

selon le cas, pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique ainsi que pour les travaux induits et indissociablement liés. En Martinique, en Guadeloupe et à La Réunion, le taux réduit est de 2,1 %. Il n'y a en revanche pas de TVA à Mayotte et en Guyane ;

- **les prêts travaux d'Action Logement** sont des prêts pouvant aller jusqu'à 10 000 € avec un taux d'intérêt réduit à 1,5 % pour réaliser des travaux de rénovation, d'amélioration de la performance énergétique ou encore d'adaptation du logement au handicap. Ils peuvent également permettre de participer au financement des travaux dans les parties communes ou privatives d'une copropriété sous conditions ;
- **les aides locales** sont des aides distribuées par les collectivités locales (les communes, les départements, les régions...) sous forme de prêts ou de subventions pour l'achat et/ou la rénovation des logements. Les aides disponibles et leurs conditions d'éligibilité diffèrent selon les territoires ; d'autres aides peuvent être demandées notamment auprès des Caf pour effectuer certains types de travaux.



ATTENTION

Certains travaux nécessitent des autorisations spécifiques (déclaration préalable, permis de construire...).



À RETENIR

La mention RGE

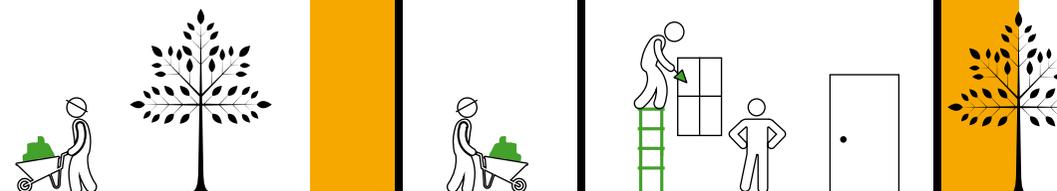
Pour permettre aux particuliers de bénéficier des aides publiques éco-conditionnées comme l'Éco-prêt à taux zéro (individuel et copropriété) ou MaPrimeRénov', l'entreprise qui réalise les travaux doit bénéficier du label « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE).

Le devis et la facture doivent comporter la mention RGE et les caractéristiques de la certification. Cette certification doit correspondre au domaine des travaux envisagés et être en cours de validité. La mention RGE est valable 4 ans mais le certificat est contrôlé tous les ans.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

ACHETER UN LOGEMENT À RÉNOVER



Septembre 2024

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 €/min
+ prix appel

www.anil.org



L'achat est le bon moment pour rénover un logement : différents types d'aides sont mobilisables, le logement est vide et vous pouvez l'aménager à votre goût, l'adapter à vos besoins, le rendre plus confortable et baisser vos factures de dépenses énergétiques. Cette opération nécessite de concevoir le projet dans sa globalité en prenant en compte, dès le départ, le coût des travaux.

Pour préparer ce projet vous pouvez faire appel aux conseils de l'ADIL. Elle vous informe sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales, et vous explique toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de l'opération.

Elle vous conseille pour financer l'achat du logement et des travaux en associant les différents prêts et aides. En fonction de vos besoins, elle peut vous orienter vers le service public de la performance énergétique de l'habitat France Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr/> qui vous informe sur les aspects techniques de votre projet.

DÉFINIR LES TRAVAUX DÈS LA DÉCISION D'ACHAT

Après la visite d'un logement et avant de signer une offre d'achat (ou une promesse de vente), il est vivement conseillé de faire chiffrer le coût des travaux en sollicitant plusieurs entreprises pour établir des devis. Ces devis vous permettent de définir le coût total de l'opération et de l'inclure dans votre demande de financement.

La consultation des diagnostics (amiante, plomb, termites, énergie (DPE), état de l'installation intérieure de gaz ou d'électricité...) vous apporte également des informations importantes pour définir les travaux à réaliser.



À RETENIR

Après l'achat, la réalisation de travaux est souvent plus difficile à financer car les mensualités de prêt mobilisent généralement 30% de vos ressources et votre épargne peut être insuffisante pour financer les travaux. De plus, certaines aides sont spécifiquement prévues dans le cadre des opérations d'achat-rénovation et plus particulièrement de rénovation énergétique. Au moment de la signature d'une promesse de vente, si le vendeur en est d'accord, il est possible d'insérer une condition suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de travaux ou de la fourniture d'un devis de réparation ne dépassant pas un certain montant...

FINANCER L'OPÉRATION

Des aides et des financements spécifiques peuvent être mobilisés sous certaines conditions, notamment :

- **le Prêt à taux zéro (PTZ) pour l'achat d'un logement à rénover** est un prêt sans intérêt aidé par l'État. Pour pouvoir en bénéficier, il faut répondre à des conditions de ressources, de localisation et s'engager à réaliser un minimum de travaux. Il s'adresse aux personnes qui souhaitent devenir propriétaire de leur résidence principale*. Dans le cadre d'une opération d'achat-rénovation, le montant des travaux doit représenter un tiers du prix d'achat. Le PTZ peut financer jusqu'à 40 % du coût de l'opération (dans la limite d'un plafond) ;
- **le Prêt avance mutation (ou Prêt avance rénovation)** est un prêt hypothécaire qui peut être mobilisé pour financer des travaux de rénovation énergétique. Ce prêt est remboursable « in fine » lors de la vente du logement ou lors d'une succession. Les conditions d'éligibilité et les modalités d'attribution varient selon les établissements prêteurs. Il existe depuis le 1^{er} septembre 2024, un Prêt avance mutation à taux zéro ;
- **l'Éco-PTZ** est un prêt sans intérêt destiné, entre autres, à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Il est accordé aux propriétaires occupants comme aux propriétaires bailleurs d'un logement construit depuis plus de deux ans. D'un montant de 7 000 à 50 000 € selon les travaux envisagés, il peut se cumuler, sous conditions, avec le PTZ, MaPrimeRénov' et les aides de l'Anah. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises RGE ;
- **MaPrimeRénov' par gestes** est une aide distribuée par l'Anah qui permet de financer des travaux de rénovation énergétique d'un logement occupé à titre de résidence principale. Elle s'adresse à l'ensemble des propriétaires (occupants ou bailleurs) sans condition de ressources. Le montant de la prime correspond à un forfait fixé par type de travaux selon les ressources du ménage. Il est possible de bénéficier de plusieurs primes pour différentes catégories de travaux dans un même logement et ce dans la limite de 20 000 € sur cinq ans. Un propriétaire bailleur peut, en outre, obtenir des primes pour des travaux effectués dans trois logements différents et dans la limite de 20 000 € sur cinq ans. La plupart des travaux doivent être réalisés par des entreprises labellisées RGE. Les équipements et matériaux doivent également respecter des critères techniques. Enfin, à compter du 1^{er} janvier 2025, seuls les propriétaires de logements classés E avant travaux a minima pourront solliciter MaPrimeRénov' par geste (sauf exceptions) ;

* Sous réserve de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.

- **MaPrimeRénov' Parcours accompagné** est une aide distribuée par l'Anah qui permet de financer des dépenses engagées pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique permettant un gain de deux classes énergétiques minimum du logement occupé à titre de résidence principale en France métropolitaine uniquement. Elle s'adresse aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Le montant de la prime, pouvant être majoré sous conditions, correspond à un pourcentage de la dépense éligible (pouvant aller de 30 à 90 %) dans la limite maximum de 70 000 €. La plupart des travaux doivent être effectués par des entreprises labellisées RGE c'est-à-dire « Reconnu Garant de l'Environnement ». Les équipements et matériaux doivent également respecter des critères techniques ;
- **le programme Habiter Mieux** est une aide de l'Anah destinée aux bailleurs permettant de financer des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement. La subvention est notamment conditionnée à un gain de performance énergétique d'au moins 35 %. Le propriétaire bailleur doit également conclure une convention avec l'Anah par laquelle il s'engage à louer son logement dans la limite d'un montant de loyer prédéfini et à un locataire dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond. Cette convention lui permet de cumuler sa subvention avec une réduction d'impôt (Loc' Avantages) ;
- **MaPrimeAdapt'** est une aide distribuée par l'Anah qui permet de financer des dépenses engagées pour améliorer l'accessibilité et l'adaptation du logement en faveur des personnes âgées ou handicapées dans la limite de 22 000 €. Elle s'adresse aux propriétaires occupants et locataires aux ressources modestes et très modestes ;
- **le Crédit d'impôt en faveur de l'aide à la personne** est une aide fiscale pour les dépenses d'équipement réalisées au titre de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap. Cette aide est soumise à conditions de ressources ;
- **le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE)** est un mécanisme qui oblige les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz...) à encourager les travaux d'économies d'énergie auprès des particuliers, des syndicats de copropriété... Pour les inciter, ces fournisseurs d'énergie peuvent accorder des aides financières (prime, bon d'achat, remise, prêt à taux bonifié, subvention...) ou des aides techniques (diagnostic du logement...) ;
- **la TVA à taux réduit** est une aide fiscale qui s'applique à l'achat de matériel et aux frais de main d'œuvre relatifs aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans. Le taux réduit peut être en France hexagonale de 10 %, ou de 5,5 %