra toucher 12 000 € maximum, soit 100 % de la dépense éligible.

## Dans le cadre d'une rénovation d'ampleur

### CUMUL DES AIDES AVEC MAPRIMERÉNOV'

Dans le cadre d'une rénovation d'ampleur :

- MaPrimeRénov' n'est pas cumulable avec les aides des fournisseurs d'énergie (CEE) ;
- MaPrimeRénov' est cumulable avec d'autres aides, notamment celles des collectivités locales et des caisses de retraite.

### RÈGLE D'ÉCRÈTEMENT POUR MAPRIMERÉNOV'

- Dans le cadre d'une rénovation d'ampleur, le montant cumulé de l'ensemble des aides perçues avec MaPrimeRénov' est écrêté à 100 % du montant des travaux TTC pour les ménages aux revenus très modestes, à 90 % pour les ménages aux revenus modestes, à 80 % pour les ménages aux revenus intermédiaires et 50 % pour les ménages aux revenus supérieurs (voir tableau Montant des primes en fonction des travaux réalisés en page 24).

### CUMUL DU PRÊT À TAUX ZÉRO AVEC MAPRIMERÉNOV'

Les ménages ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro pour l'achat de leur résidence principale peuvent bénéficier de MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur, quels que soient leurs revenus.

## PRÉCISION SUR LES CUMULS D'AIDES POSSIBLES POUR LES MÊMES TRAVAUX

	MAPRIME RÉNOV' POUR UNE RÉNOVA- TION PAR GESTE	MAPRIME- RÉNOV' POUR UNE RÉNOVATION D'AMPLEUR	MAPRIME- RÉNOV' COPROPRIÉ- TÉS	AIDES DES COLLECTIVI- TÉS LOCALES	AIDES DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE (CEE)	ÉCO- PRÊT À TAUX ZÉRO
MAPRIMERÉNOV' POUR UNE RÉNOVATION PAR GESTE	Limite de 20 000 € par logement sur 5 ans	✗	✓ Cumul possible en parties privatives et parties communes	✓ avec un écrêtement de MaPrime- Rénov'	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'	✓
MAPRIMERÉNOV' POUR UNE RÉNOVATION D'AMPLEUR	✗		✓ Cumul possible en parties privatives et parties communes	✓ avec un écrêtement de MaPrime- Rénov'	✗	✓
MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉS	✓ Cumul possible en parties privatives et parties communes	✓ Cumul possible en parties privatives et parties communes		✓	✓ sauf en cas de copropriétés en difficulté et copropriétés fragiles	✓
AIDES DES COLLECTIVITÉS LOCALES	✓ avec un écrêtement de MaPrime- Rénov'	✓ avec un écrêtement de MaPrime- Rénov'	✓		✓	✓
AIDES DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE	✓ avec un écrêtement de MaPrime- Rénov'	✗	✓ sauf en cas de copropriétés en difficulté et copropriétés fragiles	✓		✓
ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO	✓	✓	✓	✓	✓	

Le chèque énergie, l'exonération de la taxe foncière, l'aide de votre caisse de retraite peuvent également être cumulés aux aides présentées dans ce tableau.

# Le dispositif

## Loc'Avantages

### De quoi s'agit-il ?

Loc'Avantages est un dispositif fiscal qui permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt jusqu'au 31 décembre 2027 à condition de louer leur logement à loyer plafonné à des locataires aux ressources modestes. Loc'Avantages ouvre droit à des subventions pour les travaux de rénovation du logement.

Ce dispositif est accessible à tous les propriétaires bailleurs (personnes physiques ou personnes morales) quel que soit leur taux marginal d'imposition, permettant ainsi d'accroître l'offre de logements locatifs privés à loyer maîtrisé.

### Quels avantages ?

Les propriétaires bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôts calculée sur les revenus bruts du logement loué (de 15 % à 65 %) selon le loyer pratiqué et le recours éventuel à un dispositif d'intermédiation locative.

Les aides aux travaux de l'Anah sont calculées selon la nature des travaux envisagés (se référer à la partie « Les aides pour la lutte contre l'habitat indigne » page 63) :

— Travaux de rénovation globale d'un logement très dégradé en métropole : 35 % du montant HT des travaux, pour un plafond de 1000 €/m<sup>2</sup>, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>, soit un maximum de 28000€ par logement.

— Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou pour autonomie de la personne en métropole : 35 % du montant HT des travaux pour un maximum de 750€ HT/m<sup>2</sup>, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>, soit un maximum de 21000€ par logement.

Plus le loyer pratiqué est modéré par rapport au niveau de loyer de marché, plus la réduction d'impôt est avantageuse (3 plafonds de loyers possibles : Loc1, Loc2, Loc3).

Les propriétaires bailleurs signent une convention avec l'Anah (« convention avec travaux ») qui définit les modalités de location (niveau de loyer, niveau de ressources du locataire), pour une durée de 6 ans.

Les logements doivent respecter une étiquette énergie minimale : E dans le cadre d'un conventionnement sans travaux, et D dans le cadre d'un conventionnement avec travaux.

— Travaux de rénovation autres (dont énergétique sous réserve d'une amélioration d'au moins 35 % de la performance énergétique du logement) : 25 % du montant HT des travaux pour un maximum de 750€/m<sup>2</sup>, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>, soit un maximum de 15000€ par logement.

En complément, l'Anah octroie des primes sous certaines conditions, notamment :

— Prime d'intermédiation locative (Loc2 ou Loc3, logement donné en mandat de gestion ou en location à un organisme agréé)

— Prime en cas de gain énergétique d'au moins 35 %.

## Quelles conditions ?

Le propriétaire bailleur s'engage à :

- louer son bien non meublé à un locataire aux revenus modestes (le locataire ne peut pas être un membre de sa famille ou de son foyer fiscal) ;
- louer son bien avec un niveau de loyer plafonné (plafonds de loyers définis annuellement à la commune ou à l'arrondissement). Un simulateur est disponible sur le site [monprojet.anah.gov.fr](http://monprojet.anah.gov.fr).
- signer une convention d'engagement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur les modalités de location : niveau de loyer, niveau de ressources du locataire ;
- louer son bien pendant une durée de six ans ;
- louer à usage de résidence principale du locataire ;
- atteindre a minima l'étiquette énergie D (E dans certains cas) du DPE après la réalisation des travaux subventionnés ;

— recourir à un Accompagnateur Rénov' en cas de Loc'Avantages avec travaux de rénovation énergétique. Cet accompagnement est gratuit si le logement est situé dans un périmètre d'opération programmée de l'Anah. Si ce n'est pas le cas, les propriétaires peuvent percevoir une prime de 80 % du montant de la prestation, plafonné à 2 000 €. En cas de Loc'Avantages avec travaux (cumul de travaux contre l'habitat indigne et rénovation énergétique), cette prime est de 100 % du montant de la prestation, plafonné à 4 000€.

### Prime sortie de la vacance

La prime de « sortie de la vacance » permet d'inciter la mise en location des logements vacants dans les territoires ruraux (communes de densité de l'INSEE à 7 niveaux) ou communes des treize départements intégralement couverts par le zonage « France Ruralité Revitalisation »\*. Cette prime favorise l'accroissement du parc de logements locatifs de qualité et la lutte contre l'artificialisation des sols par la réhabilitation du patrimoine bâti.

Cette prime s'inscrit dans le programme national France Ruralités piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Ainsi, ce sont 75 % des communes du programme Petites Villes de Demain qui sont concernées par cette prime.

D'un montant de 5 000 € par logement, elle est destinée aux propriétaires bailleurs qui remettent sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de deux ans, situés en zone

rurale, dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat.

L'attribution de la prime est conditionnée à la réalisation de travaux subventionnés par l'Anah au titre des aides à la pierre (c'est-à-dire soit une aide conditionnée au conventionnement, soit une aide MPR' destinée à un PB modeste ou très modeste dans le cadre d'un parcours accompagné).

Elle peut être versée à tous les propriétaires bailleurs ayant déposé une demande de subvention pour travaux auprès de l'Anah depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### Le texte de référence :

Délibération n°2025-34 du 16 décembre 2025

\* les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes, l'Ariège, l'Aveyron, le Cantal, la Creuse, le Gers, l'Indre, le Lot, la Lozère, la Haute-Marne, la Meuse et la Nièvre.

# Les aides des fournisseurs d'énergie (certificats d'économies d'énergie – CEE)

Les entreprises qui vendent de l'énergie (électricité, gaz ou GPL, chaleur, froid, fioul domestique, carburants pour véhicules) peuvent proposer des aides pour rénover un logement.

## Il s'agit d'une obligation encadrée par l'État.

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie oblige les fournisseurs d'énergie à promouvoir des actions efficaces d'économies d'énergie auprès des consommateurs. S'ils ne respectent pas leurs obligations, l'État leur impose de fortes pénalités financières.

## Qui peut en bénéficier ?

- Les propriétaires occupants,
- les propriétaires bailleurs, les syndicats de copropriétaires,
- les locataires (selon les aides).

**Les aides sont plus importantes pour les ménages ayant des ressources modestes.**

## Pour quels travaux ?

- Une résidence principale (ou secondaire selon les aides) située en France métropolitaine.
- Un logement construit depuis plus de 2 ans.

Les travaux doivent permettre d'améliorer la performance énergétique du logement et doivent respecter des exigences de

C'est pourquoi des fournisseurs de gaz et d'électricité proposent des conseils, diagnostics, prêts à taux bonifiés, primes pour les travaux d'installations d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude performants dans les bâtiments ainsi que pour la rénovation du bâti. Certains acteurs de la grande distribution ou enseignes pétrolières (distribuant fioul ou carburant) proposent également des primes aux économies d'énergie pour l'installation de ces mêmes équipements.

Lorsque le logement est loué et que le propriétaire bailleur ou son locataire est un ménage modeste ou très modeste, l'un ou l'autre peut faire une demande d'aide et justifiera sa situation de précarité énergétique.

performances minimales. Ils doivent être réalisés par un professionnel RGE pour les opérations pour lesquelles cette qualification existe.

Vous pouvez consulter les travaux éligibles sur le site du ministère de la Transition écologique : [www.ecologie.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie](http://www.ecologie.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie)

## Des primes « coup de pouce » pour certains travaux

Sous certaines conditions, les ménages peuvent bénéficier d'aides « coup de pouce ». Ces aides sont bonifiées pour les ménages aux revenus modestes et très modestes. Elles concernent les travaux suivants :

- le remplacement d'une chaudière au charbon, au fioul ou au gaz par un équipement utilisant des énergies renouvelables (chaudière biomasse, pompe à chaleur air/eau ou eau/eau ou eau glycolée/eau, système solaire combiné, raccordement à un réseau de chaleur) ;
- le remplacement d'un équipement de chauffage au charbon par un appareil de chauffage au bois possédant le label Flamme verte ou des performances équivalentes ;

- la rénovation d'ampleur d'une maison individuelle ou d'un appartement pour certains bénéficiaires non éligibles aux aides de l'Anah ;
- la rénovation globale performante des bâtiments résidentiels collectifs pour les propriétaires de bâtiments résidentiels collectifs.

### Comment obtenir cette aide ?

Les entreprises peuvent solliciter les ménages pour leur proposer de bénéficier des CEE. Le ménage peut aussi se renseigner lui-même auprès d'un ou plusieurs fournisseurs d'énergie et comparer les montants de CEE proposés.

Ils doivent impérativement s'engager à apporter une incitation à réaliser des économies d'énergie **avant la signature du devis**. L'incitation peut être déduite dans le chiffrage du devis lorsque l'installateur est partenaire.

Dans tous les cas, l'engagement doit être contractuel et préciser la nature de l'incitation, par exemple sous la forme d'une réduction de prix imputée sur le devis et la facture, ou toute autre incitation (prime, conseils personnalisés, prêt à taux préférentiel, etc.).

Un document doit être remis à cette fin. Une fois cette offre acceptée, le ménage peut signer le devis des travaux. Toutefois, s'il a déjà signé le devis, il pourra encore demander l'aide d'un fournisseur d'énergie dans les 14 jours après la signature du devis. Passé ce délai, il en perd le bénéfice.

Il est à noter que dans le cas de travaux réalisés dans une copropriété résidentielle, le syndicat de copropriétaires bénéficiaire attaché à la copropriété doit être inscrit au registre d'immatriculation des copropriétés.

#### EN SAVOIR PLUS

Consultez le site du ministère de la Transition écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/coup-pouce-chauffage>

<https://www.ecologie.gouv.fr/coup-pouce-renovation-performante-batiment-residentiel-collectif>

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/coup-pouce-renovation-dampleur-maisons-appartements-individuels>

# La TVA à taux réduit

Le taux de TVA applicable aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des logements est généralement le taux réduit de 10 %. Pour certaines prestations de rénovation énergétique des logements, ce taux réduit est abaissé à 5,5 %.

## Qui peut en bénéficier ?

- Les propriétaires occupants ;
- Les propriétaires bailleurs ;
- Les syndicats de propriétaires ;
- Les locataires ;
- Les occupants à titre gratuit ;
- Les sociétés civiles immobilières.

La TVA applicable à la fourniture et à la pose d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustions fossiles (dont le gaz) est de 20 %.

## Pour quel logement ?

- Le logement doit être achevé depuis plus de 2 ans à la date de début des travaux ;
- il peut être occupé à titre de résidence principale ou secondaire.

## Pour quels travaux ?

Le taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique aux prestations portant sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables par l'amélioration :

- a) de l'isolation thermique,
- b) du chauffage et de la ventilation,
- c) de la production d'eau chaude sanitaire.

La nature et le contenu de ces prestations, ainsi que les caractéristiques et les niveaux de performance des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés sont précisés par l'arrêté du 4 décembre 2024. Cet arrêté s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Toutefois, pour les opérations ayant fait l'objet d'un devis daté, signé entre le particulier et le professionnel et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, le taux de 5,5 % demeure applicable aux travaux éligibles.

Ce taux réduit de TVA 5,5 % s'applique aussi aux prestations étroitement liées aux prestations de rénovation énergétique éligibles au taux de TVA 5,5 %, par exemple :

- les travaux liés au maintien de l'étanchéité de la toiture et de reprise d'étanchéité des points singuliers défailants de la toiture (ex. remplacement de tuiles) dans le cadre de travaux d'isolation ;
- les éventuelles modifications de l'installation électrique, de la plomberie, des réseaux intérieurs, de la plâtrerie, des peintures et des revêtements de sol consécutifs à des travaux d'isolation par l'intérieur.

Le taux réduit de TVA à 10 % concerne les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements électroménagers et mobiliers ou de certains gros équipements tels les équipements collectifs de chauffage ou ascenseurs.

## Travaux exclus des taux réduits de TVA

Les taux réduits de TVA ne s'appliquent pas aux travaux qui :

- portent sur des locaux autres que d'habitation ;
- concernent des locaux d'habitation achevés depuis moins de deux ans ;
- conduisent à une surélévation du bâtiment ou à une addition de construction ;
- augmentent la surface de plancher de la construction existante de plus de 10 % ;
- concourent à la production d'un immeuble neuf.

L'immeuble est considéré comme fiscalement neuf dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- si les travaux rendent à l'état neuf plus de la moitié d'un seul des trois éléments du gros œuvre, c'est-à-dire si les travaux portent soit sur la majorité des fondations, soit sur la

majorité des éléments hors fondations qui déterminent la résistance et la rigidité du bâtiment (charpentes, murs porteurs), soit sur la majorité de la consistance des façades, hors ravalement ;

- si les travaux remettent à l'état neuf au moins deux tiers de chacun des six éléments de second œuvre que sont les planchers non porteurs, les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie, les installations électriques et les systèmes de chauffage en métropole uniquement.

Les travaux qui rendent à l'état neuf un immeuble ainsi que les travaux qui augmentent la surface de plancher de la construction existante de plus de 10 % s'apprécient sur une période de deux années précédant ou suivant la réalisation des travaux.

## Des exemples pour mieux comprendre

**Des travaux de rénovation du gros œuvre ont été réalisés sur une maison :** isolation thermique de la totalité des murs + isolation de la toiture + remise à neuf du plancher bas. Seul le plancher bas est remis à neuf mais ne représente pas plus de 50 % de l'ensemble des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage. En effet, l'isolation des murs et de la toiture ne constituent pas une remise à neuf de ces éléments. Le taux appliqué est donc le taux réduit de 10 % ou de 5,5 % en fonction de l'éligibilité des travaux.

**Des travaux de rénovation des éléments de second œuvre ont été réalisés sur une maison** pour remplacer les sanitaires et la plomberie, toutes les fenêtres et le système de chauffage. Tous les éléments de second œuvre n'ont pas été remis à neuf à plus de 2/3 (seuls certains éléments ont été remis à neuf totalement). Les travaux de plomberie sont donc facturés au taux de 10 % et les autres travaux au taux de 5,5 %.

## Comment bénéficier du taux réduit de TVA ?

Avant de lancer les travaux, l'entreprise va demander au ménage d'indiquer directement sur le devis ou la facture l'ancienneté du logement (plus de deux ans) et la nature des travaux réalisés. Le ménage est responsable

des informations qu'il communique et le devis ou la facture engage sa responsabilité. La TVA à 5,5 % sera directement appliquée par l'entreprise sur la facture.

## Les textes législatifs et réglementaires associés

- Liste des travaux soumis au taux de TVA de 10 % : article 279-0 bis du code général des impôts (CGI).
- Liste des travaux soumis au taux réduit de 5,5 % : arrêté du 13 février 2020 modifiant l'article 30-OD du CGI et l'article 278-0 bis A du CGI et arrêté du 9 septembre 2014 pris pour l'application du 1 de l'article 278-0 bis A du CGI relatif au taux de la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans.
- Liste des gros équipements non éligibles aux taux réduits : article 30-00 A de l'annexe IV du CGI.

# Les aides des collectivités locales

Certaines régions, départements, intercommunalités ou communes peuvent accorder des aides complémentaires aux aides nationales dans le cadre de la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

## Une aide pour remplacer un vieil appareil de chauffage au bois

Pour le remplacement d'un appareil installé avant 2002, les ménages peuvent obtenir (dans certains territoires) une aide du Fonds Air Bois allant jusqu'à 3000€.

Retrouvez la liste des territoires qui proposent cette aide, le montant des subventions et des explications sur les démarches sur : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/particuliers/finances/aides-a-renovation/aide-fonds-air-bois>

# L'exonération de taxe foncière

Les collectivités locales peuvent proposer une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour certains logements rénovés.

## Qui peut en bénéficier ?

- Les propriétaires de logements, occupants ou bailleurs, réalisant des travaux d'économies d'énergie.
- Les logements éligibles sont ceux achevés depuis plus de 10 ans, situés dans les communes où une exonération a été votée par la commune. Le logement peut être occupé à titre de résidence principale ou secondaire.

## Une exonération de 50 % à 100 %

Pour bénéficier de cette exonération de 50 à 100 %, d'une durée de 3 ans, le montant total des dépenses payées par logement doit être supérieur à :

- soit 10 000 € l'année précédant l'année d'application de l'exonération ;

- soit 15 000 € au cours des trois années précédant l'année d'application de l'exonération.

Les délibérations antérieures à 2020 ayant institué l'exonération avec un taux de 50 % ou de 100 % restent applicables pour 5 ans.

## Comment bénéficier de cette aide ?

Le particulier doit adresser au service des impôts correspondant au lieu de situation du bien, avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration comportant tous les éléments d'identification du bien, dont la date d'achèvement du logement.

Cette déclaration doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de la nature des dépenses et de leur montant.

### Le texte de référence

Article 1383-0 B du Code général des impôts.

# Le dispositif Denormandie

Les futurs propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans certaines villes moyennes.

## Qui peut en bénéficier ?

Les propriétaires bailleurs qui :

- achètent un bien à rénover dans une des villes éligibles au dispositif ;
- et souhaitent mettre leur logement vide en location longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans.

La réduction d'impôt sur le revenu s'applique

aussi bien aux contribuables fiscalement domiciliés en France au moment de l'investissement et qui font rénover qu'à ceux qui achètent à un promoteur ayant fait rénover le bâtiment.

## Pour quel logement ?

Pour lutter contre le logement insalubre et améliorer l'attractivité des villes moyennes, une réduction d'impôt est accordée aux propriétaires qui rénovent des logements situés dans les 245 villes du plan «Action cœur

de ville» dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué et dans les communes ayant signé une convention d'opération de revitalisation du territoire.

## Une réduction d'impôt en fonction de la durée de la location

Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération. Pour une location de :

- 6 ans : 12 %
- 9 ans : 18 %
- 12 ans : 21 %

Exemple : pour l'achat d'un bien de 160 000 € avec 40 000 € de travaux, l'aide est de 33 600 € pour une location de 12 ans, soit 2 800 € de déduction par an.

## Quelles conditions pour bénéficier de cette aide ?

- **Faire des travaux à hauteur d'au moins 25 % du coût total de l'opération**, soit pour l'achat d'un logement de 160 000 €, 40 000 € de travaux. Les travaux doivent :
  - soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % ;
  - soit correspondre à 2 types au moins de travaux parmi les 5 suivants : changement de chaudière ; isolation thermique des combles ; isolation thermique des murs ; changement de production d'eau chaude ; isolation thermique des fenêtres.

Après travaux, le logement doit être classé sur le diagnostic de performance énergétique en classe A à E.

- Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 €. Si le bien est acheté 450 000 € et que 150 000 € de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 € et non sur 600 000 €.
- Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables.

### Le texte de référence

Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt.

### EN SAVOIR PLUS

Pour connaître les communes concernées, les plafonds de revenus et de ressources du locataire ainsi que le plafond des loyers : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-location>

# Le déficit foncier

Les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent imputer les déficits occasionnés par ces dépenses sur leurs revenus globaux.

## Qui peut en bénéficier ?

Les propriétaires qui proposent une location non meublée peuvent en bénéficier.

De plus, ils doivent relever pour ce bien du régime d'imposition au réel.

## Quel montant ?

Le déficit foncier est calculé en soustrayant le montant des charges au montant des revenus fonciers. Ce montant peut alors être déduit du revenu global, et permet ainsi de réduire l'impôt sur le revenu.

Les dépenses imputables sont plafonnées à 10 700 € par an.

## Pour quels travaux ?

Sont concernés les travaux de réparation et d'entretien, qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou pour en faciliter la location. Les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent en revanche pas être déduits du revenu foncier.

Les travaux concernés par le rehaussement du plafond du déficit sont les mêmes que ceux permettant de bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, à l'exception :

- des travaux de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique ;
- des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

## Comment en bénéficier ?

— Le déficit foncier doit être mentionné sur son revenu global lors de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle le déficit est constaté.

— Le contribuable est en capacité de fournir à l'administration les devis et factures correspondantes.

— En cas de demande de rehaussement du plafond, le contribuable est en capacité de fournir des diagnostics de performance énergétique correspondant aux classes :

- E, F ou G, en cours de validité entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et la veille de la réalisation des travaux et audits énergétiques ;
- A, B, C ou D, en cours de validité à l'issue des travaux et audits et réalisés au plus tard le 31 décembre 2025.

### Le texte de référence

Décret n°2023-297 du 21 avril 2023 relatif aux dépenses de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au rehaussement temporaire du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global.

### EN SAVOIR PLUS

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tout-savoir-deficit-foncier>  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1991>

# L'éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources, destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements privés.

## Qui peut en bénéficier ?

- Les personnes physiques (propriétaire occupant ou bailleur) y compris en copropriété ;
- les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique.

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro s'ils s'engagent à louer le logement comme résidence principale dans un délai de 6 mois après la clôture du dossier ou s'il est déjà loué comme résidence principale.

## Pour quel logement ?

- Le logement doit être déclaré comme résidence principale (occupé pendant au moins 8 mois chaque année) ou destiné à l'être ;
- une maison ou un appartement achevé depuis plus de 2 ans à la date du début des travaux.

Un seul éco-prêt à taux zéro peut être accordé par logement (sauf recours à un éco-prêt à taux zéro complémentaire ou à un éco-prêt à taux zéro copropriétés).

## Pour quels travaux ?

- Des travaux qui correspondent à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique ;
- ou qui ouvrent droit à l'aide MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur ou une rénovation par geste ;
- ou qui permettent d'améliorer d'au moins 35 %\* la performance énergétique globale du logement, par rapport à la consommation conventionnelle avant travaux ;
- ou qui constituent des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certains critères techniques.

### L'éco-prêt à taux zéro peut financer :

- le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économies d'énergie ;
- le coût de la dépose et de la mise en

décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;

- les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux ou autres études techniques nécessaires ;
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;
- le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie.

### À NOTER

L'éco-prêt à taux zéro ne finance pas l'installation de chaudières fonctionnant au gaz ni en logement individuel, ni en copropriété. La période de transition prévue pour MaPrimeRénov' Copropriété s'applique également à l'éco-PTZ (voir p. 26 l'encadré concernant la période de transition).

## Quel montant et quel remboursement ?

Le montant de l'éco-prêt à taux zéro est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite des plafonds ci-dessous. La durée du remboursement ne peut pas dépasser 15 ans et une durée qui est portée à 20 ans pour l'éco-PTZ « performance énergétique globale » et MaPrimeRénov' (pour les copropriétés, se référer à la sous-partie « Un éco-prêt à taux zéro pour les copropriétés » p. 45).

### Bon à savoir

Un éco-prêt à taux zéro complémentaire peut être demandé dans les 5 ans, à condition de financer des travaux distincts du premier emprunt.

Le montant cumulé des 2 éco-prêts ne doit pas excéder :

- 30 000 €,
- 50 000 € en cas de travaux de performance énergétique globale (ou pour les ménages ayant déjà bénéficié de MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur ou par geste).

\*à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2025, la condition de performance sera de 2 gains de classes au DPE pour les maisons individuelles et appartements, et de 35 % de gain énergétique pour les éco-prêts à taux zéro copropriétés

## MONTANT DE L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

	ACTION SEULE	BOUQUET DE TRAVAUX		ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	PRIMERENOV'	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE
		2 ACTIONS	3 ACTIONS			
PLAFOND DE FINANCEMENT	<b>15 000 €</b> (7 000 € pour les parois vitrées)	<b>25 000 €</b>	<b>30 000 €</b>	<b>10 000 €</b>		<b>50 000 €</b>
DURÉE MAXIMALE DE REMBOURSEMENT		<b>15 ans</b>				<b>20 ans</b>