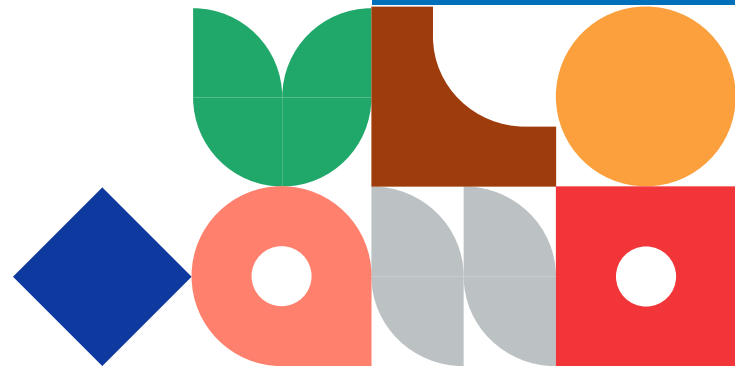


hellio

Propriétaires bailleurs : interdictions de location et solutions de rénovation

Web-conférence du 24 octobre 2024

Votre
énergie
a de l'impact
hellio



Sommaire :

1. Revue réglementaire : périmètre de l'interdiction, calendrier et exceptions
2. Solutions de rénovation (étapes, aides et cas concret)
3. Session Questions / Réponses

**Interdiction de location DPE G
au 1^{er} janvier 2025 :
revue réglementaire**



Périmètre de l'obligation

Typologie de logements soumis à l'interdiction de location :

- Locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur

Définition résidence principale : logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge.

Les contrats de location soumis à cette interdiction de location :

- Conclus
- Renouvelés
- Tacitement reconduits

L'interdiction ne s'applique pas aux contrats de location en cours d'exécution

Le calendrier

Article 160 loi climat et résilience 2021

Calendrier d'interdiction de location logements passoires thermiques :



Les sanctions

Principe : le locataire peut demander au propriétaire **la mise en conformité du logement à l'obligation** sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

Délai : à défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire **dans un délai de 2 mois**, la commission départementale de conciliation peut être **saisie pour rendre un avis**.

En cas de refus du bailleur de procéder aux travaux :

- Le juge saisi détermine la nature des travaux à réaliser ainsi que le délai pour leur exécution
- Le juge peut réduire le montant du loyer/ suspendre le paiement jusqu'à l'exécution des travaux

Les exceptions

Article 160 loi climat et résilience 2021

Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété :

- *Le juge ne peut ordonner de mesures visant au respect de l'obligation par le bailleur,* lorsque le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété
- Le copropriétaire doit démontrer que, malgré ses diligences pour faire voter des travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot, *il n'a pas pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal*

Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales :

- Ces contraintes font obstacles à *l'atteinte du niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux* compatibles avec celles-ci.

Ex :

- Travaux qui font courir un risque de pathologie du bâti (note argumentée rédigée par un homme de l'art)
- Modification de l'état des parties extérieures/ éléments d'architecture et de décoration de la construction (refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente)

Les dernières actualités sur le calendrier d'interdiction

Déclaration de politique générale de Michel Barnier :

- Annonce de sa volonté de **simplifier le DPE et d'adapter le calendrier d'interdiction de location**

Valérie Létard, Ministre du Logement et de la rénovation urbaine a annoncé dans une ITW (*FranceInfo 23/10/2024*):

- Report de l'entrée en vigueur de l'interdiction de location pour les copro qui ont voté un PPT, le temps de la réalisation des travaux. (*modification par voie parlementaire*)

31 octobre 2024 à l'Assemblée nationale :

- Examen de la proposition de loi “*visant à réduire les contraintes énergétiques pesant sur l'offre locative et à juguler leurs effets sur la crise du logement*” dans le cadre de la niche parlementaire du RN

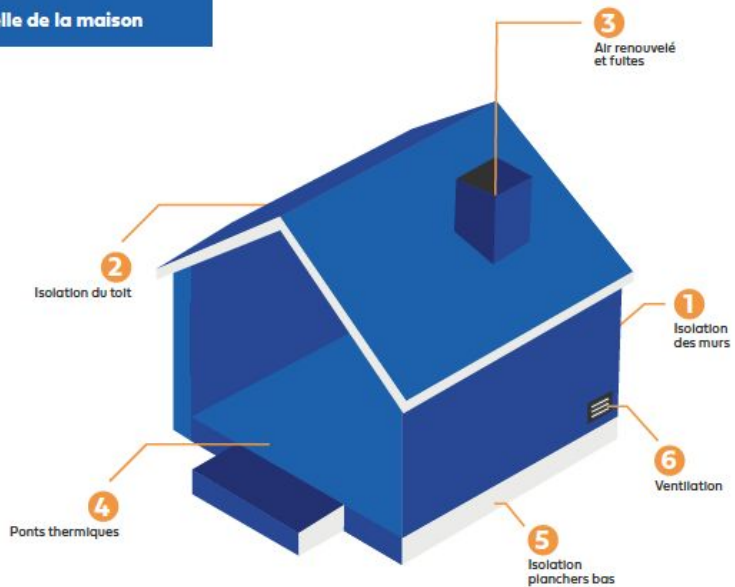
Elle vise à supprimer les contraintes locatives liées au DPE, en particulier l'interdiction progressive de location des passoires thermiques prévue par l'article 160 de la loi Climat et résilience

Solutions de rénovation énergétique



Les principaux postes de rénovation

À l'échelle de la maison



À l'échelle d'un appartement



Les étapes d'une rénovation globale en logement individuel :

Étape 1

Le bilan énergétique en amont du projet :

Le projet de rénovation globale doit, pour commencer, faire l'objet d'un audit énergétique réalisé par un **professionnel qualifié RGE « études »**

Étape 2

Le rôle de l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) :

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) est une **entreprise différente de celle qui réalise les travaux**. L'objectif est de sécuriser tout le parcours travaux et de vous aider à établir un plan d'action opérationnel mais aussi financier.

Étape 3

La réalisation des travaux :

Les entreprises spécialisées **RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)** mènent à bien les différentes actions selon le scénario de l'audit retenu.

Étape 4

Le contrôle et l'après-rénovation énergétique globale :

À la fin des travaux, une attestation de conformité est indispensable pour déclencher le versement des primes. Ce document vérifie que les travaux réalisés respectent les préconisations de l'audit, notamment en termes de performance énergétique.

Les étapes d'une rénovation globale en logement individuel :

Étape 1

Étape 2

Étape 3

Étape 4

L'accompagnateur Rénov'

Obligatoire pour les personnes physiques propriétaires occupant ou bailleur si logement utilisé à titre de résidence principale.
Volet économique, social, financier et administratif

Les 2 parcours de l'ANAH ouverts aux propriétaires



Conditions d'accompagnement	Aucune	Mon Accompagnateur Rénov'
Montant de l'aide	Forfait selon type de travaux	% du coût total des travaux
Études énergétiques	DPE* obligatoire à partir du 1 ^{er} janvier 2025	Audit énergétique
Travaux	<ul style="list-style-type: none"> + Installation nouveau système de chauffage ou/et production d'eau chaude sanitaire fonctionnant aux énergies renouvelables seul(s) ou avec isolation + Possibilité de réaliser un geste d'isolation seul jusqu'au 31 décembre 2024 	Combinaison de travaux permettant de sauter 2 classes DPE au minimum* ET Travaux obligatoires : 2 gestes d'isolation et travaux optionnels comme le traitement de la ventilation ou du changement de chauffage
Conditions supplémentaires	<ul style="list-style-type: none"> + Les ménages aux revenus les plus élevés ne sont pas éligibles aux aides pour les mono-gestes et doivent effectuer une rénovation globale (parcours accompagné) + Primes CEE toujours versées par l'obligé fournisseur d'énergie ou obligé délégataire ou mandataire 	Prime unique versée par l'ANAH incluant les CEE (Certificats d'économies d'énergie)

Personne physique



Rénovation par geste
avec une aide par
type de travaux

Rénovation d'ampleur
avec une aide unique
pour tous les postes de
travaux via le **parcours
accompagné**



Personne morale ou résidence
secondaire

Aide forfaitaire selon les sauts de classes
et la surface du bien

Montants allant de 1 800 € à 9 600 €



À savoir : Les aides sont accessibles pour les
maisons individuelles et appartements.
Dans le cadre de l'ANAH, le logement doit avoir plus
de 15 ans (contre 2 ans pour les autres logements)
et doit être occupé à titre de résidence principale

Les aides pour un parcours accompagné

	Plafond de dépenses éligibles HT	Ménage bleu (très modeste)	Ménage jaune (modeste)	Ménage violet (intermédiaire)	Ménage rose (supérieur)
2 sauts de classe	40 000 €			45 % HT	30 % HT
3 sauts de classe	55 000 €	80 % HT	60 % HT	50 % HT	35 % HT
4 sauts de classe ou +	70 000 €				
Bonus sortie de passoire		10 % HT (atteinte de la classe D minimum)			
Mon Accompagnateur Rénov'	2 000 €	100 %	80 %	40 %	20 %

Cas concret pour le financement d'une rénovation en appartement

- + **Appartement** : d'une surface de 50 m² à Paris
- + **Travaux** : isolation par l'intérieur (ITI), installation d'une chaudière performante, isolation des combles
- + **Coût de travaux** : 16 880 € TTC

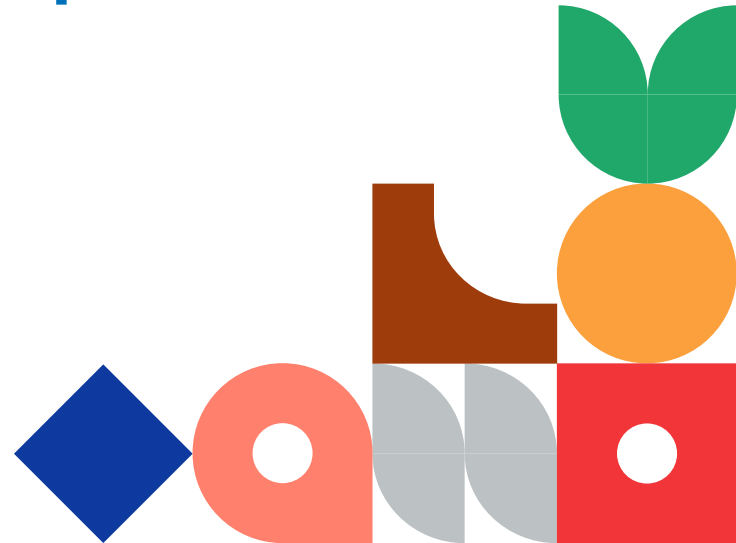


Ménage bleu (très modeste)	Ménage jaune (modeste)	Ménage violet (intermédiaire)	Ménage rose (supérieur)
Financement MAR* jusqu'à 100 %	Financement MAR* jusqu'à 80 %	Financement MAR* jusqu'à 40 %	Financement MAR* jusqu'à 20 %
Aide : 14 400 €	Aide : 11 200 €	Aide : 9 600 €	Aide : 6 752 €
Reste à charge : 2 480 €	Reste à charge : 5 680 €	Reste à charge : 7 280 €	Reste à charge : 10 128 €
% financement : 85 %	% financement : 66 %	% financement : 56 %	% financement : 40 %

*MAR = Mon Accompagnateur Rénov'

Session Questions / Réponses

hellio



hellio

50 rue Madame de Sanzillon
92110 Clichy

copropriete.hellio.com

Hellio Copropriété

habitatcollectif@hellio.com
01 84 80 06 71

Pour demander notre service AMO Rénovation Globale:

<https://copropriete.hellio.com/solutions/assistance-maitrise-ouvrage-renovation-globale>

