

Le guide du financement de la rénovation énergétique



introduction



La rénovation énergétique permet d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, de réduire la consommation d'énergie, d'améliorer le confort des occupants et d'augmenter la valeur patrimoniale des biens immobiliers.

Elle comprend des travaux tels que l'isolation, le changement de système de chauffage, la rénovation des portes et des fenêtres, ou encore, la pose de panneaux solaires. En plus des avantages individuels, la rénovation énergétique contribue à la lutte contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. De nombreuses aides financières sont disponibles pour soutenir ces travaux, en faisant un enjeu de société incontournable.

introduction

La rénovation énergétique est un enjeu majeur pour améliorer le confort des logements, réduire les factures d'énergie et limiter notre impact environnemental. Pour accompagner les particuliers dans cette démarche, l'État, les collectivités territoriales et certains organismes privés proposent différentes aides financières. Subventions, prêts avantageux, ou encore, allègements fiscaux... Ces dispositifs permettent d'alléger le coût des travaux et d'encourager la transition vers des habitations plus performantes sur le plan énergétique.

Que vous soyez propriétaire occupant, bailleur ou locataire, il existe forcément une aide adaptée à votre projet. Certaines sont accessibles sous conditions de ressources, d'autres vont concerner un public plus large, sans critères spécifiques.

Isolation, chauffage, ventilation, amélioration globale des performances énergétiques... Selon la nature des travaux envisagés, plusieurs solutions de financement peuvent être mobilisées.

Dans ce guide, nous avons réuni les informations utiles pour vous accompagner dans le financement de votre rénovation énergétique.

Parce que la transition écologique est l'affaire de tous, votre courtier membre du label Made in Courtage est à vos côtés, à chaque étape, afin de vous permettre de réaliser sereinement les travaux utiles pour aujourd'hui et pour demain.

sommaire

5. Les cumuls d'aides possibles

6. Les plafonds de ressources en Province et en Ile-de-France

8. MaPrimeRénov'

- 11. Les nouveautés 2025
- 12. Rénovation par geste
- 15. MaPrimRénov Parcours accompagné
- 17. MaPrimRénov Copropriété

19. L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

24. Le prêt avance mutation (ou avance rénovation)

27. Les aides des fournisseurs d'énergie

- 28. Les certificats d'économie d'énergie (CEE)
- 29. La prime coup de pouce chauffage

31. Les aides complémentaires

33. Le PTZ dans l'ancien

36. Les incitations fiscales

- 37. Exonération de droits de donation
- 38. TVA à taux réduit
- 39. Déficit foncier
- 40. Le dispositif Denormandie
- 42. Exonération de taxe foncière

Les cumuls possibles

	MAPRIME RÉNOV'	MAPRIME- RÉNOV' PARCOURS ACCOMPAGNÉ	MAPRIME- RÉNOV' COPRO- PRIÉTÉS	AIDES DES COLLECTIVI- TÉS LOCALES	AIDES DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE	ECO PTZ
MAPRIME RÉNOV'	Limite de 20.000€par logement sur 5 ans	✗	Cumul possible en parties privatives et parties collectives*	✓	Avec un écrêtement de MaPrime- Rénov'**	✓
MAPRIME- RÉNOV' PARCOURS ACCOMPAGNÉ	✗	Rénovation en 2 étapes (cf MaPrimeRé- nov' Parcours accompagné)	Cumul possible en parties privatives et parties collectives*	Avec un écrêtement de MaPrime- Rénov'**	Intégrées au calcul	✓
MAPRIME- RÉNOV' COPRO- PRIÉTÉS	Cumul possible en parties privatives et parties collectives	Cumul possible en parties privatives et parties collectives		✓	✓	✓
AIDES DES COLLECTIVI- TÉS LOCALES	✓	Avec un écrêtement de MaPrime- Rénov'**	✓		✓	✓
AIDES DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE	Avec un écrêtement de MaPrime- Rénov'**	Intégrées au calcul	✓	✓		✓
ECO PTZ	✓	✓	✓	✓	✓	Limite de 50.000 euros

*Écrêtement de MaPrimeRénov' Parcours accompagné de façon à ce que le montant cumulé des aides ne dépasse pas 100 % du montant des travaux TTC pour les propriétaires très modestes, 80 % pour les propriétaires modestes, 80 % pour les propriétaires aux revenus intermédiaires et 50 % pour les propriétaires aux revenus supérieurs.

**Écrêtement de MaPrimeRénov' de façon à ce que le montant cumulé des aides des fournisseurs d'énergie et de MaPrimeRénov' ne dépasse pas 90 % du montant des travaux TTC pour les propriétaires très modestes, 75 % pour les propriétaires modestes, 60 % pour les propriétaires aux revenus intermédiaires. Avec les aides locales, le montant total des aides ne peut dépasser 100% du montant des travaux.

Les plafonds de ressources en Province

Certaines aides, comme les aides de l'Anah et les aides « Coup de Pouce » des fournisseurs d'énergie, sont attribuées de façon différenciée en fonction des ressources des ménages.

Les montants ci-dessous correspondent aux « revenus fiscaux de référence » des personnes composant le ménage. Si ces dernières ont des avis d'imposition distincts, le montant à prendre en compte est la somme de leurs « revenus fiscaux de référence ».

(Source : ANAH Agence Nationale de l'Habitat)

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 173 €	22 015 €	30 844 €	supérieur à 30 844 €
2	25 115 €	32 197 €	45 340 €	supérieur à 45 340 €
3	30 206 €	38 719 €	54 592 €	supérieur à 54 592 €
4	35 285 €	45 234 €	63 844 €	supérieur à 63 844 €
5	40 388 €	51 775 €	73 098 €	supérieur à 73 098 €
par personne supplémentaire	+5 094 €	+6 525 €	+ 9 254 €	+ 9 254 €

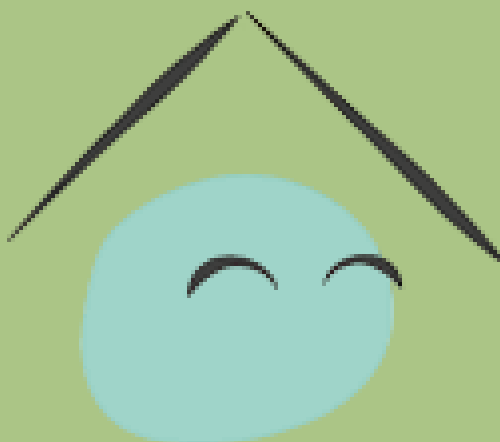
Les plafonds de ressources en Ile de France

Certaines aides, comme les aides de l'Anah et les aides « Coup de Pouce » des fournisseurs d'énergie, sont attribuées de façon différenciée en fonction des ressources des ménages.

Les montants ci-dessous correspondent aux « revenus fiscaux de référence » des personnes composant le ménage. Si ces dernières ont des avis d'imposition distincts, le montant à prendre en compte est la somme de leurs « revenus fiscaux de référence ».

(Source : ANAH Agence Nationale de l'Habitat)

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	23 768 €	28 933 €	40 404 €	supérieur à 40 404 €
2	34 884 €	42 463 €	59 394 €	supérieur à 59 394 €
3	41 893 €	51 000 €	71 060 €	supérieur à 71 060 €
4	48 914 €	59 549 €	83 637 €	supérieur à 83 637 €
5	55 961 €	68 123 €	95 758 €	supérieur à 95 758 €
par personne supplémentaire	+ 7 038 €	+8 568 €	+ 12 122 €	+ 12 122 €



MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov' représente l'aide principale pour soutenir la rénovation énergétique.

Cette aide est destinée à financer des travaux qui améliorent significativement l'efficacité énergétique des habitations, et la transition vers des systèmes de chauffage plus respectueux de l'environnement.

Fonctionnement

La loi Climat et résilience, adoptée le 22 août 2021, établit un cadre pour soutenir systématiquement les foyers dans leurs initiatives de rénovation énergétique, notamment par la création de Mon Accompagnateur Rénov'. Ce dernier agit comme un conseiller pour les ménages, les guidant dans l'intégralité de leurs projets de rénovation globale, depuis la conception (incluant l'audit énergétique et la sélection du plan de travaux) jusqu'à l'achèvement des travaux. Mon Accompagnateur Rénov' offre son soutien à chaque étape du projet, que ce soit avant, pendant ou après la réalisation des travaux.

Les buts visés par ce programme sont multiples :

- Dynamiser la demande en motivant les foyers à entreprendre des projets de rénovation ;
- Encourager la réalisation de projets de travaux plus vastes et ambitieux, grâce à des conseils techniques et à l'utilisation optimale de toutes les aides financières disponibles ;
- Faciliter le processus de rénovation pour les foyers en offrant un accompagnement pluridisciplinaire (technique, social, administratif et financier)
- Accompagner les projets les plus complexes grâce à des modules complémentaires.



MaPrimeRénov' se concentre en priorité sur l'installation de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant des énergies moins polluantes et plus économiques, dans une démarche de décarbonation. On parle de parcours par geste.

MaPrimeRénov' Parcours accompagné : cette variante est destinée aux rénovations d'envergure visant à obtenir un gain d'au moins deux classes énergétiques.



MaPrimeRénov' Copropriété : cette aide est spécialement conçue pour la rénovation des parties communes dans le cadre d'une copropriété.

Evolution 2025 : ce qu'il faut retenir

L'accès au parcours par geste pour les maisons individuelles restera possible jusqu'au 31 décembre 2025, même pour les logements classés « F » et « G » (les passoires énergétiques).

Le décret d'application lève aussi jusqu'à cette date l'obligation de réaliser un geste de chauffage éligible à la prime pour accéder au parcours par geste.

Enfin, la dispense de la fourniture d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) pour bénéficier du dispositif MaPrimeRénov' mono-geste est prolongée.

Avance pour les ménages aux ressources très modestes

Le niveau maximum des avances délivrées aux ménages aux ressources « très modestes » passe de 70 % à 50 % dans le cadre de la prime de transition énergétique par geste,

Aide pour les ménages aux ressources supérieures

Le taux d'aide du « Parcours Accompagné » des ménages aux ressources supérieures passe :

- de 30 % à 10 % pour les projets permettant un gain de 2 classes au DPE,
- de 35 % à 15 % pour les projets permettant un gain de 3 classes
- et de 35 % à 20 % pour les projets permettant un gain de 4 classes ou plus

Equipements au bois

Enfin, les forfaits relatifs à l'installation d'équipements fonctionnant au bois ou autres biomasses diminuent de 30 % en moyenne.

Afin de vous aider dans vos démarches, vous pouvez être accompagné par un mandataire. Parlez-en à votre courtier !

Rénovation par geste : une aide forfaitaire selon les travaux réalisés

Dans le cadre de la stratégie visant à réduire l'empreinte carbone du parc immobilier, MaPrimeRénov' subventionne l'installation de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire décarbonés.

En plus de cela, les ménages peuvent opter pour d'autres travaux d'isolation qui pourront être aidés.

- À compter du 1er janvier 2026 : les propriétaires de logements classés F ou G sur l'échelle énergétique ne seront plus éligibles à cette aide. Ils seront encouragés à s'engager dans le Parcours accompagné, afin de réaliser une rénovation plus conséquente.



Le logement doit être construit depuis au moins 15 ans en Métropole. Exception : lorsqu'il s'agit de déposer et remplacer une chaudière au fioul, le logement doit avoir plus de 2 ans.



MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES				PLAFOND DE DEPENSE ÉLIGIBLE
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTER- MÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES	
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE					
Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid	1 200 €	800 €	400 €	non éligible	1 800 €
Chauffe-eau thermodynamique	1 200 €	800 €	400 €	non éligible	3 500 €
Pompe à chaleur air/eau (dont PAC hybrides)	5 000 €	4 000 €	3 000 €	non éligible	12 000 €
Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique (dont PAC hybrides)	11 000 €	9 000 €	6 000 €	non éligible	18 000 €
Chauffe-eau solaire individuel en Métropole (et dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau)	4 000 €	3 000 €	2 000 €	non éligible	7 000 €
Système solaire combiné(et dispositifs solaires pour le chauffage des locaux)	10 000 €	8 000 €	4 000 €	non éligible	16 000 €
Partie thermique d'un équipement PVT eau (système hybride photovoltaïque et thermique)	2 500 €	2 000 €	1 000 €	non éligible	4 000 €
Poêle à bûches et cuisinière à bûches	1 250 €	1 000 €	500 €	non éligible	4 000 €
Poêle à granulés et cuisinière à granulés	1 250 €	1 000 €	750 €	non éligible	5 000 €
Chaudière bois à alimentation manuelle (bûches)	3 750 €	3 150 €	1 400 €	non éligible	16 000 €
Chaudière bois à alimentation automatique (granulés, plaquettes)	5 000 €	3 850 €	2 100 €	non éligible	18 000 €
Foyer fermé et insert à bûches ou à granulés	1 250 €	750 €	500 €	non éligible	4 000 €



MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

ÉQUIPEMENTSET MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES				PLAFOND DE DEPENSE ÉLIGIBLE
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTER- MÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES	
ISOLATION THERMIQUE (TRAVAUX ACCESSIBLES SI COUPLÉS À UN GESTE DE CHAUFFAGE OU D'EAU CHAUDE SANITAIRE - SAUF EN APPARTEMENT OU OUTRE MER)					
solation thermique des murs par l'extérieur (surface de murs limitée à 100 m2)	75 €/m2	60 €/m2	40 €/m2	non éligible	150 €/m2
Isolation thermique des murs par l'intérieur	25 €/m2	20 €/m2	15 €/m2	non éligible	70 €/m2
Isolation thermique des rampants de toiture ou des plafonds de combles	25 €/m2	20 €/m2	15 €/m2	non éligible	75 €/m2
Isolation thermique des toitures terrasses	75 €/m2	60 €/m2	40 €/m2	non éligible	180 €/m2
Isolation thermique des parois vitrées en remplacement de simple vitrage	100 €/ équipement	80 €/ équipement	40 €/ équipement	non éligible	1 000 €/ équipement
ISOLATION THERMIQUE (TRAVAUX ACCESSIBLES SI COUPLÉS À UN GESTE DE CHAUFFAGE OU D'EAU CHAUDE SANITAIRE - SAUF EN APPARTEMENT OU OUTRE MER)					
Audit énergétique hors obligation réglementaire (conditionné à la réalisation d'un geste de travaux)	500 €	400 €	300 €	non éligible	800 €
Dépose de cuve à fioul	1 200 €	800€	400 €	non éligible	4 000 €
Ventilation double flux	2 500 €	2 000 €	1 500€	non éligible	6 000 €
Avance possible					
% du montant de l'aide	50 %				

MaPrimRénov Parcours accompagné

Dans le cadre d'un projet de rénovation éligible à MaPrimeRénov' Parcours accompagné, le projet doit viser un gain d'au moins deux classes énergétiques sur le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement, par exemple de F à D.

Il est requis d'intégrer au moins deux types d'isolation (toiture, fenêtres/menuiseries, sols ou murs) dans le plan de travaux. De plus, le projet ne doit pas inclure l'installation d'un système de chauffage qui fonctionne principalement avec des énergies fossiles, et il est interdit de conserver un chauffage au fioul ou au charbon.

Les équipements et matériaux sélectionnés doivent répondre à des critères techniques spécifiques.

En outre, il est obligatoire de faire appel à Mon Accompagnateur Rénov' dans ce parcours, pour simplifier la démarche pour les ménages. L'audit énergétique, qui sert de référence pour le projet de travaux, doit être pleinement aligné avec les travaux effectivement réalisés.

L'aide se calcule en taux de prise en charge sur le montant hors taxes des travaux éligibles (correspondant au coût du matériel éligible, pose comprise).



MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

	AIDE POUR LES MÉNAGES				PLAFOND DE DÉPENSE ÉLIGIBLE
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTER- MÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES	
Gain de 2 classes	80 %	60 %	45 %	10 %	40 000 € HT
Gain de 3 classes			50 %	15 %	55 000 € HT
Gain de 4 classes ou plus				20 %	70 000 € HT
Bonification sortie de passoire énergétique (1)	+10 %				
Ecrêtement (TTC) (2)	100 %	80 %	80 %	50 %	
Avance possible (en % de l'aide)	30 %	30 %			

1. Une bonification de 10 % est appliquée à ce taux si votre logement est une passoire énergétique (logements avec une étiquette F ou G) et que le programme de travaux vous permet d'atteindre une étiquette D au minimum.
2. L'aide offerte est écrêtée, ce qui implique que le cumul de toutes les aides reçues, y compris MaPrimeRénov' Parcours accompagné, aides des collectivités locales et certificats d'économie d'énergie, ne peut excéder un pourcentage spécifique du coût total de vos travaux, TVA incluse.

Dans un délai de cinq ans, les propriétaires de logements initialement classés G, F ou E ont la possibilité d'ajouter des travaux complémentaires à leur premier dossier :

- Pour les logements qui étaient au départ classés F ou G, il est requis d'atteindre au moins la classe C à l'issue de la seconde phase de travaux.
- Quant aux logements initialement classés E, ils doivent viser au minimum la classe B après la réalisation de la seconde étape de rénovation.

Le montant de la nouvelle aide sera alors recalculée en tenant compte des aides déjà versées lors de la première étape.

MaPrimRénov Copropriété

Cette aide spécifique est destinée aux travaux réalisés sur les parties communes des copropriétés (isolation de la toiture et des murs, changement du système de chauffage, installation d'une ventilation) ainsi que sur les parties privatives reconnues d'intérêt collectif (comme les fenêtres). Ces travaux doivent être approuvés lors des assemblées générales de copropriétés.

La demande de prime est effectuée par le syndic de copropriété. La subvention est ensuite versée directement au syndicat de copropriétaires et répartie conformément à la règle des tantièmes. Le montant de l'aide est déterminé en fonction du coût des travaux, de la situation financière de la copropriété et du nombre de logements. MaPrimeRénov' Copropriété couvre entre 30 % et 45 % des frais de travaux, selon le niveau d'ambition de la rénovation énergétique, avec un plafond fixé à 25 000 € par logement.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire et partiellement financée par l'Anah (Agence nationale de l'habitat) : 50 % du coût de la prestation, avec un plafond de 300 € HT par logement pour une copropriété de plus de 20 logements, 500 € HT par logement pour une copropriété de moins de 20 logements.



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

Pour bénéficier de cette aide, la copropriété doit répondre aux critères suivants :

1. Disposer d'au moins 75 % des lots (ou 65 % pour les copropriétés comptant 20 lots ou moins) dédiés à l'usage d'habitation principale. Cela peut également se référer à un pourcentage équivalent de tantièmes.
2. Mener des travaux qui permettent un gain énergétique significatif d'au moins 35 %.
3. La copropriété doit avoir été construite il y a au moins 15 ans.

AIDE POUR LA COPROPRIETE		
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35%	30% du montant des travaux plafonné à 25 000 euros par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50%	45% du montant des travaux plafonné à 25 000 euros par logement	
Bonification sortie de passoire énergétique	+10 %	
Bonification pour les copropriétés dites fragiles (taux de charges de copropriété impayées +8% du budget voté de l'année N-2)	+20 %	
Primes individuelles pour les copropriétaires	3 000 €/logement pour les ménages aux ressources très modestes	1 500 €/logement pour les ménages aux ressources modestes



L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

L'Éco-PTZ est un dispositif de prêt à taux zéro destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Il peut être cumulé avec MaPrimeRénov' pour financer le reste à charge des travaux ayant ouvert droit à la prime.



3 grandes catégories de travaux sont concernés par l'éco-PTZ :

- les travaux de rénovation ponctuelle permettant d'améliorer la performance énergétique du logement (comme l'isolation de la toiture, le changement de fenêtres et ou du système de chauffage)
- les travaux de rénovation globale permettant d'atteindre une performance énergétique minimale
- les travaux de réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie

Caractéristiques du logement :

- Le logement doit avoir été achevé depuis plus de 2 ans à la date de début des travaux.
- Si vous êtes bailleur, vous devez vous engager à louer le logement comme résidence principale.

Qui peut bénéficier de l'éco-PTZ ?

- Propriétaires occupants ou bailleurs.
- Copropriétaires bailleurs ou occupants, sous certaines conditions.
- Sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions.
- L'éco-PTZ est accordé **sans condition de ressources**.



Montant de l'éco-PTZ :

- **7 000 à 30 000 euros pour les travaux d'économie d'énergie, selon la nature et le nombre d'actions (voir tableau) :**
 - Isolation thermique de la toiture ;
 - Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
 - Isolation thermique des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur ;
 - Isolation des planchers bas ;
 - Installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire ;
 - Installation d'un chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.
- **50 000 euros pour le reste à charge de travaux éligibles à MaPrimeRénov'**
- **50 000 euros pour les travaux permettant d'atteindre une basse consommation d'énergie (gain énergétique d'au moins 35% et permettant de sortir du statut de passoire thermique)**
- **10 000 euros pour les travaux de réhabilitation d'assainissement non collectif**

ACTION SEULE	BOUQUET DE TRAVAUX		Reste à charge des travaux éligibles MaPrimeRénov'	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
	2 TRAVAUX	3 TRAVAUX OU PLUS			
15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	50 000 €	50 000 €	10 000 €



Le versement du prêt par l'établissement bancaire peut s'effectuer en une ou plusieurs fois, sur la base du descriptif et des devis détaillés des travaux envisagés ou sur la base des factures de travaux effectivement réalisés transmises par l'emprunteur à tout moment avant la date de clôture de l'avance.

La durée maximale de remboursement de l'éco-PTZ est de 15 ans, ou 20 ans sous conditions.

À noter : Jusqu'au 31 décembre 2027, si vous avez déjà bénéficié d'un éco-PTZ pour un montant inférieur à 50 000 euros, vous pouvez demander un éco-PTZ complémentaire.

Cet éco-PTZ complémentaire doit servir à financer d'autres travaux sur le même logement. La somme des 2 éco-PTZ ne doit pas dépasser 50 000 euros.



Zoom sur le cumul éco-PTZ & MaPrimeRénov'

L'éco-PTZ peut être cumulé avec MaPrimeRénov'. Son montant ne peut toutefois pas dépasser la différence entre :

- le montant TTC des travaux éligibles à MaPrimeRénov'
- et la somme du montant de MaPrimeRénov' effectivement versée, après déduction des aides cumulables (certificats d'économie d'énergie, aides des collectivités locales...)

Le montant de l'éco-PTZ correspond au reste à charge indiqué sur la notification d'octroi de l'aide par l'Anah : son plafond est de 50.000 euros.



Le prêt avance mutation ou avance rénovation

Le prêt avance mutation est un crédit hypothécaire conçu pour aider les propriétaires à financer des travaux de rénovation énergétique.



Le Prêt Avance Mutation (PAM) est un crédit hypothécaire conçu pour aider les propriétaires à financer des travaux de rénovation énergétique. Rebaptisé Prêt Avance Rénovation (PAR) en 2022, ce dispositif a évolué en septembre 2024 pour être proposé à taux zéro à certains emprunteurs.

Qu'est-ce que le Prêt Avance Mutation ?

Mis en place en 2016, le Prêt Avance Mutation est un dispositif destiné aux ménages souhaitant rénover leur logement en vue d'une future revente ou succession. Il permet ainsi d'améliorer la performance énergétique des habitations tout en facilitant leur valorisation sur le marché immobilier.

Comment fonctionne le Prêt Avance Mutation ?

Le PAM repose sur un mécanisme incitatif visant à encourager la rénovation énergétique. Il s'agit d'un prêt hypothécaire accordé par des banques partenaires, avec une garantie de l'État couvrant 75 % du montant emprunté en cas de défaut de paiement.

Le remboursement de ce prêt ne s'effectue pas via des mensualités classiques : il est remboursé en une seule fois, soit lors de la revente du bien, soit au moment du règlement de la succession. Cette particularité permet aux propriétaires de financer leurs travaux sans impacter leur budget au quotidien.

Prêt Avance Mutation et Prêt Avance Rénovation : quelle différence ? Aucune différence sur le fond : seul le nom a changé en 2022 pour rendre le dispositif plus compréhensible auprès du grand public.



Quelles sont les conditions d'éligibilité ?

- **Critères liés à l'emprunteur**

Le Prêt Avance Rénovation est ouvert à tous les propriétaires dont le logement nécessite des travaux de rénovation énergétique.

Contrairement à d'autres dispositifs, il n'impose pas de conditions de ressources (sauf le PAR+, voir ci-dessous).

- **Conditions liées au logement**

Pour bénéficier du PAR, le bien immobilier doit :

- être un logement privé terminé depuis au moins 2 ans,
- constituer la résidence principale du propriétaire,
- en copropriété, seuls les travaux des parties privatives sont finançables.

Nouveauté 2024 : le PAR à taux zéro

Une version renforcée, le PAR+, prévoit la prise en charge des intérêts par l'État, pour une durée maximale de 10 ans, à destination des ménages aux revenus modestes ou très modestes.



Les aides des fournisseurs d'énergie

Les entreprises du secteur énergétique (fournisseurs d'électricité, de gaz ou de GPL, producteurs de chaleur et de froid, vendeurs de fioul domestique et de carburants pour véhicules) sont tenues par l'État à participer activement à la rénovation énergétique des logements.

Cette obligation est encadrée par le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE).



Les CEE

Ce dispositif contraint les fournisseurs d'énergie à encourager les consommateurs à réaliser des économies d'énergie efficaces. En cas de non-respect de ces obligations, ils s'exposent à des sanctions financières importantes imposées par l'État.

Pour répondre à ces exigences, des fournisseurs de gaz et d'électricité offrent diverses aides comme des conseils, diagnostics, prêts à taux bonifiés ou des primes pour l'installation d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude performants, ainsi que pour la rénovation globale des bâtiments. De même, certains acteurs de la grande distribution et des enseignes pétrolières proposent des primes pour des économies d'énergie liées à l'installation de ces équipements. Il n'y a pas de plafond de ressources à respecter, mais le montant de l'aide CEE peut varier en fonction des revenus.

Les travaux éligibles à ces aides doivent répondre à plusieurs critères spécifiques :

1. Ils doivent être réalisés dans votre résidence principale ou secondaire.
2. Le logement concerné doit avoir plus de 2 ans d'ancienneté.
3. Les travaux entrepris doivent avoir pour objectif d'améliorer la performance énergétique du logement.
4. Il est impératif que ces travaux respectent des normes minimales de performance énergétique.
5. Enfin, ils doivent être exécutés par un professionnel disposant du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour toutes les opérations pour lesquelles cette qualification est requise.



La prime “coup de pouce chauffage”

La prime “coup de pouce chauffage”, disponible pour tous les ménages et bonifiée pour ceux aux revenus modestes et très modestes, une aide pour financer le remplacement d’une chaudière au charbon ou au fioul ou au gaz ou à condensation par l’une des installations suivantes :

- Chaudière biomasse performante (chaudière qui utilise un combustible organique comme le bois et ses dérivés)
- Pompe à chaleur air/eau
- Pompe à chaleur eau/eau (pompe à chaleur géothermique)
- Pompe à chaleur hybride (système combinant la technologie d’une pompe à chaleur air/eau et d’une chaudière à condensation)
- Système solaire combiné (système combinant un panneau solaire et un ballon de stockage)
- Raccordement à un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables (ENR&R)



PRIMES MINIMALES PRÉVUES PAR LA CHARTE « COUP DE POUCE CHAUFFAGE »

		PRIME MÉNAGES MODESTES OU TRÈS MODESTES	PRIME AUTRES MÉNAGES
REPLACEMENT D'UNE CHAUDIÈRE INDIVIDUELLE AU CHARBON, AU FIOUL OU AU GAZ PAR			
	Une chaudière biomasse	4 000 €	2 500 €
	Une pompe à chaleur air/eau	4 000 €	2 500 €
	Une pompe à chaleur eau/eau ou sol/eau	5 000 €	5 000 €
	Un système solaire combiné	5 000 €	5 000 €
	Une pompe à chaleur hybride	4 000 €	2 500 €
REPLACEMENT D'UN ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE AU CHARBON PAR UN APPAREIL INDÉPENDANT DE CHAUFFAGE AU BOIS PERFORMANT		800 €	500 €
REPLACEMENT D'UNE CHAUDIÈRE AU CHARBON, AU FIOUL OU AU GAZ PAR UN RACCORDEMENT À UN RÉSEAU DE CHALEUR ALIMENTÉ PAR DES ÉNERGIES RENOUVELABLES OU DE RÉCUPÉRATION		700 € par maison raccordée	450 € par maison raccordée

**La prime Coup de pouce chauffage peut être cumulée avec
MaPrimeRénov' et l'éco-PTZ.**



Les aides complémentaires

**Les collectivités locales ou encore votre caisse de retraite
peuvent vous proposer des aides complémentaires.**



Les aides des collectivités locales

Les collectivités territoriales, comme les régions, départements, intercommunalités ou communes, peuvent proposer des aides supplémentaires, en complément des subventions nationales, pour soutenir les travaux visant à améliorer la performance énergétique des logements. Ces aides locales sont mises en place dans le but d'encourager les initiatives de rénovation énergétique et peuvent varier en fonction du lieu, offrant ainsi un soutien financier additionnel aux ménages désireux d'améliorer l'efficacité énergétique de leur logement.

En savoir + : <https://www.anil.org/aides-locales-travaux/>

L'aide de votre caisse de retraite

Si vous êtes retraité du régime général, votre caisse de retraite peut vous octroyer une aide pour réaliser différents travaux dans votre logement, qu'il s'agisse de votre résidence principale ou secondaire. Ces travaux peuvent inclure :

- L'isolation thermique des pièces de vie, pour améliorer le confort et réduire la consommation énergétique
- L'aménagement des sanitaires, pour les rendre plus pratiques et sécurisés
- Le remplacement de la chaudière, pour un système plus efficace et écologique
- Le changement des revêtements de sols
- La motorisation des volets roulants, pour faciliter leur utilisation, surtout pour les personnes à mobilité réduite
- L'amélioration de l'accessibilité du logement



Le PTZ dans l'ancien

Le PTZ dans l'ancien sert à financer en partie l'achat d'un logement ancien (c'est-à-dire un logement achevé depuis plus de 5 ans) avec des travaux d'économie d'énergie ou d'amélioration (création, modernisation, assainissement ou aménagement de surfaces habitables ou de surfaces annexes).



Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet de financer l'achat d'un logement ancien (plus de 5 ans) nécessitant des travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique. Il est accordé sous conditions de ressources et doit être complémentaire à un autre prêt immobilier.

Conditions d'éligibilité

- Localisation
 - Le logement doit se situer en zone B2 ou C.
- Travaux obligatoires
 - Les travaux doivent représenter au minimum 25 % du coût total de l'opération.
 - Ils peuvent concerner l'amélioration, l'assainissement, la modernisation, ou encore la réduction de la consommation énergétique (hors éco-PTZ ou chauffage au fioul/charbon/gaz).
 - La consommation énergétique après travaux ne doit pas dépasser 331 kWh/m²/an.
- Résidence principale
 - Le bien doit être occupé au plus tard un an après l'achat ou la fin des travaux.
 - Il doit être habité au moins 8 mois par an, sauf exceptions (santé, obligations professionnelles...).



Conditions de ressources

Le revenu fiscal de référence pris en compte est celui de l'année N-2 (ex. demande en 2025 = revenus de 2023). Un plafond de ressources varie selon le nombre d'occupants et la zone.

Montant du PTZ

- Le montant maximum dépend du coût total de l'opération (plafonné) et de la zone géographique.
- Le PTZ peut financer 20 à 50 % du projet, en fonction des revenus.
- Son montant ne doit pas excéder celui des autres prêts immobiliers associés.

Délai et transfert

- Les travaux doivent être réalisés dans les 3 ans suivant l'émission du PTZ.
- En cas de revente, le PTZ peut être transféré sur un nouvel achat immobilier.



Les incitations fiscales

Différents dispositifs existent qui peuvent vous permettre de diminuer le montant de votre imposition.



Exonération de droits de donation

Nouveauté 2025 : Vous pouvez désormais bénéficier d'un don familial de somme d'argent exonéré de droits de mutation à titre gratuit (des droits de donation), pour acquérir un logement ou effectuer des travaux de rénovation énergétique au sein d'une habitation que vous possédez.

Ce dispositif s'applique pour les dons effectués depuis le 15 février 2025 jusqu'au 31 décembre 2026, jusqu'à 100.000 euros par donateur et dans la limite de 300.000 euros.

Le don doit vous avoir été fait par :

- votre mère ou votre père ;
- votre grand-mère ou votre grand-père ;
- votre arrière-grand-mère ou votre arrière-grand-père ;
- votre tante ou votre oncle, à condition que ceux-ci n'aient aucun descendant (enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant).

Vous devez utiliser l'argent reçu au plus tard le dernier jour du 6^e mois suivant le versement pour :

- l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ;
- **des travaux et des dépenses destinés à la rénovation énergétique de votre résidence principale, dont vous êtes le propriétaire (ces travaux de rénovation énergétique doivent faire partie de ceux donnant droit à MaPrimeRénov').**



TVA à taux réduit

Nouveauté 2025 : Remplacement de l'attestation par une mention sur la facture pour bénéficier des taux réduits de TVA sur les travaux de rénovation

Jusqu'à présent, il était nécessaire de remplir une attestation simplifiée (formulaire Cerfa n°1301-SD) garantissant le respect des conditions pour bénéficier :

- du taux intermédiaire de TVA de 10 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien ;
- du taux réduit de TVA de 5,5 % sur les travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique.

Désormais, afin de simplifier les démarches administratives, cette attestation est remplacée par une simple mention sur le devis ou la facture des travaux effectués. Cette mention doit attester que les conditions d'application du taux intermédiaire ou du taux réduit sont remplies.

À noter :

Le prestataire des travaux doit joindre une copie du devis ou de la facture à sa comptabilité. Le client, quant à lui, doit conserver une copie du devis ou de la facture jusqu'au 31 décembre de la 5e année :

- suivant la réalisation des travaux lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien ;
- suivant l'émission des factures lorsqu'il s'agit de travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique.



Le déficit foncier

Si vous êtes propriétaire d'un logement que vous proposez à la location nue (non meublée) à usage d'habitation, et si vous avez opté ou relevez du régime d'imposition au réel, vous pouvez déduire vos charges de vos revenus fonciers.

Si le montant de vos charges est supérieur à vos revenus fonciers, cette situation génère un déficit foncier qui peut être déduit de vos revenus jusqu'à hauteur de 10.700 euros (l'excédent pouvant être reporté pendant 6 ans sur l'ensemble des revenus, ou 10 ans sur les seuls revenus fonciers).

Travaux déductibles des revenus fonciers : quelles dépenses pouvez-vous inclure ?

Si vous louez un bien non meublé à usage d'habitation et que vous relevez du régime réel d'imposition (de plein droit ou sur option), vous pouvez déduire certaines dépenses de vos revenus fonciers, à condition qu'elles aient été payées au cours de l'année fiscale concernée.

Notamment, peuvent être déduites les dépenses d'amélioration concernant les travaux visant à ajouter un équipement ou un élément de confort moderne à un bien immobilier, sans en modifier la structure.

Il peut s'agir par exemple de :

- l'installation initiale ou le remplacement d'un équipement par un modèle plus performant,
- la mise en place d'un chauffage central, d'une salle d'eau, d'une cuisine, du tout-à-l'égout



Le dispositif DENORMANDIE

Le dispositif Denormandie est un avantage fiscal destiné aux investisseurs souhaitant acheter un bien ancien à rénover pour le mettre en location. Il s'inscrit dans la volonté du gouvernement de lutter contre l'habitat insalubre et de dynamiser les centres-villes des communes en besoin de rénovation.

Les principes du dispositif Denormandie

Ce dispositif fonctionne sur le même principe que la loi Pinel, mais s'applique uniquement aux biens anciens nécessitant des travaux de rénovation. En contrepartie d'un engagement locatif, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Les conditions à remplir

Pour être éligible au dispositif Denormandie, l'investissement doit répondre à plusieurs critères :

Type de bien :

- Achat d'un bien immobilier ancien nécessitant des travaux de rénovation.
- L'acquisition peut inclure un local transformé en habitation.



Montant et nature des travaux :

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (prix d'achat + travaux). Il faut réaliser l'un des travaux suivants :

- travaux améliorant la performance énergétique du logement d'au moins 20 à 30 % selon la nature du logement,
- au moins deux types de travaux parmi le changement de chaudière, l'isolation de la toiture, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres,
- création de surface habitable nouvelle (par exemple : balcon, terrasse ou garage).

Localisation :

Le bien doit se situer dans l'une des communes éligibles, principalement des villes de taille moyenne ayant un besoin de rénovation du parc immobilier.

Engagement locatif :

- Mise en location du bien pour une durée de 6, 9 ou 12 ans.
- Respect des plafonds de loyer et de ressources des locataires, définis selon la zone géographique.

L'avantage fiscal

La réduction d'impôt accordée dépend de la durée d'engagement locatif :

- 12 % du montant investi pour 6 ans de location.
- 18 % pour 9 ans.
- 21 % pour 12 ans.



L'exonération de taxe foncière

L'exonération de la taxe foncière est une aide fiscale qui s'adresse aux propriétaires occupants ou bailleurs qui réalisent des travaux d'amélioration de performance énergétique dans un logement ancien achevé avant le 1er janvier 1989.

Elle est accordée sur délibération des collectivités territoriales qui la proposent. Ces dernières fixent le taux d'exonération (50 % ou 100 %) et la durée pendant laquelle elle est applicable (3 à 5 ans).

Pour être éligibles, les travaux pour lesquels la réduction du montant de l'impôt foncier est sollicitée doivent représenter un montant de dépenses supérieur à 10.000 € (hors main d'oeuvre) l'année précédant la demande ou supérieur à 15.000 € au cours des 3 ans précédant l'année de la demande.

Ce guide vous est offert par Easy Taux en partenariat avec le Label Made in Courtage.

Ensemble, finançons l'immobilier de demain.



EASYTAUX SAS au capital de 5 000 € - RCS Le Puy en Velay n° 814 664 470 - Siège social : 30 bd Maréchal Fayolle 43000 Le Puy-en-Velay - Tél. : 06 13 41 65 72 - Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 15006750 dans la catégorie courtier en opérations de banque et services de paiement (www.orias.fr) - Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006 -

Made in Courtage est un service proposé par HIELLO SAS, au capital de 10.000 euros, RCS Lisieux 837 486 695, inscrite à l'ORIAS sous le numéro 18 005 593 dans la catégorie mandataire en opérations de banque et services de paiement et courtier d'assurance (www.orias.fr).
<https://madeincourtage.fr>

mic.