



Opérations de revitalisation du territoire  
et Action cœur de ville

# BOÎTE À OUTILS FINANCIERS

Rénovation de l'habitat dégradé



Juin 2019



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
<b>I - AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT</b> .....	<b>6</b>
Lutte contre l'habitat indigne.....	7
Expertise et animation pour les programmes de traitement des copropriétés fragiles et en difficulté.....	8
Expertise et animation pour les programmes relatifs à la précarité énergétique, la perte d'autonomie et les Opah.....	9
Montages en vente d'immeuble à rénover (VIR).....	10
Dispositifs d'intervention foncière et immobilière (DIIF).....	11
Aides aux syndicats de copropriétaires.....	12
Aides aux travaux des propriétaires bailleurs.....	13
Aides aux travaux des propriétaires occupants.....	14
<b>II - AIDES FISCALES À L'INVESTISSEMENT LOCATIF AVEC TRAVAUX</b> .....	<b>15</b>
Dispositif dit « Denormandie ».....	16
Dispositif dit « Pinel » dans les bâtiments existants.....	17
Dispositif « Malraux ».....	18
Dispositif « Louer abordable ».....	19
<b>III - ACTION LOGEMENT</b> .....	<b>20</b>
Financement de logements locatifs sociaux et intermédiaires en « Action cœur de ville ».....	21
Financement de logements locatifs privés en « Action cœur de ville ».....	22
Financement de logements en accession sociale à la propriété en « Action cœur de ville ».....	23
Prêt travaux personnes physiques.....	24
Plan d'investissement volontaire performance énergétique des logements.....	25
<b>IV - CAISSE DES DÉPÔTS – BANQUE DES TERRITOIRES</b> .....	<b>26</b>
Prêt « Action cœur de ville » de la banque des territoires.....	27
<b>V - AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE</b> .....	<b>28</b>
Revalorisation de logements existants.....	29
Démolition-reconstruction et transformation lourde.....	30
<b>VI - FINANCEMENTS DE L'ÉTAT</b> .....	<b>32</b>
Dotation de soutien à l'investissement local.....	33
<b>VII - AUTRES DISPOSITIFS</b> .....	<b>34</b>
Crédit d'impôt transition énergétique.....	35
Taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée pour les travaux.....	36
Éco-prêt à taux zéro.....	37
<b>VIII - COLLECTIVITÉS</b> .....	<b>38</b>
<b>IX - AIDES EUROPÉENNES</b> .....	<b>39</b>





# INTRODUCTION

---

Les opérations de revitalisation de territoire (ORT), s'inspirant de la philosophie du programme national « Action cœur de ville », s'adressent aux collectivités volontaires qui souhaitent élaborer un projet de territoire tourné prioritairement vers la consolidation des fonctions de centralité. Ces opérations comprennent obligatoirement des actions relatives à l'habitat, avec différents outils mobilisables. La présente « boîte à outils » a pour objet de recenser les aides susceptibles d'être activées dans le cadre de travaux au sein d'un îlot urbain d'une commune signataire d'une ORT ou « Action cœur de ville » (ACV). Vous trouverez dans ce document les différents dispositifs existants, notamment ceux des partenaires tels que l'Agence nationale de l'habitat (Anah), Action Logement Groupe, la Caisse des dépôts et consignations ainsi que les aides fiscales et subventions de l'État. Si toutes ces aides visent directement ou indirectement à soutenir les travaux de rénovation de l'habitat, elles peuvent intervenir selon des canaux et des montages d'une grande diversité allant des

aides aux propriétaires occupants jusqu'à des montages plus complexes comme le récent « Dispositif d'intervention immobilière et foncière » (DIIF).

Les dispositifs présentés peuvent également concerner différentes catégories de bénéficiaires (collectivités, opérateurs, propriétaires...), relevant du droit commun ou de zonages spécifiques ou de projets identifiés comme Action cœur de ville et l'ORT.

Elles prennent également des formes très variées (subventions, crédits, réductions d'impôt, prêts bonifiés, avances, etc.).

Ce guide répond à deux objectifs :

- En premier lieu, mettre à la disposition des décideurs publics un panorama général des principaux dispositifs nationaux existants ;
- En second lieu, permettre de mieux apprécier les interactions entre les dispositifs en vigueur afin d'optimiser leur utilisation.

Construit à titre informatif, il constitue un point d'étape dans un travail qui va se poursuivre.





---

## I - AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

---

**Les collectivités locales conduisent les politiques d'amélioration de l'habitat et l'agence nationale de l'habitat (Anah) a vocation à les accompagner dans leurs actions.** Elle intervient sur les questions de lutte contre la précarité énergétique, de lutte contre l'habitat indigne, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et encourage le développement d'un parc locatif conventionné. Elle finance à ce titre les collectivités, les propriétaires, les syndicats de copropriétés, et, sous certaines conditions, des opérateurs (établissements publics fonciers, sociétés publiques locales...).

**Elle engage dans le programme « Action cœur de ville » 1,2 milliard d'euros** (au titre des dépenses d'ingénierie et de travaux en faveur de la réhabilitation, de l'amélioration énergétique et de l'adaptation des logements et des immeubles, à l'éradication des poches d'habitat indigne).

**Concernant les opérations de revitalisation du territoire (ORT),** elles peuvent par souci de simplification, être assimilées à des opérations programmées lorsque la convention d'ORT comporte l'ensemble des dispositions prévues dans les conventions de l'Anah.



## LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Les aides aux collectivités de l'Anah sont mises en œuvre dans le cadre de dispositifs programmés. Ces dernières peuvent permettre une participation de l'Anah à différentes actions des collectivités locales, sur les sujets de lutte contre l'habitat indigne, mais aussi de lutte contre la précarité énergétique, d'adaptation des logements, d'aides aux copropriétés dégradées ou au développement d'un parc privé à vocation sociale (voir fiches 1.2. et 1.3.).

Les conventions ACV et ORT disposent de volets « habitat » qui prévoient la mise en œuvre de différents outils, tels qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah).

### **TYPLOGIE DE L'AIDE**

- **Nature de l'aide : subvention**
- **Objet de l'aide :** suivi-animation, financement déficit d'opérations, accompagnement social
- **Public bénéficiaire :** collectivités
- **Zonage :** PIG, Opah volet « habitat indigne »

### **Phase de préparation**

**Aides aux études préparatoires (Opah et PIG) :** 50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100 000 € d'aide de l'Anah.

### **Outils d'intervention mobilisables**

- Programme d'intérêt général (PIG) dédié à l'habitat indigne
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) avec un volet « habitat indigne »

### **Financement du suivi-animation :**

**L'aide au suivi-animation :** 35 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 87 500 € d'aide.

**Cas particulier de l'Opah de rénovation urbaine (Opah-RU) :** 50 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 125 000 € d'aide.

**Part variable de l'aide au suivi-animation :** 332 € par logement engagé dans des travaux.

**Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale :** 1 436 € par ménage.

### **Financement des travaux d'office**

50 % des dépenses des collectivités, sans plafond d'aide (100 % pour les Bouches-du-Rhône, l'Essonne, la Seine-Saint-Denis, le Val de Marne, les Alpes-Maritimes et le Nord dans le cadre du dispositif « territoires d'accélération »).

### **Financement des outils coercitifs de résorption de l'habitat insalubre**

**1. L'étude de faisabilité :** elle a pour objet de vérifier la pertinence du recours aux outils coercitifs. Elle s'élève à 50 % du montant HT de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnées de 200 000 € HT.

**2. La phase pré-opérationnelle** (calibrage des dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement) : 70 % des dépenses

**3. La phase opérationnelle (financement du déficit d'opération) :**

- 70 % dans le cadre d'une **opération de résorption de l'habitat indigne (RHI)** et jusqu'à 100 % dans le cas de bidonvilles ;
- 40 % dans le cadre d'une **opération de traitement de l'habitat indigne ou de restauration immobilière (Thirori)**.

### **Financement de l'évaluation**

**Aide au financement de l'évaluation :** 50 % du montant HT engagé, dans la limite de 50 000 € d'aide.

### **Quels autres outils ?**

- Volet « incitatif » de l'Anah : dispositifs individuels d'aide aux propriétaires et aux syndicats de copropriétaires
- Participation des collectivités
- Prêts HLM de droit commun
- Prêts-subvention Action Logement en Action cœur de ville
- Participation de l'ANRU dans le cadre du NPNRU



## EXPERTISE ET ANIMATION POUR LES PROGRAMMES DE TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET EN DIFFICULTÉ

Le volet « copropriétés » peut être combiné avec les autres volets de l'intervention de l'Anah (voir fiches 1.1. à 1.5.). Ces actions peuvent également être intégrées directement à une convention d'opération de revitalisation du territoire ou « Action cœur de ville ». Il intervient en complémentarité des aides aux propriétaires et aux syndicats de copropriétaires.

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention**
- **Objet de l'aide :** expertise et suivi-animation pour le compte de la collectivité
- **Public bénéficiaire :** collectivités
- **Zonage :** PDS, ORCOD, PIG, Opah volet « copropriétés »

### Dispositifs d'observation et de prévention

**Dispositif local de veille et d'observation des copropriétés (VOC) :** 50 % de la dépense dans la limite de 60 000 € d'aides de l'Anah, pour une durée minimum de trois ans.

**Programme opérationnel de prévention de la dégradation (POPAC) :** 50 % de la dépense HT au maximum dans la limite de 50 000 € d'aide de l'Anah par an, avec un engagement de trois ans.

**Expertises complémentaires :** 50 % des dépenses HT par an dans la limite de 25 000 € d'aides annuelles de l'Anah.

**Aide au financement des missions du mandataire ad hoc** (procédure judiciaire d'alerte) : 50 % des dépenses HT par an dans la limite de 25 000 € d'aides annuelles de l'Anah.

### Phase de préparation

**Aides aux études préparatoires (Opah et PIG) :** 50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100 000 € d'aide de l'Anah.

### Outils d'intervention mobilisables

- Opération programmée d'amélioration de l'habitat-copropriété (Opah copro) : un ou plusieurs immeubles seulement

- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) avec un volet « copropriétés en difficulté »
  - Plan de sauvegarde (PDS) : situations particulièrement difficiles, désignation d'un coordinateur
- Possibilité d'articulation avec d'autres dispositifs, notamment judiciaires, dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

### Financement de la phase opérationnelle

**L'aide au suivi-animation :** 50 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 75 000 € d'aide et de 250 € par logement.

**Coordinateur en cas de plan de sauvegarde :** 50 % des dépenses par an dans la limite de 25 000 € d'aides de l'Anah.

**Aide au redressement de la gestion des copropriétés :** 150 € par logement et par an.  
*Possibilité d'expertises complémentaires (cf. supra).*

### Financement de l'évaluation

**Aide au financement de l'évaluation :** 50 % du montant HT engagé, dans la limite de 50 000 € d'aide.

### Quels autres outils ?

- Combinaisons avec les autres volets possibles d'une Opah, notamment habitat indigne
- Dispositifs individuels d'aide aux copropriétaires et à leurs syndicats (fiches 1.7 à 1.8)





## EXPERTISE ET ANIMATION POUR LES PROGRAMMES RELATIFS À LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE, LA PERTE D'AUTONOMIE ET LES OPAH

Les volets « lutte contre la précarité énergétique », « adaptation de logements à la perte d'autonomie » et « développement d'un parc privé à vocation sociale » peuvent être combinés avec les autres volets de l'intervention de l'Anah (cf. fiches 1.1 et 1.2). Ces actions peuvent également être intégrées directement à une convention d'opération de revitalisation du territoire ou « Action cœur de ville ».

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention**
- **Objet de l'aide :** expertise et suivi-animation pour le compte de la collectivité
- **Public bénéficiaire :** collectivités
- **Zonage :** Précarité énergétique : PIG, Opah volet « précarité énergétique »  
Perte d'autonomie : PIG, Opah volet « autonomie »  
Parc privé à vocation sociale : PIG-PST, Opah

### Phase de préparation

**Aides aux études préparatoires (Opah et PIG) :** 50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100 000 € d'aide de l'Anah.

### Outils d'intervention mobilisables

- Programme d'intérêt général (PIG) dédié à la lutte contre la précarité énergétique ou à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- Programme d'intérêt général, programme social thématique (PIG-PST)
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) avec, le cas échéant, un volet « précarité énergétique » ou un volet « autonomie »

### Financement du suivi-animation

**L'aide au suivi-animation :** 35 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 87 500 €.

L'aide au suivi-animation dans le cas particulier de l'Opah de rénovation urbaine (Opah-RU) : 50 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 125 000 € d'aide de l'Anah.

**Part variable de l'aide au suivi-animation :** 332 € par logement ou 417 € en cas de volet relatif à la précarité énergétique.

### Financement de l'évaluation

Aide au financement de l'évaluation : 50 % du montant HT engagé, dans la limite de 50 000 € d'aide.

### Quels autres outils ?

- En « Action cœur de ville », l'Anah participe au cofinancement du poste de directeur/chef de projet Action cœur de ville (25 millions d'euros au niveau national)
- Combinaisons avec les autres volets possibles d'une Opah, relatifs aux copropriétés dégradées et à l'habitat indigne
- Dispositifs individuels d'aide aux propriétaires et aux syndicats de copropriétaires (programme « Habiter mieux »)...



# Agence nationale de l'habitat

## AIDES AUX OPÉRATEURS D'AMÉNAGEMENT ET DE PORTAGE FONCIER

4

### MONTAGES EN VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

**Dispositif en cours d'élaboration** – Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Anah - Les conditions d'éligibilité et les montants seront définis par le conseil d'administration de l'Anah (second semestre 2019).

Ce dispositif rend certains opérateurs éligibles directement aux aides de l'Anah lorsqu'elles mènent un projet de vente d'immeuble à rénover, alors même que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. C'est donc par l'intermédiaire de l'opérateur que le propriétaire final, bailleur ou occupant, bénéficie indirectement de l'aide.

#### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention**
- **Objet de l'aide :** travaux lourds et d'amélioration
- **Public bénéficiaire :** EPA, SEM, SPL, SPLA, organismes HLM
- **Zonage :** Opah et ORT

#### Critères liés aux travaux

Catégories de travaux actuellement subventionnés par l'Anah.

#### Destination finale du logement

Vente du logement à un destinataire final éligible aux aides de l'Anah :

- Propriétaire occupant modeste ou très modeste ;
- Propriétaire bailleur, personne morale ou physique.

#### Engagement et contreparties

L'opérateur public s'engage sur un prix de vente permettant la location du bien à un loyer maîtrisé conventionné avec l'Anah ou à sa vente en accession sociale.

#### Quels autres outils financiers ?

- Combinaison possible avec une opération de portage (DIIF, cf. fiche suivante)
- Participation le cas échéant des collectivités territoriales

Ce montage pourra, sous réserve des conditions définies par les organismes intéressés, être combiné avec d'autres outils existants :

- RHI et THIORI
- réductions d'impôt destinées aux investissements locatifs pour les propriétaires bailleurs (« Louer abordable », voire le dispositif « Denormandie »...)
- prêts et subventions d'Action Logement
- prêts à taux zéro pour les logements en accession...



# Agence nationale de l'habitat

## AIDES AUX OPÉRATEURS D'AMÉNAGEMENT ET DE PORTAGE FONCIER

5

### DISPOSITIFS D'INTERVENTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE (DIIF)

**Dispositif en cours d'élaboration** – Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Anah - Les conditions d'éligibilité et les montants seront définis par le conseil d'administration de l'Anah (second semestre 2019).

En complément de la possibilité de subventionner des opérateurs qui vont vendre les logements dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (cf. fiche 1.6), l'Anah peut également subventionner des opérateurs dans le cadre d'opérations de : rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé puis vente à un destinataire final.

Le dispositif d'intervention foncière et immobilière (DIIF) est susceptible d'être mise en œuvre dans le cadre des opérations de revitalisation du territoire.

#### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention**
- **Objet de l'aide :** acquisition, travaux et portage de lots de copropriété
- **Public bénéficiaire DIIF :** EPF, EPFL, EPA, SEM, SPL, SPLA et concessionnaires d'opérations d'aménagement
- **Zonage :** DIIF restreinte aux ORT

#### Critères liés aux travaux

Le DIIF s'adresse particulièrement à la revalorisation des îlots d'habitats vacants ou dégradés par des opérations d'acquisition, de travaux et de portage.

#### Destination finale, engagement et contreparties

Les modalités de mise en œuvre seront précisées par le conseil d'administration de l'Anah.

#### Quels autres outils financiers ?

- Combinaison avec une opération de vente d'immeuble à rénover (VIR, cf. fiche précédente)
- Participation le cas échéant des collectivités territoriales

Ce montage pourra, sous réserve des conditions définies par les organismes intéressés, être combiné avec d'autres outils existants tels que des prêts et subventions d'Action Logement.



## AIDES AUX SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention**
- **Objet de l'aide :** travaux lourds et d'amélioration
- **Public bénéficiaire :** copropriétés fragiles ou dégradées
- **Zonage :** priorité aux opérations programmées avec un volet copropriétés

### Aides liées à certains dispositifs

Le syndicat de copropriétaires peut bénéficier des aides de l'Anah lorsque l'immeuble relève :

- d'une Opah « copropriétés dégradées » ;
- d'une Opah avec volet « copropriétés dégradées » ;
- d'un plan de sauvegarde (PDS) ;
- d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) ;
- d'une administration provisoire pour les travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal.

### Aide liée à certains travaux

- Peuvent être financées les mesures prescrites de lutte contre l'habitat indigne (arrêté ou décision de justice), les travaux étant limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation.

- Les copropriétés dites « fragiles » peuvent également bénéficier d'une aide pour des travaux énergétiques, dite « Habiter mieux copropriétés », intégrant une assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

- Des travaux permettant l'accessibilité peuvent également être financés.

### Montant de l'aide

#### Subventions selon nature des opérations

(cf. tableau ci-dessous), majorées par l'Anah en cas de participation des collectivités dans le cadre d'un dispositif programmé (Opah, PDS, ORCOD).

### Conditions

75 % des lots d'habitation de l'immeuble doivent concerner des résidences principales.

Les copropriétés dites « fragiles » doivent connaître des difficultés de performance énergétique.

### Quels autres outils ?

- Prime « Habiter mieux » (cf. fiche 1.9)
- Part d'aides individuelles (« aides mixtes »), le total des aides ne peut dépasser ce qui pourrait être attribué au syndicat
- Participation des collectivités locales
- Éco-PTZ individuel et collectif
- Prêts et avances du réseau Procvivis

	Plafond	Taux
Opah/ORCOD	Aucun	35 % (100 % si urgents)
Opah/ORCOD, situation très dégradée	Aucun	50 % (100 % si urgents)
Plan de sauvegarde	Aucun	50 %
Mesures prescrites	Aucun	50 %
Administration provisoire	Aucun	50 %
Mise en accessibilité	20 000 € par accès	50 %
Habiter mieux copropriétés (performance énergétique)	15 000 € par lot d'habitation principale + assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO), 600 € par lot	25 % AMO : 30 %



## AIDES AUX TRAVAUX DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Les aides aux travaux des propriétaires bailleurs s'associent à un engagement de location, qui ouvre droit à la déduction d'impôt dite « Louer abordable ».

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention**
- **Objet de l'aide :** travaux lourds et d'amélioration
- **Public bénéficiaire :** Propriétaires bailleurs
- **Zonage :** Priorité aux opérations programmées (Opah...)

#### Critères liés aux travaux

- Travaux de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (par exemple, arrêté d'insalubrité ou de péril), ou
- Travaux d'amélioration portant sur la sécurité (surnisisme...), sur la salubrité, sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap, ou sur des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

#### Critère de durée

Logements ayant plus de 15 ans et n'ayant pas bénéficié d'un prêt à taux zéro en cours ou octroyé il y a moins de 5 ans.

#### Calcul de l'aide

Subventions avec primes selon nature des travaux (cf. tableau ci-dessous).

**En secteur programmé, les propriétaires bénéficient gratuitement du suivi-animation financé par l'Anah et la collectivité.**

**En secteur diffus, une assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) financée par le propriétaire est subventionnée par l'Anah entre 153 € et 859 € selon travaux.**

*En copropriété, subvention possible de la quote-part du propriétaire.*

#### Engagement et contreparties

Engagement de location (convention Anah), destinataire et loyer social, très social ou intermédiaire.

#### Quels autres outils ?

- L'Anah peut également subventionner la « maîtrise d'ouvrage d'insertion » (MOI), susceptible d'être mobilisée pour les biens des collectivités, par exemple
- Coordination éventuelle avec les dispositifs « Denormandie » (ce dispositif étant incompatible avec « Louer abordable ») ou « Malraux »
- Subventions complémentaires des collectivités territoriales fréquentes, notamment en Opah ; prêts et avances du réseau PROCIVIS
- Certificats d'économie d'énergie, (sauf si recours à la prime « Habiter mieux »)

		Montant maximum de la subvention
<b>Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (max. 1 000 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup>/logement)</b>		35 % des travaux
<b>Projet de travaux d'amélioration (max. 750 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup>/logement)</b>	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35 % des travaux
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35 % des travaux
	Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	25 % des travaux
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques	25 % des travaux
	Travaux suite à une procédure relative au règlement sanitaire départemental / contrôle décence	25 % des travaux
	Transformation d'usage	25 % des travaux
<b>+ Prime « Habiter mieux » si les travaux permettent certaines améliorations de la performance énergétique (35%)</b>		1 500 € par logement
<b>+ Prime d'intermédiation locative</b>		1 000 € par logement
<b>+ Prime de réduction de loyer (max. de 150 €/m<sup>2</sup> avec max. 80 m<sup>2</sup>/logement)</b>		3x la participation des collectivités
<b>+ Prime réservation au profit de publics prioritaires</b>		2 000 € par logement (4 000 € en secteur tendu)



## AIDES AUX TRAVAUX DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention**
- **Objet de l'aide :** travaux lourds et d'amélioration
- **Public bénéficiaire :** propriétaires occupants
- **Zonage :** priorité aux opérations programmées (Opah...)

#### Critères liés aux travaux

- Travaux de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (par exemple, arrêté d'insalubrité ou de péril), ou
- Travaux d'amélioration portant sur la sécurité (surnisisme), sur la salubrité, sur l'adaptation à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap, ou sur des travaux d'amélioration de la performance énergétique logement.

#### Critères de ressources ou de statut du bénéficiaire

Seuils « modestes » ou « très modestes » de l'Anah.

#### Critère de durée

Logements ayant plus de 15 ans et n'ayant pas bénéficié d'un prêt à taux zéro en cours ou octroyé il y a moins de 5 ans.

#### Calcul de l'aide

Taux maximum de subventions selon nature des travaux et ressources du ménage (voir tableau).

**Suivi-animation** gratuit pour le propriétaire en secteur programmé.

**Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)** subventionnée en secteur diffus, entre 150 € et 840 €.

#### Quels autres outils ?

- Subventions complémentaires des collectivités territoriales fréquentes, notamment en Opah
- Aides des caisses d'allocation familiales, caisses de retraite
- Prêts et avances du réseau PROCIVIS
- Prêt à taux zéro uniquement en Opah
- Crédit d'impôt transition énergétique...

	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	+ prime « Habiter mieux », dès lors que les travaux énergétiques génèrent un gain de 25 % minimum : 10 % supplémentaire, dans la limite de 1 600 ou 2 000 € (propriétaire modeste ou très modeste)
<b>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou dégradé</b> Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT	50 %	50 %	
<b>Projets de travaux d'amélioration</b> Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	
	Rénovation énergétique « Habiter mieux sérénité »	50 %	
	Rénovation énergétique « Habiter mieux agilité »	50 %	
			Non

Le dispositif « Habiter mieux agilité » correspond à des travaux d'amélioration énergétique ponctuels réalisés dans des maisons individuelles.



---

## II - AIDES FISCALES À L'INVESTISSEMENT LOCATIF AVEC TRAVAUX

---

Plusieurs aides fiscales sont destinées à soutenir **les opérations de travaux et d'investissement locatifs des particuliers**, réalisées soit directement, soit par certains types de sociétés civiles. Ces dispositifs peuvent soutenir indirectement des opérations réalisées par des opérateurs, par exemple dans le cadre de ventes d'immeubles à rénover. Le dispositif dit « Denormandie » s'applique spécifiquement dans les communes Action cœur de ville, ainsi que celles signataires d'une convention ORT et de certains plans nationaux de rénovation de quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

**Pour les personnes morales**, plusieurs dispositifs fiscaux de droit commun encouragent les investissements locatifs. Il s'agit en premier lieu des réductions applicables aux organismes du secteur du logement social. En second lieu, les investissements locatifs intermédiaires des personnes morales font également l'objet d'une réduction de TVA (Article 279-0 *bis* du Code général des impôts). En outre, des règles fiscales spécifiques s'appliquent aux **monuments historiques** (art. 156 du Code général des impôts aux I. 3° et II. 1° *ter*).



## DISPOSITIF DIT « DENORMANDIE »

*Dispositif existant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, jusqu'au 31 décembre 2021*

### 🏠 TYPOLOGIE DE L'AIDE

▪ **Nature de l'aide : aide fiscale (réduction d'impôt sur le revenu)**

▪ **Objet de l'aide :** acquisition-amélioration de logements ou transformation d'un local en logement.

▪ **Public bénéficiaire :** propriétaires physiques bailleurs (et associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, hors SCPI).

▪ **Zonage :** villes concernées par une ORT ou relevant de la liste de communes prévue par l'arrêté du 26 mars 2019 (ACV et certains PNRQAD), dans la zone de bâti continu.

### 🏠 Critères liés aux travaux

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total d'acquisition. Ils doivent prévoir :

- Soit réduction de la performance énergétique de 30 % minimum ;
- Soit deux types au moins de travaux de rénovation parmi les 5 suivants : changement de chaudière ; isolation des combles ; isolation des murs ; changement de production d'eau chaude ; isolation des fenêtres.

### 🏠 Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.

### 🏠 Destination finale et contreparties

Location à tarif modéré à des locataires de revenus modestes (barème locatif intermédiaire)

### 🏠 Montant de l'aide

La réduction d'impôt est calculée sur la base du coût total des travaux, dans la limite des 2 plafonds suivants :

- 300 000 € par personne et par an ;
- 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Son taux est de 12 % pour un engagement de location de 6 ans, 18 % pour 9 ans, 21 % sur 12 ans.

La réduction d'impôt est également limitée par le plafonnement général des réductions d'impôt aux particuliers, auquel n'est pas soumis le dispositif Malraux ou le régime applicable aux monuments historiques.

### 🏠 Exemple

L'achat d'un logement de 200 000 € rénové (dont 50 000 € de travaux) avec engagement de location à loyer modéré durant 12 ans, correspond à 42 000 € (200 000 € x 21 %) de réduction d'impôt sur le revenu.

### 🏠 Critère de durée

Engagement de location minimal de 6 ans.

### 🏠 Quels autres outils ?

▪ Taux de TVA réduit pour les travaux de rénovation de logement

▪ Aides de l'Anah

Incompatibilité avec les dispositifs « Malraux » et « Louer mieux ».

#### Références :

- Art. 199 novovicies du Code général des impôts (I. B. 5°)
- Voir fiche sur [www.anil.org](http://www.anil.org) relative à la réduction d'impôt



## DISPOSITIF DIT « PINEL » DANS LES BÂTIMENTS EXISTANTS

*Dispositif existant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, jusqu'au 31 décembre 2021*

La réduction d'impôt dite « Pinel » est principalement destinée à encourager les investissements locatifs dans l'immobilier neuf en zones tendues. Elle peut toutefois également concerner la remise à neuf complète de logements ou la transformation de locaux en logements.

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : aide fiscale (réduction d'impôt sur le revenu)**
- **Objet de l'aide :** acquisition-remise à neuf de logements ne satisfaisant pas aux critères de décence, ou transformation d'un local en logement.
- **Public bénéficiaire :** propriétaire physiques bailleurs (et associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, hors SCPI).
- **Zonage géographique :** communes en zones A bis, A et B1, ou faisant l'objet d'un contrat de redynamisation de site de défense.

### Critères liés aux travaux

Travaux de transformation en logement, ou de réhabilitation permettant d'atteindre l'ensemble des critères de performance technique.

### Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.

### Critère de durée

Engagement de location minimal de 6 ans.

### Destination finale et contreparties

Location à tarif modéré à des locataires de revenus modestes (barème locatif intermédiaire).

### Montant de l'aide

La réduction d'impôt est calculée sur la base du coût total des travaux, dans la limite des 2 plafonds suivants :

- 300 000 € par personne et par an ;
- 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Son taux est de 12 % pour un engagement de location de 6 ans, 18 % pour 9 ans, 21 % sur 12 ans. Elle est également limitée par le plafonnement général des réductions d'impôt aux particuliers.

### Exemple

L'achat d'un logement de 200 000 € remis en état neuf avec engagement de location à loyer modéré durant 12 ans, correspond à 42 000 € (200 000 € x 21 %) de réduction d'impôt sur le revenu.

### Quels autres outils ?

- Taux de TVA réduit pour les travaux de rénovation de logement
- Incompatibilité avec les dispositifs « Denormandie », « Malraux » et la déduction des revenus fonciers « Louer mieux »

Références :

- Art. 199 novovicies du Code général des impôts (I. B. 3° et 4°)
- Voir fiche sur [www.anil.org](http://www.anil.org) relative à la réduction d'impôt



## DISPOSITIF « MALRAUX »

À titre de comparaison, le dispositif « Denormandie » concerne des opérations d'investissement locatif, c'est-à-dire d'acquisition-amélioration de logements. Il s'applique donc exclusivement à des situations d'acquisition alors que le dispositif « Malraux » peut concerner un logement déjà en possession de son propriétaire. Dans le second cas, les travaux, lourds, doivent concerner l'ensemble du bâtiment.

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : aide fiscale (réduction d'impôt sur le revenu).**
- **Objet de l'aide :** restauration complète d'un immeuble bâti dans les secteurs sauvegardés, les quartiers anciens dégradés et les zones protégées.
- **Public bénéficiaire :** propriétaires physiques bailleurs (et associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont SCPI sous certaines conditions). En cas d'opérateur, applicable à une VIR ou avec création d'une association syndicale libre.
- **Zonage géographique :** site patrimonial remarquable classé, et, jusqu'au 31 décembre 2019, les territoires PNRQAD ainsi que certains quartiers relevant de conventions ANRU.

### Critères liés aux travaux

Restauration complète.  
Déclaration d'utilité publique nécessaire, sauf si plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PMVAP).

### Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Personnes physiques propriétaires.

### Contreparties

Obligation de location comme résidence principale en non meublé

### Critère de durée

Engagement de location minimal de 6 ans

### Montant de l'aide

Taux de 30 % (22 % en SPR ne disposant pas d'un PSMV ni d'un PMVAP). Les dépenses prises en compte sont plafonnées selon une limite fixée à 400 000 € sur une période de quatre années consécutives.

### Exemple

50 000 € euros de travaux participant à la restauration complète d'un immeuble dans un quartier ancien dégradé, complété par un engagement de location de 6 ans, correspondent à 15 000 € (50 000 € x 30 %) de réduction d'impôt sur le revenu.

### Quels autres outils ?

- Dispositif « Louer abordable »
- Aides de l'Anah
- Éco-PTZ

Incompatibilité avec les dispositifs Denormandie, Pinel et la déduction des revenus fonciers « Louer ensemble ».

#### Références :

- Art. 199 ter viciés du Code général des impôts
- Précisions sur les immeubles spéciaux sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)





## DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE »

Depuis la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN), ce dispositif est étendu aux zones détendues, classées « C ».

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : aide fiscale (déduction des revenus fonciers)**
- **Objet de l'aide** : location intermédiaire ou sociale en zone sous tension, ou en zone C avec travaux
- **Public bénéficiaire** : propriétaires physiques bailleurs (et associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, hors SCPI)
- **Zonage géographique** : zones A, A bis et B1. Susceptible de s'appliquer en zone C si conventionnement avec travaux seulement à loyer social et très social

### Critères liés aux travaux

Le dispositif n'implique pas nécessairement la réalisation de travaux. Toutefois, la réalisation de travaux rend le propriétaire d'un logement éligible au dispositif en zone C lorsqu'il s'agit d'une location sociale ou très sociale. Dans ce cas, les travaux correspondent à ceux susceptibles d'être accompagnés par l'Anah.

### Destination finale et contreparties

Conventionnement Anah : il s'agit d'un engagement de location à loyer social, très social, intermédiaire, ou par dispositif d'intermédiation locative à un public aux revenus correspondants.

### Critère de durée

Conventionnement avec l'Anah d'au moins 6 ans, ou 9 ans avec travaux.

### Montant de l'aide

Abattement variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (intermédiation locative). 50 % en zone C avec travaux si conventionnement social ou très social.

	A, A BIS ET B1	B2	C
<b>Loyer social ou très social</b>	70 %	50 %	50 % seulement si travaux
<b>Loyer intermédiaire</b>	30 %	15 %	
<b>Intermédiation locative</b>	30 %	85 %	85 %

### Quels autres outils ?

- Possibilité de cumul avec le dispositif Malraux et avec les aides de l'Anah
- Incompatibilité avec les dispositifs « Pinel » et « Denormandie »

#### Références :

- Art. 31 du Code général des impôts (l. 1. m.)
- Voir fiche sur [www.anil.org](http://www.anil.org) relative à la réduction d'impôt



---

## III - ACTION LOGEMENT

---

**Le groupe *Action Logement* est l'organisme de gestion paritaire de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), versée par les entreprises du secteur privé assujetties. Il accorde notamment des prêts aux personnes physiques, propriétaires occupants et bailleurs, pour la rénovation de logements (fiche 3.4).**

**Dans le cadre du plan « Action cœur de ville », Action Logement investit 1,5 milliard d'euros pour faciliter la réhabilitation d'immeubles en centre-ville destinée à produire une offre nouvelle de logements pour les**

salariés agréés ou conventionnés par des opérateurs du logement social ou des investisseurs privés personnes physiques ou SCI (cf. fiches 3.1 à 3.3).

Enfin, la récente convention du **Plan d'investissement volontaire** prévoit d'autres dispositifs touchant également à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat, notamment en faveur de la rénovation énergétique, de la démolition de logements sociaux obsolètes et vacants, ou de l'adaptation des logements pour les retraités à revenus modestes (cf. fiche 3.5).



## FINANCEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES EN « ACTION CŒUR DE VILLE »

*Dispositif existant depuis le 30 janvier 2019*

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt, susceptible d'être complété par une subvention**
- **Objet de l'aide :** acquisition-amélioration, acquisition-transformation, démolition-reconstruction en vue de la production d'une offre nouvelle
- **Public bénéficiaire :** propriétaires bailleurs personnes morales (titulaires d'un titre de propriété, d'un bail à réhabilitation ou dans le cadre de l'usufruit locatif)
- **Zonage :** Périmètres « Action cœur de ville »

### Critères liés aux travaux

Les opérations doivent être considérées comme stratégiques par les collectivités locales porteuses du projet. Les opérations ne peuvent concerner que des immeubles entiers dont le foncier est maîtrisé. Elles peuvent concerner :

- Les **acquisitions-améliorations** d'immeubles entiers ;
- Les acquisitions de locaux ou d'immeubles en vue de leur **transformation en logements** ;
- Les **démolitions-reconstructions** de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements sociaux ;
- La construction d'immeubles de logements dans des dents creuses suite à une démolition antérieure.

### Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Critères selon règles d'Action Logement en lien avec son statut de société de financement (conformité et solvabilité).

### Montant de l'aide

Prêt et subvention plafonnés au montant **des travaux**, y compris des honoraires afférents, dans la **limite de 1 000 € par m<sup>2</sup>**.

**Taux variable égal au taux du livret A moins 2,25 %, avec un taux plancher de 0,25 %.**

Différé d'amortissement, dans la limite de 5 ans. La durée des prêts est limitée :

- à **30 ans** pour les opérations d'acquisition-amélioration et d'amélioration-transformation ;
- à **40 ans** pour les opérations de démolition reconstruction.

Le financement principal peut être complété par un **prêt à court terme de 0 % sur 3 ans** correspondant à l'achat du foncier et au coût des études.

### Destination finale et contreparties

Le maître d'ouvrage doit investir 15 % de fonds propres minimum dans l'opération. L'immeuble ou la parcelle doivent être affectés à un usage d'habitation principale (usage mixte à titre accessoire possible), avec droit de réservation d'Action Logement. Les logements cibles attendus sont :

- Les logements locatifs sociaux bénéficiant d'un agrément en PLAI, PLUS ou en PLS ;
- Les logements locatifs intermédiaires bénéficiant d'un financement en PLI ou du dispositif fiscal d'aide aux personnes morales à l'investissement locatif intermédiaire (279-0 bis A du CGI).

### Quels autres outils ?

- Dispositifs de droit commun en faveur de la construction de logements sociaux
- Le cas échéant pour l'acquisition préalable du foncier, dispositifs de l'Anah en faveur des opérations de résorption de l'habitat indigne

#### Références :

- Article L.313-18-1 du Code de la construction et de l'habitat.
- Directive du conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 30 janvier 2019, « Programme Action cœur de ville ».



## FINANCEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS EN « ACTION CŒUR DE VILLE »

Dispositif existant depuis le 30 janvier 2019

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt, susceptible d'être complété par une subvention**
- **Objet de l'aide :** acquisition-amélioration, acquisition-transformation et réhabilitation
- **Public bénéficiaire :** propriétaires bailleurs personnes morales et physiques (titulaires d'un titre de propriété, d'un bail à réhabilitation, ou dans le cadre de l'usufruit locatif)
- **Zonage :** périmètres « Action cœur de ville »

### Critères liés aux travaux

Les opérations doivent être considérées comme stratégiques par les collectivités locales porteuses du projet. Elles peuvent concerner :

- Les **acquisitions-améliorations** d'immeubles entiers ;
- Les acquisitions de locaux ou d'immeubles en vue de leur **transformation en logements** ;
- **Réhabilitation** seule.

### Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Critères de droit commun d'Action Logement en lien avec son statut de société de financement (conformité et solvabilité).

### Calcul de l'aide

Prêt et subvention à hauteur de **100 % des travaux**, y compris des honoraires afférents, dans la limite de **1 000 € par m<sup>2</sup>**.

Taux variable égal au **taux du livret A**, avec un **taux plancher de 1 %**. Différé d'amortissement, dans la limite de 2 ans. La durée des prêts est limitée à 20 ans.

### Destination finale et contreparties

Au moins 80 % des logements réhabilités ne doivent pas dépasser les plafonds de loyers et de ressources du locatif intermédiaire.

Conventionnement Anah avec ou sans travaux requis. Engagement de 9 ans et conventionnement Anah avec ou sans travaux, avec droit de réservation d'Action Logement.

### Quels autres outils ?

- Dispositifs fiscaux « Louer abordable », voire « Denormandie » ou « Malraux »...
- Aides aux travaux de l'Anah

	ZONE PINEL	A		B1		B2		C	
	Nature	Prêt	Subv.	Prêt	Subv.	Prêt	Prêt	Prêt	Subv.
Avec financement Anah	Part	90 %	10 %	80 %	20 %	75 %	25 %	70 %	30 %
Sans financement Anah	Part	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %

#### Références :

- Article L.313-18-1 du Code de la construction et de l'habitat.
- Directive du conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 30 janvier 2019, « Programme Action cœur de ville ».



## FINANCEMENT DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN « ACTION CŒUR DE VILLE »

*Dispositif existant depuis le 30 janvier 2019*

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt à long terme amortissable, prêt à court terme et subvention.**
- **Objet de l'aide :** acquisition-amélioration, acquisition-transformation, démolition-reconstruction
- **Public bénéficiaire :** personnes morales
- **Zonage :** périmètres « Action cœur de ville »

### Critères liés aux travaux

Les opérations doivent être considérées comme stratégiques par les collectivités locales porteuses du projet. Elles peuvent concerner :

- Les acquisitions-améliorations d'immeubles entiers ;
- Les acquisitions de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements ;
- Les démolitions-reconstructions de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements ;
- La construction d'immeubles de logements dans des dents creuses suite à une démolition antérieure.

### Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Critères selon règles d'Action Logement en lien avec son statut de société de financement (conformité et solvabilité).

### Calcul de l'aide

1. Une **subvention** plafonnée à hauteur de 15 000 € par logement finançant la diminution du prix de vente à un salarié du secteur privé ou d'une entreprise cotisante.
2. Un **prêt à court terme de 0 % sur 3 ans** (5 ans en PSLA) correspondant à l'achat du foncier et au coût des études dans le cas d'une vente d'immeuble à rénover (VIR), d'un bail réel solidaire (BRS), d'une opération de location accession (PSLA) ou en en démembrement accession.
3. Pour les **SCI d'accession progressive à la propriété (APP)**, un prêt à amortissement progressif aux mêmes conditions que pour le financement de logements locatifs sociaux et intermédiaires en Action cœur de ville (cf. fiche 3.1).

### Destination finale et contreparties

Offre de logements en accession sociale à la propriété :

- en VEFA, en vente d'immeuble à rénover (VIR) ;
- en PSLA, en bail réel solidaire, en SCI d'accession progressive à la propriété ou en démembrement.

Le prix de session respecte les plafonds définis pour l'accession HLM (R. 443-34 du CCH). Le bénéficiaire doit être salarié et occuper le logement à titre de résidence principale pendant 5 ans.

### Quels autres outils ?

Aides de l'Anah, éventuellement dans le cadre d'une VIR.

#### Références :

- Article L.313-18-1 du Code de la construction et de l'habitat.
- Directive du conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 30 janvier 2019, « Personnes physiques – Travaux »





## PRÊT TRAVAUX PERSONNES PHYSIQUES

*Dispositif renouvelé le 30 janvier 2019*

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt**
- **Objet de l'aide :** amélioration de la résidence principale et de parties communes d'une copropriété
- **Public bénéficiaire :** propriétaires occupants salariés, et propriétaires bailleurs si travaux de rénovation énergétique. Peuvent également être concernées les SCI entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré
- **Zonage :** aucun

### Critères liés aux travaux

- Travaux d'amélioration de la performance énergétique, au sens de l'Éco-PTZ (arrêté du 30 mars 2009) ;
- Travaux d'amélioration d'accessibilité et d'adaptation, selon les critères applicables à la PALULOS (annexes de l'arrêté du 30 décembre 1987) ;
- Travaux d'améliorations ouvrant droit aux subventions de l'Anah en faveur des propriétaires occupants ;
- Tous travaux dans une copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une Opah comportant des actions pour les copropriétés dégradées.

### Critère de durée

Durée libre du prêt, dans la limite de 10 ans.

### Montant de l'aide

100 % des travaux, y compris achat des matériaux (si pose effectuée par une entreprise) et diagnostics, dans la limite de 10 000 €. Taux fixe égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année n - 1, avec un taux plancher de 1 %.

### Destination finale et contreparties

L'occupant du logement, en résidence principale, doit être salarié des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus. Objectif de 80 % de bénéficiaires aux revenus inférieurs au plafonds de ressources applicables aux logements intermédiaires. Priorité accordée aux acquisitions d'un logement dans le cadre d'une mobilité professionnelle, d'une vente HLM, et, à titre subsidiaire, aux primo-accédants.

### Quels autres outils ?

- Cumul possible avec le dispositif Louer pour l'Emploi
- Aides de l'Anah
- Éco-PTZ
- Cumul possible avec les autres prêts d'Action Logement (agrandissement, achat dans l'ancien).



## PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

*Déploiement à partir de septembre 2019 – Les règles d'attribution feront l'objet d'une directive d'Action Logement.*

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention, complétée d'un prêt.**
- **Objet de l'aide :** rénovation énergétique des logements
- **Public bénéficiaire :** propriétaires occupants modestes, propriétaires bailleurs modestes et propriétaires logeant des salariés modestes
- **Zonage :** zone B2, C, villes ACV et DOM

### Critère lié aux travaux

Travaux de **rénovation énergétique complète** et d'amélioration d'un logement, dont quote-part de parties communes en immeuble, susceptibles d'être complétés par travaux annexes. Ces derniers doivent comporter au moins :

- Soit l'isolation des combles et planchers ;
- Soit l'isolation des murs extérieurs ou intérieurs.

### Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Propriétaires occupants salariés modestes (référence Anah modeste) mais aussi propriétaires bailleurs modestes ou s'engageant à louer à des salariés.

### Montant de l'aide

100 % du coût des travaux de rénovation énergétique, jusqu'à 20 000 € (propriétaire occupant) ou 15 000 € (propriétaires bailleurs).

Prêt complémentaire de 10 000 € à 30 000 € finançant un éventuel reste à charge ou d'autres travaux de rénovation.

### Quels autres outils ?

Compatible avec l'ensemble des aides existantes notamment celles de l'Anah, selon des modalités à définir par Action Logement

**Le plan d'investissement volontaire** d'Action Logement prévoit d'autres mesures futures, susceptibles d'être mobilisées dans le cadre de rénovation et d'amélioration de logements, notamment :

- Une subvention destinée à l'**adaptation du logement des retraités salariés à revenus modestes**, plafonnée à 5 000 €, et compatible avec les crédits d'impôts, aides de l'Anah ou de la caisse de retraite ;
- Des financements pour la **démolition de logements sociaux obsolètes et vacants** en zones distendues (B2 et C) hors quartiers politiques de la Ville (QPV) : une subvention 8 000 € par logement détruit (plafonnée à 50 % du coût TTC de démolition) et un prêt complémentaire de 25 000 € par logement reconstruit.



---

## IV - CAISSE DES DÉPÔTS – BANQUE DES TERRITOIRES

---

La Caisse des dépôts constitue le **financeur traditionnel du secteur du logement social** (prêts conventionnés PLS, PLUS, PLAI, PSLA). Elle finance également par exemple :

- la construction de logements destinés à des publics spécifiques (prêts « phare ») ;
- les opérations des organismes fonciers solidaires (OFS), dans le cadre d'une opération de bail réel solidaire (BRS), avec les prêts « Gaïa long terme » permettant de financer l'acquisition du foncier.

La Caisse des dépôts apporte **1 milliard d'euros de fonds propres dans le programme Action cœur de ville** (soutien à l'ingénierie, aux démarches d'innovation et de développement de la « *smart city* », aux investissements des opérateurs privés) et **700 millions d'euros de prêts « Cœur de ville »**. Ces derniers n'ont pas pour principal objet l'amélioration de l'habitat, mais peuvent toutefois s'adresser aux organismes d'habitat à loyer modéré).



## PRÊT « ACTION CŒUR DE VILLE » DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

*Dispositif existant depuis fin 2018*

Les prêts Action cœur de ville concernent des opérations qui ne relèvent pas du seul secteur du logement : sont aussi éligibles les autres opérations de requalification urbaine (voiries, réseaux), les opérations de revitalisation économique ou la construction et la réhabilitation d'équipements publics. Ils présentent un caractère particulièrement avantageux sur de longues durées.

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt**
- **Objet de l'aide** : susceptible de concerner des travaux de résidentialisation et portage foncier
- **Public bénéficiaire** : OPH, ESH, SEM, SPL, SPLA, EPF, EPA, collectivités locales et leurs groupements (EPCI), opérateurs de droit privé, notamment investisseur économique
- **Zonage** : Action cœur de ville

### Modalités de l'aide

Durée du prêt de 5 à 15 ans maximum pour les travaux de résidentialisation et de portage foncier et de 5 à 20 ans maximum pour les travaux de requalification urbaine (voiries, réseaux). Taux révisable basé sur le taux du livret A + 0,6 %.

### Quels autres outils ?

Le prêt concerne des opérations complémentaires à celles de réhabilitation/requalification de logements. Il peut être associé aux autres dispositifs présentés.

---

## V - AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE

---

**L'Agence nationale pour la rénovation urbaine** a pour objectif d'accompagner des projets urbains globaux pour transformer les quartiers en profondeur :

- En réinsérant les quartiers dans la ville ;
- En créant de la mixité sociale dans l'habitat ;
- En introduisant de la mixité par la diversification des fonctions (commerces, activités économiques, culturelles et de loisir).

**Les programmes de l'ANRU concernent dans certains quartiers de centre-ville l'habitat ancien dégradé :**

**Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**, créé en 2009 par la loi Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion, vise à intervenir sur 25 quartiers anciens dégradés, pour grande partie de statut privé.

Le programme mobilise 380 millions d'euros de financements publics nationaux dont 150 millions d'euros apportés par l'ANRU, 150 millions par l'Anah et 80 millions par l'État.

**15 villes Action cœur de ville sont soutenues au titre du PNRQAD.**

**Le nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU)** sur la période 2014-2024 : voir pages suivantes

- 200 quartiers d'intérêt national
- 250 quartiers d'intérêt régional

- 10 milliards d'euros de financements ANRU (7 milliards d'euros par Action Logement, 2 milliards d'euros par l'Union sociale pour l'habitat et 1 milliard d'euros par l'État)
- 40 milliards d'euros d'investissements publics

**Sur les 450 quartiers, 53 sont des quartiers d'habitat anciens inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, dont 24 sont localisés dans des villes bénéficiant également du programme Action cœur de ville. Les financements de l'ANRU s'articulent avec ceux de l'Anah et des autres partenaires du programme ACV (Action cœur de ville).**

Pour toutes les interventions présentées ci-dessous, l'Agence accorde des subventions à hauteur de 50 % (modulé selon le *scoring* de la collectivité, construit notamment sur la base de ses ressources financières) pour l'ingénierie en interne, les AMO externes, les études, les expertises et les moyens d'accompagnement nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain. Elle peut également financer les missions d'accompagnement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire dans le cadre du projet.





## REVALORISATION DE LOGEMENTS EXISTANTS

### A. Requalification de logements locatifs sociaux

#### 🏠 TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention et prêt**
- **Objet de l'aide :** requalification de logements sociaux pour les opérations à plus de 10 000 € par logement avec le label HPE rénovation, suite à un diagnostic technique approfondi
- **Public bénéficiaire :** organismes de logements locatifs sociaux ainsi que de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale

#### 🏠 Assiette de la subvention

L'assiette correspond aux coûts HT suivants : études pré-opérationnelles et études préalables, travaux y compris désamiantage, adaptation et connexion aux réseaux, honoraires de maîtrise d'œuvre, relogement en cas de restructuration lourde.

#### 🏠 Taux de la subvention

L'ANRU accorde des concours financiers sous la forme de :

- Prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement : volume de prêt bonifié = 60 % du montant de l'investissement diminué de la subvention attribuée par l'Agence (voir ci-dessous) ;
- Subvention distribuée par l'Agence : 10 % pour des tranches de travaux supérieure à 10 000 € par logement, majoration possible (doublement si BBC rénovation 2009 ; majoration possible en cas de fragilité financière de l'organisme).

### B. Résidentialisation de logements locatifs sociaux et de copropriétés

#### 🏠 TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention**
- **Objet de l'aide :** résidentialisation
- **Public bénéficiaire :** bailleurs sociaux et syndicats de copropriétés engagés dans l'opération

#### 🏠 Assiette de la subvention

L'assiette est constituée des dépenses HT de l'opération éligible.

#### 🏠 Taux de la subvention

- Pour les bailleurs sociaux : 40 %, voire au-delà : majoration en cas de fragilité financière de l'organisme engagé dans un plan avec la CGLLS ;
- Pour les copropriétés : 50 % des dépenses éligibles (majoration sous certaines conditions prévues au RGA).

### C. Portage massif en copropriétés dégradées

#### 🏠 TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention du déficit d'opération**
- **Objet de l'aide :** portage massif de lots, articulation coordonnée entre l'Anah et l'ANRU notamment dans le cadre d'un plan de sauvegarde ou d'ORCOD au sein d'un projet urbain développé à l'échelle du quartier, en vue de redresser la copropriété et de permettre d'effectuer les travaux nécessaires
- **Public bénéficiaire :** maître d'ouvrage de l'opération de portage

#### 🏠 Assiette de la subvention

L'assiette est le déficit hors taxes du bilan d'opération :

- En dépenses, les coûts suivants : analyses, acquisitions, relogement, frais de portage, travaux sur les parties communes, ingénierie opérationnelle (maîtrise d'œuvre, conduite de projet) ;
- En recettes : les produits de la location éventuelle, les subventions perçues pour les travaux, la valorisation foncière des lots cédés ultérieurement.

#### 🏠 Taux maximum de la subvention

80 % du déficit de l'opération

## DÉMOLITION-RECONSTRUCTION ET TRANSFORMATION LOURDE

### A. Démolition de logements locatifs sociaux

#### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention du déficit d'opération**
- **Objet de l'aide** : démolition de logements sociaux en vue de leur reconstitution hors du QPV (objectif de mixité sociale)
- **Public bénéficiaire** : aide destinée à des organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), des bailleurs sociaux, des sociétés d'économie mixte (SEM), ou à d'autres maîtres d'ouvrage propriétaires de logements locatifs notamment lorsque les loyers sont du même ordre de grandeur que ceux des logements locatifs sociaux conventionnés au titre des aides personnelles au logement

#### Assiette de la subvention

L'assiette est le déficit hors taxes du bilan d'opération :

- En dépenses, les coûts suivants : analyses, acquisitions indispensables à l'opération, compensation de la valeur nette comptable et de la perte d'exploitation, démolitions, coûts des travaux concourant à la démolition, relogements, frais de maîtrise d'œuvre ;
- En recettes : la valorisation foncière.

#### Taux de la subvention

80 %, modulable à la hausse selon les conditions prévues au RGA.

### B. Reconstitution de logements locatifs sociaux démolis

#### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention et prêt**
- **Objet de l'aide** : reconstitution de logements sociaux démolis dans le cadre de l'opération ANRU, en PLUS et PLAI (au moins 60 %) hors QPV, hors communes avec plus de 50 % de logements sociaux et hors quartiers ayant fait l'objet du PNRU, sauf contexte spécifique argumenté
- **Public bénéficiaire** : aide destinée à des organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), des bailleurs sociaux, des sociétés d'économie mixte (SEM), ou à d'autres maîtres d'ouvrage propriétaires de logements locatifs notamment lorsque les loyers sont du même ordre de grandeur que ceux des logements locatifs sociaux conventionnés au titre des aides personnelles au logement

#### Caractérisation du prêt et subventions

Prêts bonifiés pour les logements PLUS et prêts bonifiés et subventions pour les PLAI : montants dépendants de la zone géographique.

## C. Recyclage de copropriétés dégradées

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

#### ▪ **Nature de l'aide : subvention du déficit d'opération**

▪ **Objet de l'aide** : articulation coordonnée entre l'Anah et l'ANRU pour mettre fin aux syndicats de copropriétaires du fait de leur forte dégradation technique et/ou l'impossibilité d'aboutir à un redressement pérenne (transformation en mono-propriété ou démolition et création de foncier valorisable)

▪ **Public bénéficiaire** : maître d'ouvrage de l'opération de recyclage

### Assiette de la subvention

L'assiette est le déficit hors taxes du bilan d'opération :

▪ En dépenses, les coûts suivants : analyses, frais d'acquisition, coûts liés à l'opération de recyclage, relogements, ingénierie opérationnelle (maîtrise d'œuvre, conduite de projet) ;

▪ En recettes : la valorisation foncière et éventuels produits locatifs et indemnités perçues.

### Taux maximum de la subvention

80 % du déficit du bilan de l'opération

## D. Recyclage de l'habitat ancien dégradé

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

#### ▪ **Nature de l'aide : subvention du déficit d'opération**

▪ **Objet de l'aide** : articulation coordonnée entre l'Anah et l'ANRU pour résorber l'habitat indigne et très dégradé : démolition partielle ou totale, restructuration lourde pour nouvelle offre attractive

▪ **Public bénéficiaire** : maître d'ouvrage de l'opération de recyclage

### Assiette de la subvention

L'assiette est le déficit hors taxes du bilan d'opération :

▪ En dépenses, les coûts suivants : analyses, frais d'acquisition, coûts liés à l'opération de recyclage,

relogements, ingénierie opérationnelle (maîtrise d'œuvre, conduite de projet) ;

▪ En recettes : la valorisation foncière et éventuels produits locatifs et indemnités perçues.

### Taux de la subvention

50 à 70 %, voire au-delà : modulable à la hausse selon critères d'insalubrité irrémédiable et de fragilité de la commune pour laquelle agit l'organisme.

## E. Aménagement d'ensemble

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

#### ▪ **Nature de l'aide : subvention du déficit d'opération**

▪ **Objet de l'aide** : recomposition urbaine suite à des démolitions-restructurations lourdes (réorganisation du foncier privé, des espaces publics dont les voiries)

▪ **Public bénéficiaire** : tout opérateur engagé dans l'opération pour le compte de la collectivité locale

### Assiette de la subvention

L'assiette est le déficit hors taxes du bilan d'opération :

▪ En dépenses, les coûts suivants : analyses préalables, acquisitions, travaux d'aménagement et de démolition, coûts d'opération ;

▪ En recettes : la valorisation foncière.

### Taux de la subvention

Défini au regard du *scoring* de la collectivité concernée.



---

## VI - FINANCEMENTS DE L'ÉTAT

---

L'État constitue également un partenaire financier direct du programme « Action cœur de ville », notamment par l'orientation de la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL), la dotation d'équipement des territoires

ruraux (DETR), la dotation de soutien et d'investissement des départements (DSID) et le fonds national d'aménagement et de développement du territoire.



## Dotation de soutien à l'investissement local

L'État intervient notamment dans le programme Action cœur de ville par le biais de la Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) dont une partie est réservée dans chaque région à « Action cœur de ville », des volets territoriaux des Contrats de plan État-Région.

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : dotation de l'État**
- **Public :** communes et EPCI à fiscalité propre
- **Zonage :** priorité aux démarches contractuelles (ACV, ORT, redynamisation de centres-bourgs, volets territoriaux de contrat de plan État-région...)

### Objectif général

La DSIL est destinée au soutien de projets de :

- Rénovation thermique, transition énergétique, développement des énergies renouvelables ;
- Mise aux normes et de sécurisation des équipements publics ;
- Développement d'infrastructures en faveur de la mobilité ou de la construction de logements ;
- Développement du numérique et de la téléphonie mobile ;
- Création, transformation et rénovation des bâtiments scolaires ;
- Réalisation d'hébergements et d'équipements publics rendus nécessaires par l'accroissement du nombre d'habitants.

LA DSIL est également destinée à financer la réalisation d'opérations visant au développement des territoires ruraux inscrites dans un contrat de ruralité. Ces opérations peuvent concerner des actions destinées à favoriser l'accessibilité des

services et des soins, à développer l'attractivité, à stimuler l'activité des bourgs-centres, à développer le numérique et la téléphonie mobile et à renforcer la mobilité, la transition écologique et la cohésion sociale.

**En 2019, au moins 35 % des crédits doivent être alloués à la réduction de l'empreinte énergétique des bâtiments publics.**

### Modalités d'attribution

Enveloppe unique répartie par le préfet de région

### Possibilités de financement en lien avec le secteur du logement

**En l'espèce, la dotation est susceptible d'être orientée vers la rénovation thermique de logements communaux, par exemple, ou à l'appui d'opérations d'aménagement.**

### Quels autres outils ?

Les autres dotations de l'État, dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), la dotation de soutien et d'investissement des départements (DSID) et le fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT) peuvent être mobilisés vers d'autres projets relevant d'Action cœur de ville.

#### Références :

- Article L. 2334-42 du code général des collectivités territoriales
- Circulaire du 11 mars 2019 sur les dotations et fonds de soutien à l'investissement en faveur des territoires en 2019



---

## VII - AUTRES DISPOSITIFS

---



## CRÉDIT D'IMPÔT TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Dispositif existant jusqu'au 31 décembre 2019

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide** : aide fiscale (crédit d'impôt sur le revenu)
- **Objet de l'aide** : travaux d'isolation et installation d'équipements
- **Public bénéficiaire** : propriétaire occupant, locataire, ou occupant à titre gratuit
- **Critère géographique** : aucun

### Critères liés aux travaux

Dépenses d'isolation du logement ou d'équipements qui le rendent moins énergivore (chaudière à haute performance énergétique sauf fioul, isolation thermique hors fenêtres ou portes, équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant avec une source d'énergie renouvelable, pompes à chaleur autre que air/air...). Les entreprises réalisant les travaux doivent être reconnues garantes de l'environnement (RGE).

### Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Il doit s'agir de la résidence principale de l'occupant. L'aide est plafonnée en fonction de la composition du foyer.

### Critère de durée

Le logement doit être achevé depuis plus de deux ans.

### Montant de l'aide

15 % pour l'isolation des parois vitrées et 30 % pour les autres dépenses. Il est calculé sur le montant TTC, déduction faite des aides et des subventions reçues par ailleurs. Le montant des dépenses éligibles est plafonné, par période de cinq années consécutives, à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple (plafond majoré de 400 € par personne à charge).

Pour les ménages aux revenus modestes (plafonds Anah), les coûts de main d'œuvre pour certains travaux et les coûts de dépose d'une cuve à fioul (à 50 %) sont aussi pris en compte.

### Exemple

5 000 € HT de travaux de rénovation énergétique donnent lieu à 1 500 € de crédit d'impôt (5 000 € x 30 %).

### Quels autres outils ?

- Éco-prêt à taux zéro
- Aides de l'Anah
- Aides des fournisseurs d'énergie, si les équipements sont éligibles aux deux dispositifs
- Aide des collectivités locales
- Chèque énergie ;
- Exonération de taxe foncière
- Prêts et avances du réseau PROCIVIS
- Aide des caisses de retraite

Références :

Article 200 quater du Code général des impôts

Liens divers : Voir fiche sur [service-public.fr](http://service-public.fr) relative au crédit d'impôt





# TAUX RÉDUIT DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE POUR LES TRAVAUX

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : aide fiscale (réduction de taxe sur la valeur ajouté)**
- **Objet de l'aide :** taux de TVA réduit sur les travaux destinés à la rénovation et à l'amélioration énergétique des logements anciens
- **Public bénéficiaire :** propriétaire bailleur (qui propose un logement à la location), propriétaire occupant, syndicat de copropriétaires, société civile immobilière, le locataire ou simple occupant à titre gratuit
- **Zonage :** aucun

### Critères liés aux travaux

Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien et travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique.

Sont notamment exclus les travaux importants qui constituent plus qu'une simple rénovation (surélévation du bâtiment ou addition de construction, remise à l'état neuf de plus de la moitié du gros œuvre, remise à l'état neuf à plus des 2/3 des éléments de second œuvre).

### Critère de durée

Le logement doit être achevé depuis plus de deux ans.

### Montant de l'aide

Taux intermédiaire de 10 % pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien et 5,5 % pour les travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique.

### Exemple

50 000 € HT de travaux de rénovation énergétique sont fiscalisés au taux de 5,5 % au lieu de 20 %, soit une réduction de 7 250 €.

### Quels autres outils ?

Les autres dispositifs d'aide étant calculés sur le montant TTC à la charge du propriétaire, le taux réduit de TVA est sans incidence particulière sur les autres dispositifs financiers.

#### Références :

Articles 278-0 bis A et 278 sexies A du Code général des impôts

Liens divers : Voir fiche sur [service-public.fr](http://service-public.fr) relative à la réduction d'impôt



## ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Dispositif modifié par la loi de finance initiale 2019, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021

### TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt à taux zéro**
- **Objet de l'aide :** travaux énergétiques
- **Public bénéficiaire :** propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, sociétés civiles non soumises à l'impôt dont au moins un des associés est une personne physique
- **Zonage :** aucun

### Critères liés aux travaux

Les travaux :

- soit correspondent à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique (suppression de la condition de bouquet de travaux, qui était jusqu'alors nécessaire, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2019) ;
- soit permettent d'améliorer la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à l'aide du programme « Habiter mieux » de l'Anah ;
- soit permettent d'atteindre une « performance énergétique globale » minimale du logement, calculée par un bureau d'études thermiques, selon la méthode Th-C-E ex\*, qui dépend de la performance du logement avant travaux ;
- soit constituent des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certains critères techniques.

Les entreprises réalisant les travaux doivent être reconnues garantes de l'environnement (RGE).

### Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Personne physique (sans critère de ressources) ou société civile non soumises à l'impôt dont au moins un des associés est une personne physique.

### Destination du logement et contreparties

Le logement doit être une résidence principale.

### Critère de durée

Le logement doit être achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 (et après le 1<sup>er</sup> janvier 1948 pour l'option « performance énergétique globale »). La durée de remboursement est de 10 ans. Elle est portée à 15 ans pour les travaux de rénovation les plus lourds (bouquet de trois actions ou plus, option « performance énergétique globale »). Elle peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 ans.

### Montant de l'aide

**Prêt au taux 0 % pour un montant maximal par logement suivant :**

Action seule	Bouquet de travaux		Performance énergétique globale	Assainissement non collectif
	2 travaux	3 travaux ou plus		
10 000 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €	10 000 €

Un éco-prêt à taux zéro complémentaire peut être demandé dans les 3 années qui suivent l'émission du premier éco-prêt pour financer d'autres travaux d'amélioration de la performance énergétique, à condition que cet éco-prêt ait été clôturé. Les 2 éco-prêts ne doivent pas excéder 30 000 €.

### Quels autres outils ?

- Prêt à taux zéro dans l'ancien, à distinguer de l'éco-PTZ : le montant des travaux réalisés à l'aide de l'éco-PTZ ne peut toutefois être pris en compte pour l'éligibilité au PTZ dans l'ancien (règle de 25 % de travaux dans le coût total de l'opération)
- CITE, aides des collectivités
- Prêt Action Logement

Voir également dispositifs particuliers recensés sur [www.faire.fr](http://www.faire.fr) : CEE, Aide des fournisseurs d'énergie, chèque énergie, prêt accession

### Références

Article 244 quater U du Code général des impôts  
Recensement des aides aux particuliers de l'Ademe : [www.faire.fr](http://www.faire.fr)



---

## VIII - COLLECTIVITÉS

---

**Les collectivités territoriales peuvent intervenir dans les politiques de l'habitat par des moyens incitatifs.** Certaines collectivités locales accordent des aides pour **financer des projets d'amélioration et ou de rénovation de l'habitat.**

Elles occupent un rôle central dans la mise en œuvre et la coordination de programmes, dont « Action cœur de ville » et les opérations de revitalisation du territoire.

### **Rénovation énergétique et amélioration de l'habitat**

Les collectivités peuvent intervenir en premier lieu en faveur de la rénovation énergétique, par des subventions qui complètent fréquemment les dispositifs nationaux destinés aux propriétaires (aides de l'Anah, CITE...).

Une **exonération partielle ou totale de la taxe sur le foncier bâti (TFPB)** peut également être accordée par la commune aux propriétaires qui réalisent au moins 10 000 € de travaux d'économies d'énergie.

**Ces aides sont recensées sur les sites des agences départementales d'information pour le logement (ADIL).**

Certaines collectivités peuvent obtenir en délégation **la gestion d'aides** : cette délégation de gestion comprend la gestion des aides à la pierre pour le logement social, les aides à l'amélioration des logements privés de l'Anah et les dispositifs de location-accession.

Enfin, des **services publics de l'efficacité énergétique (SPEE)** ont pu être mis en place par des collectivités pour accompagner les propriétaires et le cas échéant procéder à des avances.

### **Autres travaux**

Des actions sont également menées par les collectivités territoriales en faveur de l'esthétique extérieure du bâti (subventionnement de travaux de restauration, de ravalement ou de changement des menuiseries extérieures).



---

## IX - AIDES EUROPÉENNES

---

Certains fonds structurels européens peuvent intervenir dans le financement de travaux en faveur de l'habitat, notamment le Fonds de développement économique régional (FEDER). Il se distingue entre une enveloppe gérée au niveau européen et une enveloppe gérée au niveau régional :

- Au niveau européen, certains appels à projets peuvent concerner l'habitat ou certains enjeux urbains associés (voir l'initiative « actions innovatrices urbaines » de la Commission) ;
- Au niveau régional, la gestion du FEDER est encadrée par un accord de partenariat avec la région. Conformément au règlement européen en vigueur, l'une des priorités d'investissement doit être de soutenir « *l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics, et dans le secteur du logement* » (Article 5, point 4c) ce qui implique que des actions financées par le FEDER soient menées à ce sujet dans chaque région.



