



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Opérations de revitalisation du territoire et Action Cœur de Ville

BOÎTE À OUTILS FINANCIERS

Rénovation de l'habitat dégradé

Novembre 2021

Crédit image

Page de couverture : GettyImages-521656594

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I - AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT	6
AIDES AUX COLLECTIVITÉS	7
Préparation, mise en œuvre et évaluation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ...	7
Lutte contre l'habitat indigne résorption de l'habitat insalubre (RHI), traitement de l'habitat insalubre remédiable (Thir) et des opérations de restauration immobilière (ORI)	9
Expertise et animation pour les programmes de traitement des copropriétés fragiles et en difficulté .	11
AIDES À TOUT MAÎTRE D'OUVRAGE (PUBLIC, PARAPUBLIC OU PRIVÉ)	12
Montages en vente d'immeuble à rénover (VIR).....	12
Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF).....	13
AIDES INDIVIDUELLES	14
Aides aux syndicats de copropriétaires.....	14
Aides aux travaux des propriétaires bailleurs.....	15
Aides aux travaux des propriétaires occupants	16
MaPrimeRénov'.....	17
AIDES AUX ORGANISMES AGRÉÉS	18
Aides à la maîtrise d'ouvrage d'insertion	18
AIDES EXPÉRIMENTALES à la transformation d'usage d'un rez-de-chaussée inactif en un espace commun utile aux copropriétaires	19
AIDE EXPÉRIMENTALE à la rénovation des façades	20
II - AIDES FISCALES À L'INVESTISSEMENT LOCATIF AVEC TRAVAUX	21
Dispositif dit « Denormandie »	22
Dispositif dit « Pinel » dans les bâtiments existants	23
Dispositif « Malraux »	24
Dispositif « Louer abordable »	25
III - ACTION LOGEMENT	26
Financement de logements locatifs sociaux et intermédiaires en « Action Cœur de Ville »	27
Financement de la restructuration lourde de logements locatifs sociaux en « Action Cœur de Ville »	28
Financement de logements locatifs privés en « Action Cœur de Ville »	29
Financement de logements en accession sociale à la propriété en « Action Cœur de Ville »	30
Prêts travaux.....	31
Prêt travaux agrandissement.....	32
PIV démolition - reconstruction	33
Réhabilitation de logements meublés en structures collectives	34

IV - CAISSE DES DÉPÔTS - BANQUE DES TERRITOIRES	35
Prêt renouvellement urbain « Action cœur de ville ».....	36
Prêt « copros dégradées »	37
Cofinancements en faveur de l'habitat privé additionnels au financement de l'Anah	38
V - AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE	39
Aides aux bailleurs sociaux et opérateurs pour le compte de collectivités : revalorisation de logements existants	41
Aides aux bailleurs sociaux, opérateurs et collectivités : démolition - reconstruction et transformation lourdes.....	43
VI - DOTATIONS ET FONDS DE L'ÉTAT	45
Dotation de soutien à l'investissement local.....	46
Aides de l'état à l'acquisition-amélioration en vue de créer des logements sociaux dans l'ancien	47
VII - AUTRES DISPOSITIFS.....	48
Crédit d'impôt transition énergétique	49
Taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée pour les travaux	50
Éco-prêt à taux zéro	51
VIII - COLLECTIVITÉS	52
IX - AIDES EUROPÉENNES	53

INTRODUCTION

Les opérations de revitalisation du 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 mobilisées dans le cadre d'opérations de travaux** au sein d'un îlot urbain, d'une commune en opération de revitalisation du territoire (ORT), lauréate ou non des programmes nationaux Action Cœur de Ville (ACV) ou Petites Villes de Demain (PVD).

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 les subventions de l'État.

Si ces aides visent toutes directement ou indirectement à soutenir l'activité de travaux et de rénovation de l'habitat, **elles peuvent intervenir selon des canaux et des montages d'une grande diversité**, des aides aux

propriétaires occupants jusqu'à des montages plus complexes, tels 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 », de zonages spécifiques ou de projets liés aux programmes nationaux. Elles prennent également des formes variées (subventions, crédits et 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**.

Ce guide des financements peut utilement s'articuler avec celui de la DHUP (2020) portant sur la reconquête des îlots anciens :

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-09/guide_reconquete_des_ilots_anciens_degrades_0.pdf.

I - AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

La mission de l'Anah est d'améliorer le parc de logements privés existants en accompagnant les collectivités territoriales dans leurs politiques locales de l'habitat et en aidant les ménages à mener des travaux d'amélioration dans leur logement.

L'agence intervient ainsi dans le cadre de la rénovation énergétique, du redressement des copropriétés fragiles et en difficulté, de la lutte contre l'habitat indigne, de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Ses aides s'adressent à des ménages modestes et très modestes. Elle finance à ce titre les collectivités, les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, les syndicats de copropriétés, et sous certaines conditions, des opérateurs immobiliers privés, publics et parapublics (aménageurs, bailleurs sociaux, Sem, SPL, promoteurs, etc.) pour des opérations de traitement de l'habitat dégradé, voire des opérations de recyclage foncier.

L'Anah 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.

L'Anah intervient au titre de la requalification des quartiers et centres anciens dégradés en particulier dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (Opah-RU). Ce dispositif marque un certain degré d'engagement de la part des collectivités porteuses de projet. Les Opah-RU permettent plus particulièrement de cibler l'action publique à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur précis en mobilisant l'ensemble des outils et dispositifs, à la fois incitatifs et coercitifs, pour mener à bien un projet de requalification globale de l'habitat.

Concernant les opérations de revitalisation du territoire (ORT), elles peuvent par souci de simplification, être assimilées à des Opah lorsque la convention d'ORT comporte l'ensemble des clauses types des conventions signées avec l'Anah.



AIDES AUX COLLECTIVITÉS

PRÉPARATION, MISE EN ŒUVRE ET ÉVALUATION DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Les aides aux collectivités de l'Anah sont mises en œuvre dans le cadre de dispositifs programmés. Elles 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, PVD 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).

TYPOLOGIE DE L'AIDE : aide à l'ingénierie des opérations programmées

- ◆ **Nature de l'aide** : études pré-opérationnelles et suivi-animation des programmes
- ◆ **Objet de l'aide** : donner un cadre au déploiement d'une action globale et préparée sur le traitement du parc d'habitat privé
- ◆ **Public bénéficiaire** : collectivités territoriales

◆ **Financement des études préparatoires**

En vue de définir une stratégie d'intervention efficace qui permet de rassembler les partenaires autour du projet : diagnostic partagé puis définition des objectifs du programme et des enjeux financiers pour l'Anah et l'ensemble des partenaires.

Le montant de l'aide : 50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100 000 € d'aide de l'Anah.

À l'issue de la phase d'études préparatoires, la collectivité peut conclure à la nécessité de mettre en œuvre :

▪ **Le programme d'intérêt général (PIG)**

Il s'applique sur une échelle relativement vaste, qui peut aller par exemple de l'agglomération au département. Un opérateur est chargé de repérer les personnes dont les logements présentent un caractère inadapté aux normes de confort. Cet opérateur explique la démarche et propose un accompagnement gratuit pour le montage du projet et pendant tout son déroulement.

▪ **Ou une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah)**

L'objet de l'Opah est plus large que celui du PIG. Elle comprend plusieurs volets dont le volet « précarité énergétique » et « lutte contre l'habitat indigne » et permet de cibler l'action à une échelle resserrée, un quartier par exemple. Elle intègre des actions d'accompagnement destinées à revaloriser ou requalifier l'habitat. La dimension patrimoniale et environnementale, ainsi que l'offre de commerces, d'équipements et services publics est également prise en compte afin d'améliorer durablement l'attractivité du territoire.

◆ **Établir une convention d'opération programmée**

Cette convention est signée entre la collectivité maître d'ouvrage, l'État et l'Anah. D'autres partenaires souhaitant s'inscrire dans cette démarche peuvent être amenés à signer aussi cette convention. Son objectif est de préciser le périmètre de l'opération, les objectifs prioritaires, les actions prévues. Y figurent également les engagements des partenaires, l'organisation de la gouvernance du programme et de la maîtrise d'ouvrage. Le rôle de l'opérateur et les indicateurs d'évaluation de l'opération doivent aussi être définis.

◆ **Financement du suivi-animation**

Suivi-animation réalisé pour le compte de la collectivité en tant que maître d'ouvrage, par un opérateur externe. Ses missions sont les suivantes :

- assistance administrative, financière et technique au maître d'ouvrage pour toute action envisagée dans le cadre du programme ;
- sensibilisation, information du public ;
- accompagnement social, technique, financier des propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux : accompagnement gratuit cofinancé par l'Anah et la collectivité territoriale.

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

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

Une prime variable s'ajoute au montant de la partie fixe. Cette prime est versée en fonction du nombre de logements de propriétaires occupants et bailleurs engagés dans des travaux de rénovation énergétique.

◆ **Financement de l'évaluation à l'issu de l'opération programmée**

L'évaluation : étude spécifique qui consiste à comprendre les écarts entre les objectifs, la réalisation des actions et le résultat final. Écarts mesurés à partir d'indicateurs définis le plus en amont possible et qui font l'objet d'un suivi régulier.

Ils sont complétés par des enquêtes ou des observations spécifiques qui peuvent porter sur les aspects économiques et sociaux du projet.

L'Anah peut financer l'évaluation à hauteur de 50 % du montant HT engagé, dans la limite de 50 000 € d'aide.

◆ **Cofinancements**

Cofinancement additionnel de la Banque des Territoires jusqu'à 25% dans le cadre des programmes nationaux ACV et PVD, et de la Politique de la ville : études préparatoires et de faisabilité, suivi-animation, évaluation.

AIDES AUX COLLECTIVITÉS

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI), TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE REMÉDIABLE (Thir) ET DES OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Dans les cas les plus graves d'habitat indigne, où la défaillance du propriétaire est avérée, la collectivité dispose de moyens d'action coercitifs pour lesquels il est possible d'obtenir une aide de l'Anah. Ces opérations doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.

Le dispositif Thirori vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité rémissible, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

TYPOLOGIE DE L'AIDE : aide à l'ingénierie et aux travaux des opérations de résorption d'habitat indigne et dégradé rémissible et irrémédiable

- ◆ **Nature de l'aide** : Financement pour réaliser du recyclage foncier à l'échelle d'immeubles : aides pour les études de faisabilité et de calibrage, accompagnement social et relogement des occupants, financement du déficit foncier de l'opération
- ◆ **Objet de l'aide** : Opération sous maîtrise d'ouvrage publique pour éradiquer l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux par acquisitions publiques puis par démolitions ou éventuelles réhabilitations en relogant et réinsérant les ménages occupants
- ◆ **Public bénéficiaire** :
 - collectivités ou leurs groupements ayant la compétence habitat
 - établissement public d'aménagement
 - concessionnaires des opérations d'aménagement
 - organismes ayant vocation à être bénéficiaires de l'expropriation
- ◆ **Zonage** : opérations inscrites dans un projet de requalification urbaine de l'îlot, d'un quartier ou d'un périmètre plus large (OPAH, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Opération de Revitalisation de Territoire).

◆ Critères d'éligibilité

- immeuble d'habitation privée
- immeuble sous procédure (voir ci-après)
- occupation significative de l'immeuble (sauf si la vacance a été organisée pour des raisons de protection des habitants)
- immeuble à acquérir ou acquis depuis moins de 10 ans
- un projet de sortie, à l'échelle de l'îlot ou de(s) immeuble(s), dédié à la production de logements dans un objectif de mixité sociale

◆ Procédures éligibles

- Arrêté d'insalubrité irrémédiable (L. 1331-26 et suivants du CSP)

- Arrêté de péril avec interdiction définitive d'habiter (L. 511-1 et suivants du CCH)
- Arrêté d'insalubrité rémissible (L. 1331-26 et suivants du CSP)
- Arrêté de péril ordinaire (L. 511-1 et suivants du CCH)
- Mise en sécurité au regard du risque incendie d'établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (L. 123-3 du CCH) (hôtels meublés)
- Arrêté de DUP dans le cadre d'une ORI (L. 313-4 et suivants du CU) avec acquisition prévue par la collectivité ou autre bénéficiaire de la subvention Thirori

D'autres immeubles peuvent être éligibles sous certaines conditions.

◆ Les étapes

Une opération RHI ne peut pas excéder un délai de réalisation de 10 ans à partir de la première subvention engagée par l'Anah centrale (crédits nationaux).

Elle se déroule en 5 étapes qui peuvent se succéder ou se cumuler en fonction de l'état d'avancement du projet :

1. Étude de faisabilité ;
2. Éligibilité de l'opération ;
3. Étude de calibrage ;
4. Accompagnement social et relogement ;
5. Déficit.

◆ Destination des immeubles en projet de sortie

- En cohérence avec le projet urbain et les besoins du territoire en termes d'habitat (PLH) dans un objectif de mixité sociale
- Majoritairement dédié à la production de logements
- Sur site ou à proximité en cas de contraintes techniques, environnementales ou dans un objectif de requalification du tissu urbain : une note explicative est à fournir

◆ Financements

Sur les crédits locaux :

▪ Étude de faisabilité pour la définition des conditions de mise en place d'une opération RHI ou Thirori. 50 % du montant HT de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT.

▪ **Travaux d'office** : arrêtés de police permettant d'obliger un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Si le propriétaire ne peut pas réaliser ces travaux, la collectivité locale peut se substituer à lui pour exécuter d'office les travaux : 50 % sans plafond d'aide.

Sur les crédits nationaux :

▪ **Études de calibrage** : 70 % dans la limite d'un plafond de dépenses de 239 200 € TTC

▪ **Accompagnement social et relogement** : 70 % dans la limite d'un plafond de dépenses de 10 000 € TTC/ ménage relogé.

▪ **Déficit d'opération en phase opérationnelle** : établi à partir de l'état prévisionnel du déficit de l'opération de RHI ou Thirori (total des dépenses diminué des recettes) : 40 % du déficit dans le cadre d'une opération de Thirori, 70 % dans le cadre d'une opération de RHI et jusqu'à 100 % dans le cas de bidonvilles.

AIDES AUX COLLECTIVITÉS

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. 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 pré-opérationnelles (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 ;
 - 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.

Cofinancements

Cofinancement additionnel de la Banque des Territoires jusqu'à 25 % dans le cadre des programmes nationaux ACV et PVD, et de la Politique de la Ville : VOC, POPAC, études préparatoires (Opah et PIG), suivi-animation, évaluation.

◆ 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)

Ressources : [Anah, Guide « Plan Initiative Copropriétés : Des dispositifs pour accompagner les interventions locales »](#)



AIDES AUX OPÉRATEURS IMMOBILIERS, D'AMÉNAGEMENT ET DE PORTAGE FONCIERS

MONTAGES EN VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

Dispositif : Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Anah – Délibération 2020-23 du conseil d'administration de l'Anah Régime d'aide applicable à la vente d'immeuble à rénover (VIR)

Ce dispositif rend tout porteur de projet directement éligible 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 pour des travaux
- ◆ **Objet de l'aide** : Travaux lourds et d'amélioration sur des immeubles entiers vacants et/ou dégradés
- ◆ **Public bénéficiaire** : Tout porteur de projet (public, parapublic ou privé)
- ◆ **Zonage** : Opah de renouvellement urbain ou périmètre d'ORT

◆ Conditions d'éligibilité des immeubles

L'opération doit porter sur :

- Des immeubles entiers affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale (au minimum 50 % des lots ou à défaut 50 % des surfaces de plancher), en amont de l'opération et à son terme ;
- Qui sont vacants ou dégradés (situation d'habitat indigne - péril, insalubrité - ou de dégradation) ;
- Faisant l'objet d'une réhabilitation globale ;
- Permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques ;
 - l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique « D », au minimum.

◆ 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 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 à des occupants éligibles sous plafond de ressources.

◆ Quels autres outils financiers ?

- 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 Thirori en amont lors de la phase foncière de l'opération ;
- réductions d'impôt destinées aux investissements locatifs pour les propriétaires bailleurs (« Louer abordable », dispositif « Denormandie dans l'ancien »...);
- prêts et subventions d'Action Logement ;
- prêt à taux zéro pour les logements en accession...

Références juridiques : Article R.* 321-12 du Code de la construction et de l'habitation (I. 14°)



AIDES AUX OPÉRATEURS IMMOBILIERS, D'AMÉNAGEMENT ET DE PORTAGE FONCIERS

DISPOSITIF D'INTERVENTION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE (DIIF)

Dispositif : Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Anah – délibération 2020-23 du conseil d'administration de l'Anah Régime d'aide applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

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 1.4), 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 immobilière et foncière (DIIF) est susceptible d'être mis en œuvre dans le cadre des opérations de revitalisation du territoire.

TYPLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Subvention pour des travaux
- ◆ **Objet de l'aide :** Travaux suite à acquisition et en vue d'un portage locatif avant revente finale
- ◆ **Public bénéficiaire DIIF :** Tout porteur de projet (public, parapublic ou privé)
- ◆ **Zonage :** Périmètres d'ORT

◆ Conditions d'éligibilité des immeubles

L'opération doit porter sur :

- Des immeubles entiers affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale (au minimum 50 % des lots ou à défaut 50 % des surfaces de plancher), en amont de l'opération et à son terme ;
- Qui sont vacants ou dégradés (situation d'habitat indigne - péril, insalubrité - ou de dégradation) ;
- Faisant l'objet d'une réhabilitation globale ;
- Permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques ;
 - l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique « D », au minimum.

◆ Destination finale du logement, engagement et contreparties

Location pendant une période d'au moins 9 ans à des ménages sous plafond de ressources à un loyer maîtrisé, puis revente à l'issue de ce portage locatif dans un objectif de mixité sociale en accord avec le PLH.

◆ Quels autres outils financiers ?

- RHI et Thirori en amont lors de la phase foncière de l'opération ;
- Participation le cas échéant des collectivités territoriales.

◆ Prêts et subventions d'Action Logement

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.

Références juridiques : Article R.* 321-12 du Code de la construction et de l'habitation (l. 10° bis)

AIDES INDIVIDUELLES

AIDES AUX SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

Le volet « copropriétés » peut être combiné avec les autres volets de l'intervention de l'Anah. 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 :** 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 ;
- 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 Procivis.

	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 INDIVIDUELLES

AIDES AUX TRAVAUX DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Les aides aux travaux des propriétaires bailleurs s'associe 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 pour des travaux
- ◆ **Objet de l'aide :** Travaux lourds ou d'amélioration
- ◆ **Public bénéficiaire :** Propriétaires bailleurs
- ◆ **Zonage :** Priorité aux opérations programmées (Opah...) mais mobilisable également en dehors

◆ 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 (surnisme...), 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. Des travaux permettant l'accessibilité peuvent également être financés.

◆ 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 dans l'ancien » (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
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (max. 1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² /logement)		35 % des travaux
Projet de travaux d'amélioration (max. 750 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² /logement)	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
+ Prime « Habiter mieux » si les travaux permettent certaines améliorations de la performance énergétique (35 %)		1 500 € par logement
+ Prime d'intermédiation locative		1 000 € par logement
+ Prime de réduction de loyer (max. de 150 € / m ² avec max. 80 m ² / logement)		3x la participation des collectivités
+ Prime réservation au profit de publics prioritaires		2 000 € par logement (4 000 € en secteur tendu)

Ressources : Sites de l'Anah, de l'ANIL, de service-public.fr et du programme « Faire » de l'Ademe.

AIDES INDIVIDUELLES

AIDES AUX TRAVAUX DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Subvention pour des travaux
- ◆ **Objet de l'aide :** Travaux lourds et d'amélioration
- ◆ **Public bénéficiaire :** Propriétaires occupants
- ◆ **Zonage :** Priorité aux opérations programmées (Opah...) mais mobilisable également en dehors

◆ 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 (saturnisme), 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.

◆ Critère 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 (= au sein du périmètre d'une opération programmée - OPAH).

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)
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou dégradé <i>Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT</i>		50 %	50 %	
Projets de travaux d'amélioration <i>Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT</i>	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %	
	Rénovation énergétique « Habiter mieux sérénité »	50 %	35 %	
	Rénovation énergétique « Habiter mieux agilité »	50 %	35 %	Non

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

Ressources : Sites de l'[Anah](#), de l'[ANIL](#), de [service-public.fr](#) et du programme « Faire » de l'Ademe.

AIDES INDIVIDUELLES

MaPrimeRénov'

TYPLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Subvention pour des travaux de rénovation énergétique
- ◆ **Objet de l'aide :** Aide mono-geste ou multigestes de travaux
- ◆ **Public bénéficiaire :** MaPrimeRénov' est accessible à tous les propriétaires : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétaires, quels que soient leurs revenus
- ◆ **Zonage :** France entière

◆ Principales conditions d'éligibilité

Pour tous les bénéficiaires :

Pour avoir le droit à MaPrimeRénov', il faut que le ménage bénéficiaire :

- soit une personne physique propriétaire de son logement ;
- réalise les travaux par une entreprise Reconnues Garanties de l'Environnement (RGE).

Pour les propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs doivent, en plus des conditions principales mentionnées ci-dessous, s'engager à :

- louer leur bien à titre de résidence principale pendant 5 ans ;
- en cas de réévaluation du loyer, déduire l'aide qu'ils ont perçue du montant des travaux justifiant la réévaluation.

Par ailleurs, un propriétaire bailleur peut demander des financements pour maximum 3 logements qu'il met en location.

Pour les copropriétés : un gain de performance énergétique d'au moins 35 % et un accompagnement technique, administratif et financier par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

◆ Calcul de l'aide

L'aide est calculée en fonction des revenus du ménage bénéficiaire et de l'ambition environnementale des travaux. Il s'agit d'une prime définie pour chaque geste de travaux et par catégorie de ressources, ou de forfaits pour engager un projet global de rénovation.

Pour les copropriétés, l'aide est constituée :

- une aide socle de 25 % du montant des travaux, plafonnée à 15 000 € de travaux par logement + une aide à l'accompagnement de 30 % du montant de la prestation ;

▪ aides auxquelles peuvent s'ajouter des bonus et des financements complémentaires pour les propriétaires aux ressources modestes, pour l'atteinte de niveaux de performance énergétique définis et pour les copropriétés fragiles.

◆ Bonus :

Peuvent s'ajouter à l'aide, plusieurs bonus :

- un bonus sortie de passoire (étiquette énergie F ou G) ;
- un bonus Basse Consommation pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A ;
- un forfait rénovation globale pour les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs afin d'encourager les bouquets de travaux ;
- un forfait Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour les ménages souhaitant se faire accompagner dans leurs travaux.

◆ Avance de frais et recours à un mandataire

▪ Une avance de subvention pouvant atteindre 70 % de celle-ci peut être accordée pour aider les ménages aux ressources les plus modestes à régler l'acompte des travaux. Il est également possible de mandater quelqu'un (proche, artisan agréé...) pour faciliter les démarches.

◆ Aides complémentaires

Le ménage bénéficiaire a la possibilité de cumuler plusieurs aides. Par exemple, les travaux pouvant bénéficier de MaPrimeRénov' sont également éligibles au dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE).

AIDES AUX ORGANISMES AGRÉÉS

AIDES À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Subvention pour des travaux, régime d'aide « propriétaire bailleur » avec un taux de subvention majoré pour la production de logements très sociaux
- ◆ **Objet de l'aide :** Travaux lourds ou travaux d'amélioration pour la production de logement très social sur une longue durée (conventionnement d'au moins 15 ans)
- ◆ **Public bénéficiaire :** Uniquement les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre de l'article L. 365-2 du CCH
- ◆ **Zonage :** Priorité aux opérations programmées (Opah...) mais mobilisable également en dehors de ces opérations

◆ 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 (surniveau), 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 du logement.

◆ Critères de ressources ou de statut du bénéficiaire

Conventionnement au niveau très social.

◆ Calcul de l'aide

Taux de subvention de 60 % ; plafond de travaux subventionnables applicable au régime d'aide dédié aux organismes agréés au titre de la MOI est spécifique : 1 250 € /m² HT, dans la limite de 120 m² par logement.

Primes de l'Anah mobilisables : prime réservation et Habiter mieux

- Prime réservation seulement dans le cas où elle est doublée (zone « tendue ») : 4 000 €
- Prime Habiter Mieux : 1 500 €

◆ Quels autres outils ?

- Subventions complémentaires des collectivités territoriales fréquentes

◆ Contreparties

- Évaluation énergétique + niveau minimal de performance après travaux (étiquette « D ») ;
- Engagement d'hébergement ou signature d'une convention à loyer très social (tout en appliquant les plafonds de loyer plafond PLA-I) ;
- Durée d'engagement minimum : 15 ans.

AIDES EXPÉRIMENTALES À LA TRANSFORMATION D'USAGE D'UN REZ-DE-CHAUSSÉE INACTIF EN UN ESPACE COMMUN UTILE AUX COPROPRIÉTAIRES

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Subvention pour des travaux de transformation d'usage et pour des expertises complémentaires
- ◆ **Objet de l'aide :** L'expérimentation a pour objet de faciliter la transformation d'un local non affecté à un usage d'habitation (local commercial, bureau, etc.) en vue d'y développer des usages communs au bénéfice de l'ensemble de la copropriété. Les habitants pourront ainsi bénéficier d'un espace mutualisé et dédié à de nouveaux usages, selon les besoins spécifiques identifiés dans chaque copropriété, tels que des activités collectives ou mutualisées (buanderie, local vélo, etc.)
- ◆ **Public bénéficiaire :** Tous les syndicats de copropriétaires sont concernés par cette expérimentation, sans condition de difficulté ou de fragilité.
- ◆ **Zonage :**
 - commune lauréate du programme Action Cœur de Ville ;
 - commune concernée par un pacte de développement territorial : Pacte Ardennes, Pacte de développement territorial pour la Nièvre, Plan particulier pour la Creuse ;
 - périmètre d'opération de revitalisation des territoires (ORT) valant opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (Opah-RU) ;
 - périmètre d'une Opah-RU.

◆ Conditions d'éligibilité

- Une aide complémentaire de la collectivité territoriale signataire du dispositif éligible (ou de l'EPCI, le cas échéant) devra être instaurée, correspondant à au moins 10 % du montant de travaux subventionnables plafonné à 50 000 € hors taxes par projet de restructuration de local, soit 5 000 € HT par local.
- Les immeubles concernés sont ceux affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation et comportant au moins deux logements.

◆ Calcul de l'aide

- Le financement de cette expérimentation porte sur les travaux réalisés par les syndicats de copropriétaires :
- à hauteur de 25 % dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € hors taxes, pour le financement des travaux de restructuration d'un local non affecté à un usage d'habitation afin de lui donner un usage commun à la copropriété ;
 - à hauteur 50 % dans la limite d'un plafond de dépenses de 15 000 € hors taxes, pour le financement des expertises complémentaires (géomètre, expertise technique ou juridique particulière...) liées à cette restructuration.

AIDE EXPÉRIMENTALE À LA RÉNOVATION DES FAÇADES

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Subvention pour des travaux
- ◆ **Objet de l'aide :** L'aide expérimentale pour le traitement des façades poursuit un double objectif. D'une part, elle renforce l'intervention de la collectivité auprès des propriétaires pour valoriser le centre-ville, et d'autre part elle incite les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans leur logement (dans les parties privatives et dans leurs parties communes en copropriété).
- ◆ **Public bénéficiaire :** Les propriétaires occupants sous conditions de ressources, propriétaires bailleurs ayant conventionné avec l'Anah et syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté
- ◆ **Zonage :**
 - commune lauréate du programme Action Cœur de Ville ;
 - commune concernée par un pacte de développement territorial : Pacte Ardennes, Pacte de développement territorial pour la Nièvre, Plan particulier pour la Creuse ;
 - périmètre d'opération de revitalisation des territoires (ORT) valant opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (Opah-RU) ;
 - périmètre d'une Opah-RU.

◆ Conditions d'éligibilité

- Cette intervention en travaux exclusivement sur les façades est possible uniquement lorsque les logements ne nécessitent pas d'autres rénovations importantes.
- Une aide complémentaire de la collectivité territoriale signataire du dispositif éligible (ou de l'EPCI, le cas échéant) devra être instaurée.

◆ Calcul de l'aide

Subvention de 25 % maximum dans la limite d'un plafond de travaux de 5 000 € HT par logement.

◆ Dépenses subventionnables

Les travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie), peuvent être subventionnés, sans nécessité d'intervention sur le gros œuvre. Toutes les façades de l'immeuble sont concernées (donnant sur rue, cour, jardin). Par ailleurs, les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques etc.) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux.

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 quartier ancien 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^{er} janvier 2019, jusqu'au 31 décembre 2022 (en projet loi de finance 2022 : prolongation d'une année supplémentaire)

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), sur l'ensemble de leur périmètre communal

◆ Critères liés aux travaux

Les travaux doivent représenter au moins 25% du montant total de l'opération.

Le Denormandie dans l'ancien concerne tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.

Les travaux éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien doivent aboutir à une amélioration de la performance énergétique.

◆ Critère de ressource ou de statut du bénéficiaire

Personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.

◆ Destination finale et contreparties

Location sous plafond de loyer et de revenu des locataires (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 plafonds suivants :

- deux logements au plus par contribuable et par an ;
- un montant total d'opération plafonné à 300 000 € par personne et par an ;
- la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 €/m² de surface habitable (en tenant compte de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €).

◆ 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°)
- Article 2 quindecies B de l'annexe III au Code général des impôts
- Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019
- Voir fiche sur www.anil.org relative à la réduction d'impôt
- <https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-et-location>

DISPOSITIF DIT « PINEL » DANS LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Dispositif existant depuis le 1^{er} 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.

TYPLOGIE 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 :** Propriétaires 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.

◆ Critères 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 revenu 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 m² 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 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.

TYPLOGIE 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 ressource 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 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 € 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*

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)
- ◆ **Critère 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
Loyer social ou très social	70 %	50 %	50 % seulement si travaux
Loyer intermédiaire	30 %	15 %	
Intermédiation locative	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 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.

Au travers du programme « Action cœur de ville », Action Logement s'investit donc dans la lutte contre les fractures territoriales et agit en faveur de la confortation du lien emploi/logement, sa mission première, au service des dynamiques économiques des territoires.

À cet effet, Action Logement a mis en place un nouveau financement dédié aux villes ACV donnant aux acteurs locaux les moyens d'envisager avec ambition l'adaptation du bâti ancien aux conditions de vie du XXI^e siècle.

Action Logement investit 1,5 milliard d'euros sur 5 ans avec pour objectif central

le retour des salariés dans les centres-villes. Son intervention doit permettre la production d'une offre nouvelle de logements, diversifiée et qualitative de logements dans le cadre de la réhabilitation d'immeubles entiers en centre-ville ou d'opération de démolition-reconstruction portée par des opérateurs du logement social ou des investisseurs privés personnes physiques ou SCI.

Au-delà du dispositif dédié Action cœur de ville, Action Logement propose une large palette de dispositifs pour rénover l'habitat dégradé à destination des particuliers (locataires, accédants ou propriétaires) et des bailleurs (privés ou sociaux).

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

Dispositif existant depuis le 30 janvier 2019, dernière modification le 24 mars 2021

TYPLOGIE 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 ou construction dans des dents creuses, 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, ORT ville ACV de centre-ville (hors multi sites)

◆ 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 ressource ou de statut du bénéficiaire

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

◆ Montant de l'aide

Prêt long terme et subvention plafonnés au montant **des travaux (parties communes et privatives)**, y compris des honoraires afférents, dans la limite de **1 000 € par m²**.

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 et de construction neuve.

Le financement principal peut être complété par un **prêt à court terme de 0 % sur 3 ans** correspondant à l'achat du foncier, au coût des études, et aux frais de mise en état (dépollution, démolition...). Le prêt court terme peut également être mobilisé seul.

◆ 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, y compris les places de colocation, bénéficiant d'un agrément en PLAI, PLUS ou en PLS ;
- les logements locatifs intermédiaires, y compris les places de colocation, respectant les conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement intermédiaire sous réserve d'un engagement contractuel de location pendant 9 ans minimum.

◆ Quels autres outils ?

- Plan d'investissement volontaire (PIV) : financement d'opérations de démolition-construction LLS ;
- 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 24 mars 2021, « Programme Action cœur de ville » et Directive du 28 novembre 2019, « PIV démolition-production ».
- Fiche produit : https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/fiche_a_cv-location-social-intermediaire_mai2021.pdf

FINANCEMENT DE LA RESTRUCTURATION LOURDE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN « ACTION CŒUR DE VILLE »

Dispositif existant depuis le 24 mars 2021

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Prêt et subvention
- ◆ **Objet de l'aide :** Restructuration lourde et adaptation globale de logements locatifs sociaux existants
- ◆ **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, ORT ville ACV de centre-ville (hors multisites)

◆ Critères liés aux travaux

La restructuration lourde et l'adaptation globale correspond aux critères suivants :

- traitement qualitatif d'un immeuble entier (possibilité d'usage à titre accessoire de commerces, activités, services ou équipements) ;
- requalification globale et durable du bâti concerné en termes d'attractivité et de performance énergétique des logements (exigence énergétique après travaux : label ou niveau HPE/BBC Rénovation, étiquette C a minima) ;
- intervention permettant une amélioration notable de la qualité de vie des locataires (confort, réduction des charges, amélioration acoustique et de la qualité de l'air dans les logements...) et d'adaptation typologique au besoin.

◆ Critère de ressource ou de statut du bénéficiaire

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

◆ Montant de l'aide

Prêt long terme et subvention plafonnés au montant **des travaux**, y compris des honoraires afférents, dans la limite de **500 € par m²**.

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.

La quotité maximum de subvention est fixée à :

- à 40 % du financement global apporté par Action Logement Services pour les opérations obtenant le

label ou niveau HPE Rénovation, soit 200 € TTC par m² de surface habitable ;

- à 60 % du financement global apporté par Action Logement Services pour les opérations obtenant le label ou le niveau BBC Rénovation, soit 300 € TTC par m² de surface habitable.

◆ Destination finale et contreparties

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 conventionnés APL sous plafonds de ressources PLUS, PLAI et PLS.

◆ Quels autres outils ?

- Plan de Relance : « massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social » (MassiRéno) ;
- Eco-PLS.

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 24 mars 2021, « Programme Action Cœur de Ville »

- Fiche produit :

https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/fiche_a_cv-location-social-intermediaire_restructuration-lourde_mai2021.pdf

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

Dispositif existant depuis le 30 janvier 2019, modifié le 24 mars 2021

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Prêt, nature de l'aide : prêt et 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, ORT ville ACV de centre-ville (hors multisites)

◆ Critère lié 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** ;
- **réhabilitations** seules d'immeubles entiers.

◆ Critère de ressource 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

Financement des travaux (y compris honoraires afférents) des parties communes et des logements dans la **limite de 1 000 € par m²** en prêt + subvention. Prêt à taux d'intérêt annuel fixe de **0,25 %**. Différé d'amortissement, dans la limite de 2 ans. La durée des prêts est limitée à 20 ans. Un taux de subvention minimum de 30 % pourra s'étudier pour les opérations permettant d'atteindre *a minima* l'étiquette D après travaux.

◆ Destination finale et contreparties

Au moins 75 % des logements réhabilités ne doivent pas dépasser les plafonds de loyers et de ressources du locatif intermédiaire (possibilité d'intégrer 25 % de logements à loyer libre).

Engagement de location pendant 9 ans avec droit de réservation d'Action Logement (au moins 75 % des logements réservés au profit de locataires salariés du secteur privé).

Quels autres outils ?

- Dispositifs fiscaux « Louer abordable » ; « Denormandie dans l'ancien » ou « Malraux »... ;
- Aides aux travaux de l'Anah ;
- Aides des collectivités, notamment dans le cadre des Opah ;
- Possibilité de sécuriser l'investissement locatif avec les dispositifs proposés par Action Logement : garantie VISALE ou pack sécurisation Louer pour l'Emploi (LPE).

Taux de référence de l'intervention d'Action Logement		
	Taux de référence en subvention	Taux de référence en prêt
Avec sub. Anah	30 %	70 %
Sans sub. Anah	Jusqu'à 50 % maximum	En fonction de la quotité de subvention

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 24 mars 2021, « Programme Action Cœur de Ville ».

- fiche produit :

https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/fiche_cv-location-prive_mai21.pdf

Le présent contenu est communiqué à titre informatif et n'a pas vocation à constituer une description exhaustive des modalités et conséquences d'un éventuel investissement. Aucune information apparaissant sur le présent contenu ne saurait être considérée comme une offre de service ou de produit, ni comme une incitation à investir. La responsabilité d'Action Logement Services ne saurait être engagée à l'égard de tout préjudice éventuel ou avéré résultant du présent contenu.

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

Dispositif existant depuis le 30 janvier 2019, modifié le 24 mars 2021

TYPLOGIE 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 ; construction neuve
- ◆ **Public bénéficiaire :** **Personnes morales** (organismes d'habitat social et autres personnes morales répondant aux obligations de relogement et de rachat inhérentes à l'accession sociale)
- ◆ **Zonage :** Périmètres Action cœur de ville, ORT ville ACV de centre-ville (hors multisites)

◆ Critère lié 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 ressource ou de statut du bénéficiaire

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

◆ Calcul de l'aide

1. Une **subvention** complémentaire ou non du prêt est fixée à 15 000 € par logement produit, et versée au maître d'ouvrage.
2. Un **prêt à court terme de 0 % sur 3 ans** (5 ans en PSLA) correspondant à l'achat du foncier, au coût des études, et aux frais de mise en état (dépollution, démolition...). Pour les opérations en BRS, Action Logement finance en prêt court terme (prêt 0 % sur 3 ans) le montant des travaux éligibles, y compris honoraires afférents, dans la limite de 1 000 € par m².
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 cession respecte les plafonds définis pour l'accession HLM (R. 443-34 du CCH). 75 % minimum des logements doivent bénéficier à des accédants salariés du secteur privé devant occuper leur logement à titre de résidence principale pendant 5 ans.

Si l'objectif de 75 % n'est pas atteint, la subvention sera réajustée à la baisse en fonction du nombre de logements manquants.

◆ 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 24 mars 2021, « Programme Action Cœur de Ville »
- Fiche produit : https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/fiche_a_cv-accession_sociale_mai21.pdf

PRÊTS TRAVAUX

Dispositif renouvelé le 30 janvier 2019

TYPLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Prêts
- ◆ **Objet de l'aide :** Amélioration de la résidence principale et de parties communes d'une copropriété (propriétaires occupants et bailleurs). Travaux d'amélioration de la performance énergétique dans le cas de propriétaires bailleurs.
- ◆ Travaux de rénovation énergétique de logements en copropriétés dégradées. Travaux d'adaptation du logement au handicap pour les propriétaires occupants.
- ◆ **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

Prêt pour réaliser des travaux :

- travaux d'amélioration de performance énergétique ;
- travaux amélioration ouvrant droit à une subvention de l'Anah ;
- travaux en faveur des copropriétés dégradées ;
- travaux pour l'adaptation du logement des personnes en situation de handicap (propriétaires occupants) ;
- travaux réalisés par une entreprise ou un prestataire de services ;
- prise en compte des factures d'achat de matériaux pour réaliser les travaux ci-dessus (pose réalisée par une entreprise).

Pour le prêt travaux copropriétés dégradées le logement doit être situé au sein d'une copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) comportant des actions pour les copropriétés dégradées.

Pour le prêt travaux adaptation au handicap : financement de travaux d'accessibilité de l'immeuble, de travaux d'accessibilité et d'adaptation ainsi que des travaux de mise aux normes et d'habitabilité.

◆ Critère de durée

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

◆ Montant de l'aide

Financement des travaux y compris achat des matériaux (si pose effectuée par une entreprise) et diagnostics, dans la limite de 10 000 €. Taux d'intérêt fixe annuel à 1% (hors assurance facultative).

◆ 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. Prêt soumis à conditions de ressources.

Pour le prêt travaux adaptation au handicap : justifier de l'invalidité de l'occupant du logement.

◆ Quels autres outils ?

- Mobilisable sur l'offre de logements en accession sociale Action Cœur de Ville ;
- Aides de l'Anah ;
- Éco-PTZ ;
- Cumul possible avec les autres prêts d'Action Logement (accession et/ou amélioration).

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 AGRANDISSEMENT

Dispositif renouvelé le 30 janvier 2019

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Prêt
- ◆ **Objet de l'aide :** Projet de travaux d'agrandissement
- ◆ **Public bénéficiaire :** Propriétaires occupants salariés
- ◆ **Zonage :** Aucun

◆ Critères liés aux travaux

- Projets de travaux concernant la résidence ;
- Présenter un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux ;
- Financement de travaux d'agrandissement par addition, de travaux d'extension (création d'une pièce, d'un étage, aménagement de combles...) et de transformation en surface habitable de locaux non destinés à l'habitation

◆ Critère de durée

Durée libre du prêt, dans la limite de 25 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 20 000 €. Taux fixe égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année N - 1, avec un taux plancher de 0,25 %.

◆ 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. Prêt soumis à conditions de ressources.

◆ Quels autres outils ?

- Aides de l'Anah ;
- Éco-PTZ ;
- Cumul possible avec les autres prêts d'Action Logement.

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, « Accession »

PIV DÉMOLITION RECONSTRUCTION

Dispositif existant depuis le 28 novembre 2019

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide** : Plan d'investissement volontaire. Prêt et subvention
- ◆ **Objet de l'aide** : Financement d'opérations de démolition de logements locatifs sociaux et d'opérations de reconstitution d'une offre attractive
- ◆ **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** : En zone détendue en métropole (B2 et C)

◆ Critères liés aux travaux

- Opérations de démolition de logements locatifs sociaux obsolètes et de reconstitution d'une offre attractive de logements locatifs dans la limite d'un logement construit pour trois démolis ;
- Sous réserve de l'autorisation de démolition.

◆ Critère de durée

Durée libre du prêt, dans la limite de 30 ans (opérations d'acquisition avec ou sans travaux) ou de 40 ans (opérations de construction).

◆ Montant de l'aide

Opérations de démolition : financement en subvention, à hauteur de 50 % max. du coût TTC de la démolition et plafonné à 8 000 €/logement démolé.

Opérations de production : financement en prêt long terme amortissable au taux de 0,25 %, d'un montant forfaitaire de 25 000 €/logement construit.

◆ Destination finale et contreparties

L'offre nouvelle n'est pas obligatoirement produite sur le site de l'opération de démolition. Elle concerne la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires mais également de logements temporaires meublés en structures collectives.

◆ Quels autres outils ?

Sur les villes éligibles ACV, les reconstructions localisées dans le périmètre de l'ORT seront financées par le dispositif ACV. En dehors, elles bénéficieront du dispositif PIV démolition-reconstruction.

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 28 novembre 2019, « Personnes morales – PIV démolition »

RÉHABILITATION DE LOGEMENTS MEUBLÉS EN STRUCTURES COLLECTIVES

Dispositif existant depuis le 18 décembre 2018

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Prêt
- ◆ **Objet de l'aide :** Remise à niveau du parc locatif meublé en structure collective
- ◆ **Public bénéficiaire :** Personnes morales bailleurs sociaux et organismes agréés MOI
- ◆ **Zonage :** Aucun

◆ Critères liés aux travaux

Opérations réalisées dans le cadre de projets de travaux d'amélioration du patrimoine appartenant notamment à des bailleurs sociaux, pour des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens et d'amélioration de la vie quotidienne.

◆ Critère de durée

Durée libre du prêt, dans la limite de 30 ans.

◆ Montant de l'aide

Montant défini en fonction d'un pourcentage maximum d'intervention de 50 % par rapport au prix de revient (TTC) de l'opération.

Financement en prêt amortissable au taux de 0,25 %.

◆ Destination finale et contreparties

Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du PTFTM et de logements meublés pour les salariés saisonniers du tourisme.

◆ Quels autres outils ?

Les logements meublés sont éligibles au dispositif Action Cœur de Ville s'ils sont localisés dans l'ORT de la ville éligible au programme ACV.

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 18 décembre 2018, « Personnes Morales – structures collectives »

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 destinés au renouvellement urbain des communes lauréates du programme « Action 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. Elle a également mis en place le prêt « Copros dégradées » destiné au financement des opérations de requalification de l'habitat indigne.

PRÊT RENOUVELLEMENT URBAIN « ACTION CŒUR DE VILLE » DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

Dispositif existant depuis fin 2018

Les prêts renouvellement urbain Action Cœur de Ville concernent des opérations qui ne relèvent pas du seul secteur du logement : sont également 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 10 ans maximum pour les travaux de résidentialisation et de portage foncier, et de 5 à 30 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 de revitalisation urbaine pouvant inclure de la réhabilitation-requalification de logements. L'opération doit être localisée dans le périmètre ORT d'une ville lauréate du programme ACV et contribuer à renforcer la redynamisation et l'attractivité territoriale. Le prêt peut être associé aux autres dispositifs présentés.

PRÊT « COPROS DÉGRADÉES » DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

Dispositif créé en juillet 2020 afin d'accompagner le Plan initiative copropriétés

Le prêt « Copros dégradées » permet de financer la réalisation de tout type d'opération concourant à la requalification de l'habitat indigne ou des copropriétés dégradées. Il accompagne les opérations d'acquisition, de démolition-reconstruction, de réhabilitation (avec ou sans portage foncier), jusqu'à la mise à bail ou la revente des lots. Cette offre de financement s'adresse notamment aux communes lauréates du programme « Action Cœur de Ville » réalisant un projet de renouvellement urbain incluant la requalification de l'habitat privé dégradé sur leur territoire.

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Prêt
- ◆ **Objet de l'aide :** Portage foncier avec ou sans travaux, démolition-reconstruction ou réhabilitation de logement indigne ou dégradé
- ◆ **Public bénéficiaire :** OPH, ESH, SEM, SPL, SPLA, EPF, EPA, collectivités locales et leurs groupements (EPCI), organismes agréés à gestion désintéressée contribuant au logement des personnes défavorisées, personnes morales dont l'objet social est d'acquérir, réhabiliter, gérer, céder des logements en copropriétés dégradées
- ◆ **Zonage :** Dispositif urbain d'intervention (Opah, ORCOD, PDS, PIG...) ou mesure administrative (arrêté d'insalubrité, de péril...)

◆ Modalités de l'aide

- Durée d'amortissement du prêt de 5 à 35 ans maximum incluant une phase de différé d'amortissement pouvant aller jusqu'à 14 ans ;
- Durée de préfinancement pouvant aller jusqu'à 8 ans adaptée aux opérations de portage lourd ;
- Taux révisable basé sur le taux du livret A + 0,6 % ou 0,8 % selon la part de production de logements sociaux supérieure ou inférieure (ou nulle) à 25 % de l'opération financée ;
- Exonération des pénalités de remboursement anticipé en cas de revente des lots afin de valoriser la remise sur le marché de logements décentes et respectant les normes d'habitabilité.

◆ Quels autres outils ?

Le prêt concerne les opérations de « recyclage » ou de « redressement » des copropriétés dégradées (axes 1 et 2 du Plan initiative copropriétés) et s'adresse également aux collectivités ou opérateurs du logement souhaitant engager un processus de résorption de l'habitat indigne sur leur territoire. Le prêt peut être associé aux autres dispositifs présentés.

COFINANCEMENTS DE LA BANQUE DES TERRITOIRES EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ ADDITIONNELS AU FINANCEMENT DE L'ANAH

Au titre de la convention signée avec l'Anah en 2021, la Banque des Territoires apporte un cofinancement additionnel aux financements de l'Anah en faveur de la rénovation de l'habitat privé dans les programmes nationaux Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et la politique de la ville.

Les tableaux ci-dessous récapitulent les modalités de mobilisation de ces cofinancements pour chaque programme.

QPV - NPNRU - PIC	Dispositifs financés							
	Etude préalable	Étude pré-opérationnelle	Dispositifs de prévention VOC, POPAC	Suivi-animation OPAH RU	Suivi-animation OPAH-CD	Plan de sauvegarde ORCOD (pas ORCOD-IN)	Etude faisabilité/calibrage imm/ilot préalable ORI ou dans cadre RHI THIRORI	Etudes d'évaluation et bilans de dispositifs ANAH
Financement Banque des Territoires	OUI					NON	OUI	OUI
% de financement	Max 25% (soit 50% du financement ANAH au taux max de 50%)							Max 25%
Plafond par opération (sur la durée de l'opération)	Max 150K€ en NPNRU et 100 K€ hors NPNRU + plafond par collectivité maître d'ouvrage							
Date limite d'engagement	31/12/2023							31/12/2023
Action Cœur de Ville	Dispositifs financés							
	Etude préalable	Étude pré-opérationnelle	Dispositifs de prévention VOC, POPAC	Suivi-animation OPAH RU	Suivi-animation OPAH-CD	Plan de sauvegarde ORCOD (pas ORCOD-IN)	Etude faisabilité/calibrage imm/ilot préalable ORI ou dans cadre RHI THIRORI	Etudes d'évaluation et bilans de dispositifs ANAH
Financement Banque des Territoires	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI
% de financement	Max 25%	Max 25%	Max 25%	Max 25% part fixe et part opt. des ORI et projets TEE		--	Max 25%	Max 25%
Plafond par opération (sur la durée de l'opération)						--		
Date limite d'engagement	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	sans objet	31/12/2022	31/12/2022
Petite ville de demain	Dispositifs financés							
	Etude préalable	Étude pré-opérationnelle	Dispositifs de prévention VOC, POPAC	Suivi-animation OPAH RU	Suivi-animation OPAH-CD	Plan de sauvegarde ORCOD (pas ORCOD-IN)	Etude faisabilité/calibrage imm/ilot préalable ORI ou dans cadre RHI THIRORI ou toutes OPAH	Etudes d'évaluation et bilans de dispositifs ANAH
Financement Banque des Territoires	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON	OUI	NON
% de financement	Max 25%	Max 25%	--	(Sauf études faisabilité/calibrage imm/ilot)	--	--	25%	
Plafond par opération (sur la durée de l'opération)	15K€	15K€	--		--	--		
Date limite d'engagement	2 ans post convention adhésion			31/12/2023		--	31/12/2023	

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).

Dans le cadre de ses différents programmes, l'ANRU intervient sur des quartiers anciens comprenant une part importante d'habitat 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 2014-2030 concerne :

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

Il mobilise :

- 12 milliards d'euros de financements ANRU (8 milliards d'euros par Action Logement, 2,8 milliards d'euros par l'union sociale pour l'habitat et 1,2 milliard d'euros par l'État)
- 50 milliards d'euros d'investissements publics

Sur les 450 quartiers, 53 sont des quartiers d'habitat ancien et non ancien inscrits ou non 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 % (modulées selon le *scoring* de la collectivité, construites notamment sur la base de ses ressources financières) pour l'ingénierie, 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, ainsi que l'ensemble des interventions procédant d'une transformation urbaine du quartier (aménagement, équipements, développement économique...).

NPNRU : familles d'opérations aidées

Groupe 1 :

Opérations d'ingénierie

14
Études et
conduite de
projet

15
Relogement des
ménages avec
minoration de
loyer

Groupe 2 :

Opérations d'aménagement

21
Démolition de
logements
sociaux

22
Recyclage de
copropriétés
dégradées

23
Recyclage de
l'habitat ancien
dégradé

24
Aménagement
d'ensemble

Groupe 3 :

Programmes immobiliers

31
Reconstitution
de l'offre de
logements
locatifs sociaux

32
Production
d'une offre de
relogement
temporaire

33
Requalification
de logements
locatifs sociaux

34
Résidentialisation
de logements

35
Actions de
portage massif
en copropriétés
dégradées

36
Accession à la
propriété

37
Équipements
publics de
proximité

38
Immobilier à
vocation
économique

39
Autres
investissements

AIDES AUX BAILLEURS SOCIAUX ET OPÉRATEURS POUR LE COMPTE DE COLLECTIVITÉS : REVALORISATION DE LOGEMENTS EXISTANTS

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).

Résidentialisation de logements locatifs sociaux et de copropriétés

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide** : Subvention
- ◆ **Objet de l'aide** : Residentialisation
- ◆ **Public bénéficiaire** : Bailleurs sociaux et syndicats de copropriétaires 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 % maximum des dépenses éligibles (majoration sous certaines conditions prévues au RGA).

Portage massif en copropriétés dégradées

TYPLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide** : Subvention du déficit du bilan de l'opération
- ◆ **Objet de l'aide** : Portage massif de lots d'une copropriété visant à améliorer son fonctionnement et à réguler le marché immobilier le temps du projet de renouvellement urbain
- ◆ **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 de la subvention

80 % maximum du déficit de l'opération

Aides AUX BAILLEURS SOCIAUX, OPÉRATEURS ET COLLECTIVITÉS : DÉMOLITION – RECONSTRUCTION ET TRANSFORMATION LOURDES

Démolition de logements locatifs sociaux

TYPLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide** : Subvention du déficit d'opération
- ◆ **Objet de l'aide** : Démolition de logements sociaux ou « assimilés » (=logements locatifs avec niveau de loyer équivalent aux loyers des logements locatifs sociaux)
- ◆ **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, 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

Reconstitution de logements locatifs sociaux démolis

TYPLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide** : Subvention et prêt
- ◆ **Objet de l'aide** : Reconstitution de logements locatifs sociaux ou « assimilés », et logements du parc privé social de fait
- ◆ **Public bénéficiaire** : Aide destinée aux organismes HLM (OPH, SA HLM, SEM de construction de logements), aux collectivités territoriales ou EPCI n'ayant pas d'organisme HLM sur leur territoire, ainsi qu'aux organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion »

◆ 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.

Recyclage de copropriétés dégradées

TYPLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Subvention du déficit du bilan 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 monopropriété 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 de la subvention

80 % maximum du déficit du bilan de l'opération

Recyclage de l'habitat ancien dégradé

TYPLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Subvention du déficit du bilan 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, aux frais de portage, 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'opérateur.

Aménagement d'ensemble

TYPLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Subvention du déficit du bilan 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 démolitions, honoraires et rémunération de la conduite d'opération.
- En recettes : la valorisation foncière.

◆ Taux de la subvention

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

Ressources :

[Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU](#)

VI - DOTATIONS ET FONDS 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. Les aides à la pierre, orientées vers la rénovation du parc social ou vers l'acquisition-amélioration d'immeubles anciens pour les destiner au logement social, sont un vecteur important de la requalification des centres anciens.

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
- ◆ **Bénéficiaire :** 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

AIDES DE L'ÉTAT À L'ACQUISITION-AMÉLIORATION EN VUE DE CRÉER DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS L'ANCIEN

L'État, au travers notamment le prêt locatif à usage social (PLUS) et le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), ainsi que les subventions liées au PLUS et au PLAII, contribue à financer des opérations d'acquisition-amélioration par l'achat d'immeubles privés en vue de leur réhabilitation et transformation en logements sociaux.

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide :** Prêt et subventions de l'État
- ◆ **Bénéficiaire :** Organismes HLM, collectivités territoriales ou EPCI n'ayant pas d'organisme HLM sur leur territoire, organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » sous certaines conditions
- ◆ **Zonage :** Priorité aux démarches contractuelles (ACV, PVD, ORT, redynamisation de centres-bourgs, volets territoriaux de contrat de plan État-région...)

◆ **Objet des prêts**

Le PLAII et le PLUS peuvent financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration. Les bénéficiaires sont soumis à la passation d'une convention APL signée avec l'État, dont la durée est au moins égale à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du ou des programmes concernés, sans pouvoir être inférieure à 9 ans. Ils ouvrent droit à une subvention de l'État.

◆ **Montant des prêts**

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel, afin de couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

◆ **Durée d'amortissement des prêts**

Elle est de 40 ans au maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière - durée pouvant être portée à 80 ans dans les zones tendues.

◆ **Calcul des subventions associées aux prêts**

Le taux de subvention est fixé dans la limite de plafonds réglementaires définis nationalement pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence dans le cadre des orientations fixées chaque année par le conseil d'administration du fonds national d'aide à la pierre (FNAP). Les délégataires de compétence peuvent aller jusqu'au taux plafond réglementaire, éventuellement majoré dans la limite de cinq points.

Pour prendre connaissance de l'ensemble des aides de l'État, se reporter à l'édition 2021 de la plaquette des aides financières au logement :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/l-edition-2021-de-la-plaquette-des-aides-a2166.html>

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 ressource 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 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 ajoutée)
- ◆ **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 de 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 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

TYPLOGIE 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
- ◆ **Critère géographique :** 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^{er} 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 ressource 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^{er} janvier 1990 (et après le 1^{er} 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 de 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 les dispositifs particuliers recensés sur 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

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).

Référence : sites des agences départementales d'information pour le logement (ADIL)

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 par une gestion à deux niveaux, 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.



**MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*