

Etude sur le logement du Pays du Haut-Jura

Lexique

Pays du Haut-Jura (39)
Juillet 2023



Massif
du Jura
Commissariat
à l'aménagement



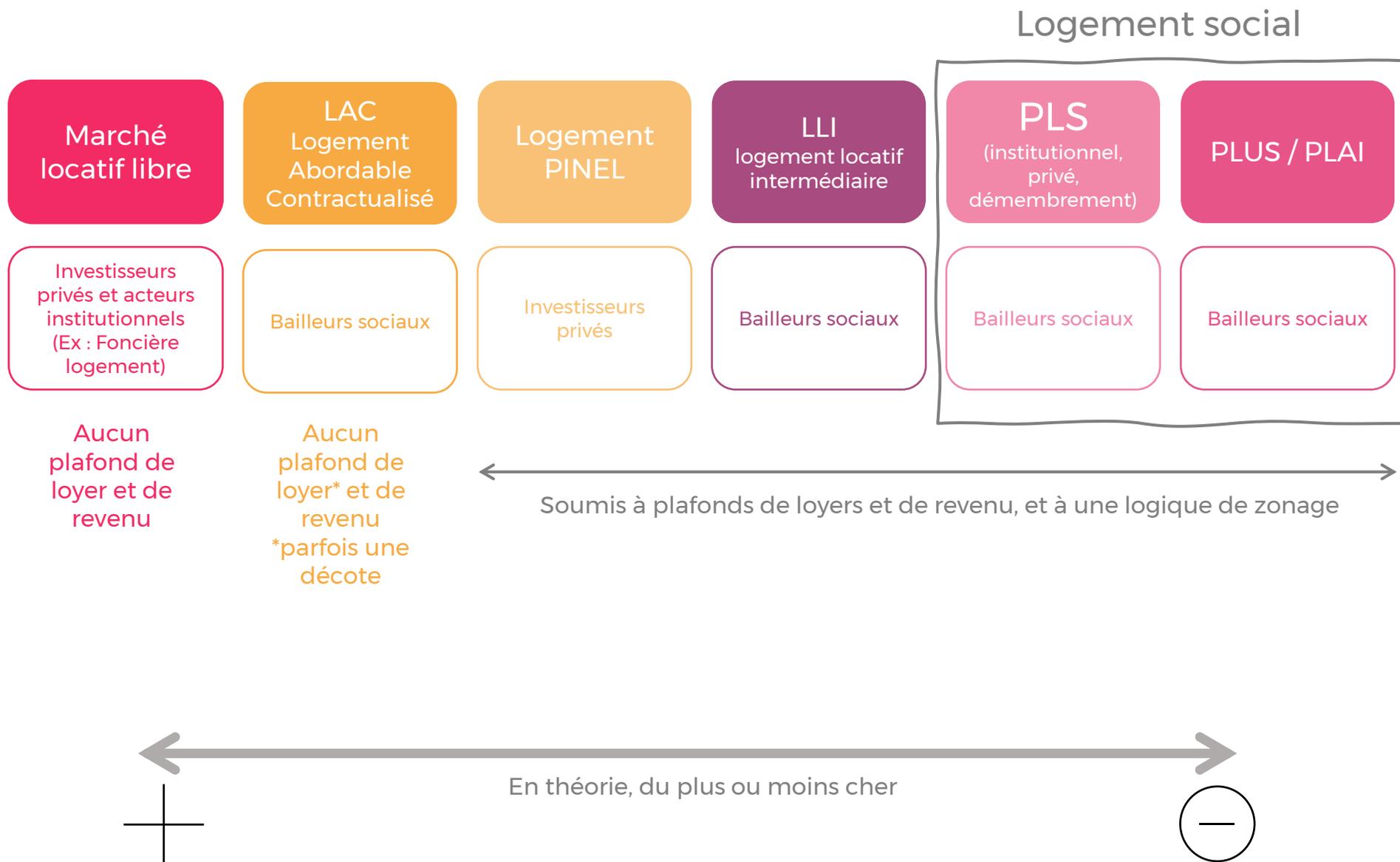
Lexique

Les différentes « catégories » de logement abordable

EN LOCATION

- **Le logement locatif social (LLS)** – Développé par les bailleurs sociaux (ESH, OPH, Coop), il vise à loger les ménages modestes dans des logements qualitatifs adaptés à leur composition familiale via un processus de demande/attribution. Soumis à agrément de la collectivité (quotas annuels), il peut être développé selon différents financements, qui fixeront le niveau plafond du loyer (PLUS / PLAI / PLS). Les opérations de logements sociaux peuvent être intégrées à des opérations de promotion immobilière et vendues en VEFA au bailleur, ou développées en Maîtrise d’Ouvrage Directe (MOD) lorsque le bailleur construit pour lui-même. Le parc est géré sur le long terme par le bailleur via son service gestion locative et son service patrimoine.
- **Le logement locatif intermédiaire (LLI)** – Des logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché créés en 2014 par l’Etat pour permettre aux classes moyennes, non éligibles au logement social, d’accéder à un logement abordable en zones tendues. Développés principalement par des bailleurs institutionnels (CDC Habitat, IN’LI), ces logements peuvent leur permettre de bénéficier d’avantages fiscaux à certaines conditions (zones A et B1, clause de mixité sociale, résidence principale, locataires sous plafonds de ressources) et font l’objet d’une obligation de déclaration par l’opérateur.
- **Le logement abordable contractualisé (LAC)** – Des logements réservés aux investisseurs institutionnels, achetés à un prix décoté du marché libre et loués au loyer de marché, avec la vocation d’être revendus à moyen terme (5 à 10 ans). Ils proposent une forme d’accession différée, la priorité d’achat étant donné au locataire occupant.
- **Le Pinel / Pinel +** – Des logements neufs à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché créés par l’Etat (différents dispositif successifs) pour permettre aux classes moyennes, non éligibles au logement social, d’accéder à un logement abordable en zones tendues. Vendus à la découpe à des investisseurs particuliers, ces logements leur permettent de bénéficier d’avantages fiscaux à certaines conditions (zones A, Abis et B1, locataires sous plafonds de ressources, durée de location minimum). Le Pinel Plus, dont l’entrée en vigueur est prévue 2023, fixera des critères de qualité d’usage et environnementaux.
- **Le dispositif Cosse « Louer Abordable » récemment renommé « Loc’Avantages »** – Des logements du parc existant à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché créés par l’Etat (différents dispositif successifs) selon trois niveaux de loyers : intermédiaire, social, très social. Vendus à des investisseurs particuliers, ces logements leur permettent de bénéficier d’avantages fiscaux subordonnés à un conventionnement avec l’ANAH et à des critères précis (non meublé, habitation principale du locataire, performance énergétique, plafond de ressources).
- **Le locatif libre dans l’ancien** – Généralement plus abordable que le neuf compte tenu de l’ancienneté du bâti et des niveaux de prestations. Néanmoins, des niveaux de charges et d’énergie parfois élevé venant gonfler l’enveloppe budgétaire dédiée au logement.

Les dispositifs de diversification en location

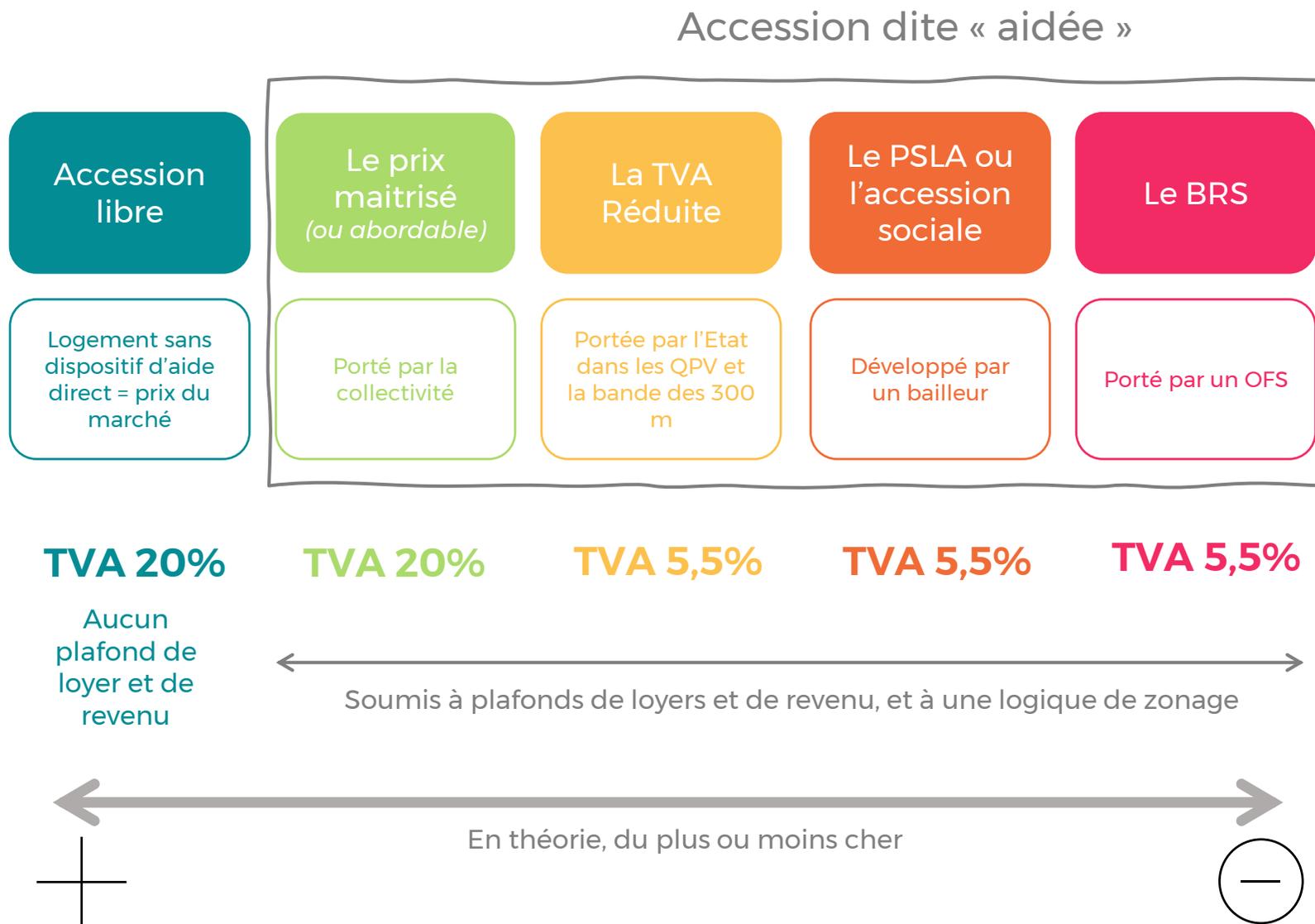


Les différentes « catégories » de logement abordable

EN ACCESSION

- **L'accèsion sociale ou abordable « classique »** - Des logements neufs proposés, par les opérateurs, en dessous des prix du marché grâce à des montages financiers avantageux ou à une optimisation des coûts. Une offre souvent développée par des bailleurs sociaux ou par des filiales d'entreprises de promotion/construction via une image de marque estampillée « abordable ».
- **Les dispositifs via des accords de prix maîtrisés formulés par les collectivités, le plus souvent en secteur aménagé** - Du logement abordable avec des prix de ventes proposés en dessous du marché, qu'il est possible de proposer uniquement grâce à des minorations de charges foncières consenties sur les terrains cédés en secteurs aménagés par l'aménageur et/ou la collectivité.
- **Le BRS** - Dissociation du foncier et du bâti permettant de ne pas faire peser le prix du foncier dans l'équilibre économique de l'opération. Les ménages sont propriétaires des murs, mais versent une redevance à l'OFS (cf détail dans les pages suivantes).
- **Les dispositifs étatiques comme le PSLA** - Application d'un prix de vente plafond défini par zone - dispositif de location accessions avec une TVA minorée (5,5% au lieu de 20%) et une obligation de sécurisation portée par le bailleur social (garanties de rachat et de relogement).
- **L'accèsion en QPV** - Application d'un prix de vente plafond défini par zone avec une TVA minorée (5,5% au lieu de 20%) pour faciliter la diversification dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (ANRU).
- **L'acquisition dans l'ancien ou la vente HLM** - Des niveaux de prix plafonnés ou plus abordable compte tenu de l'ancienneté des biens. Néanmoins, des budgets travaux à intégrer à l'enveloppe budgétaire globale d'acquisition.
- **Les dispositifs d'aide à la personne sous forme d'aide directe** - La collectivité consent une subvention aux ménages acquéreurs si le logement abordable provient de la labellisation d'un programme proposant des prix de ventes en dessous du marché (prix plafond déterminé dans un périmètre territorial donné).
- **Les dispositifs d'aide à la personne sous forme de prêt à taux zéro** - La collectivité ou l'Etat propose un prêt sans intérêt sur 15 ans à des ménages généralement primo-accédants (locataires depuis au moins 2 ans). Le levier est bien plus important qu'une aide directe pour un coût identique pour la collectivité ou l'Etat.
- **Les logements « prêts à finir »** - Certains opérateurs se sont spécialisés dans la construction de programmes immobiliers neufs dont les niveaux de prestations n'intègrent pas certains aménagements ou finitions (logements prêts à décorer, réseaux en attente ou même volumes capables).

Les dispositifs de diversification en accession



Quelle programmation et quels facteurs orientent la vente à propriétaire occupant ?

Retours de promoteurs lyonnais, parisien, nantais

- Le choix de la répartition typologique

- *La programmation de plus grandes typologies oriente vers la vente à propriétaires : privilégier les T3 et T4 (nuance à apporter quant aux enveloppes de prix unitaires moyens vs capacités budgétaires).*

- Penser les usages - Les investisseurs vont privilégier la rentabilité, les occupants les usages

- *Prévoir des logements moins compacts (un effet déjà à l'œuvre via les règles du PINEL +)*
- *Prévoir une variété de SHAB pour une même typologie : permet de desservir davantage de cibles, avec différentes caractéristiques ou enveloppes de prix*
- *Penser les logements pour et par leur usage : pièce en plus, espace extérieur, locaux annexes, plan fonctionnel (dissociation espaces jour/nuit, WC séparé, éviter les angles rentrants difficiles à meubler, etc).*
- *Ex. : Edouard Denis à Lyon a commercialisé des T2+ avec une alcôve dans le salon, pouvant être refermée (correspond à un besoin pour des familles monoparentales avec garde partagée, la pratique du télétravail, etc).*

- Les moyens et modes de commercialisation

- *Des pratiques favorisant la vente à propriétaires occupants :*
 - *via les moyens de commercialisation : bulle sur place, communication par affichage ou flyers sur les zones d'emploi, transports en commun, etc.*
 - *via la coopération avec les collectivités : très en amont, la collectivité fait un travail de recensement des typologies recherchées par les ménages souhaitant s'implanter sur le quartier et la programmation est ainsi adaptée ; ou pré-lancement réalisé à deux voix, promoteur + collectivité, auprès des habitants.*

- Les dispositifs facilitant la vente à PO et l'action sur les prix

- *Les dispositifs type TVA 5,5% permettent mécaniquement de faciliter la vente à occupants, en proposant des prix très modérés, et en fixant les conditions d'éligibilité (plafonds de ressources / résidence principale / primo accession).*
- *La fixation, par l'aménageur ou la collectivité, de règles quant aux prix de sortie et aux types d'acquéreurs. Ex. : la SERL à Lyon, dans une consultation en zone ANRU, a donné la charge foncière et le coût de construction attendu (1800 € HT/m² SDP) avec la demande d'un niveau de prix de vente très accessible et la règle de vendre maximum 20% à investisseurs. La sélection des opérateurs sera faite sur le niveau de prix (non multicritère : architecture, environnement, etc).*

Des leviers pour plafonner ou encadrer les prix de vente des logements

- **Etablir une charte de programmation (en secteur aménagé)**

- *Plafonnement de la part de petites typologies (T1/T2) plébiscitées par les investisseurs et souvent proposées sur des prix/m² élevés (Ex : Saint-Nazaire)*
- *Plafonnement du taux de ventes à investisseurs sur un programme*
- *Plafonnement du prix de sortie pour l'accession « abordable » (Ex : Nantes Métropole)*
- *La charte peut intégrer d'autres engagements :*
 - *obligation pour les opérateurs de commercialiser avec une présence locale*
 - *réunions de lancement avec commercialisation adaptée pour cibler les acquéreurs PO*
 - *clause anti-spéculative pour éviter la revente dans les 5 ans des primo-accédants ayant bénéficié de ces prix plafonds (intégré dans le compromis de vente et acte de vente)*
- *Limites : libre adhésion des promoteurs à la charte, risque de report des investisseurs sur les autres typologies (T3, en concurrence avec les PO ou développés selon différentes gammes plus ou moins compactes), intégration non systématique des clauses anti-spéculatives par les notaires, risque de compensation des prix sur le reste de la programmation, enjeu de péréquation de la charge foncière à l'échelle du lot et pas de l'opération d'aménagement complète.*

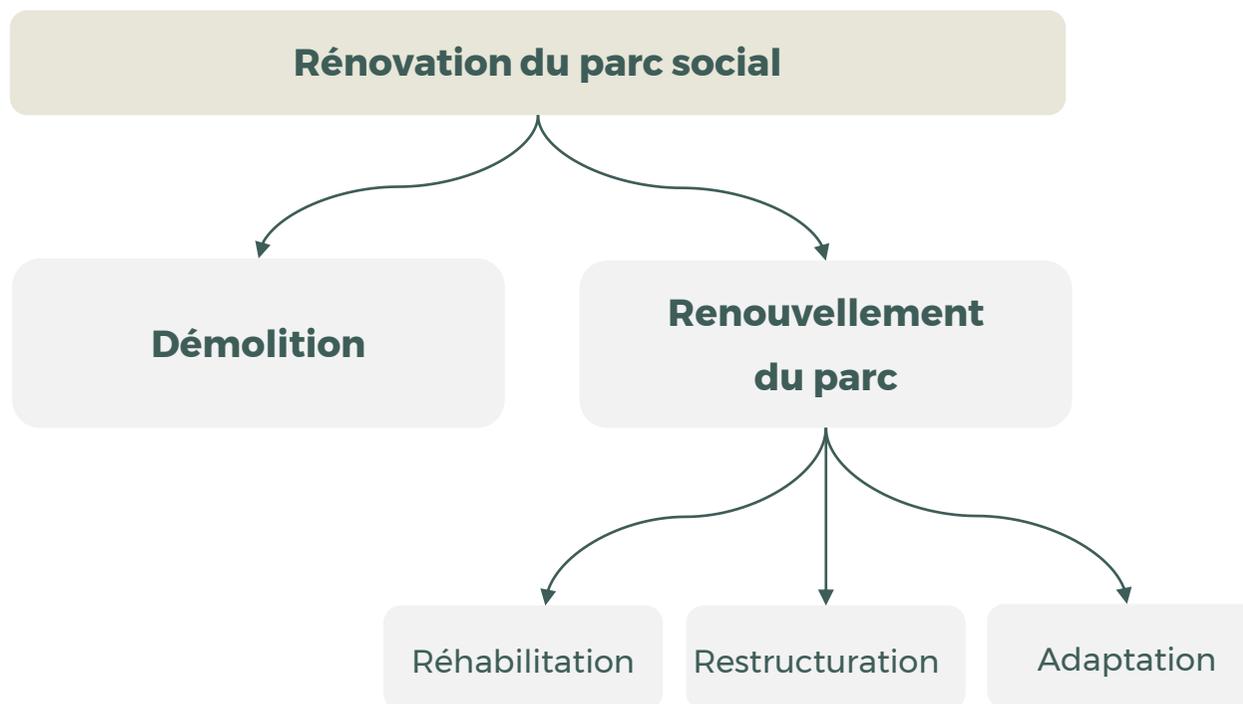
- **Maîtriser les prix par :**

- *Une limitation du coût du foncier*
- *Un travail sur la VEFA : interdiction des programmes en VEFA « totale », interdiction d'un basculement en VEFA à bailleur social pour finaliser une commercialisation sur un programme initialement conçu en accession, définition de prix plafond pour les VEFA selon des zonages*
- *Un encadrement des prix selon une sectorisation définie*
- *Ex : Convention de qualité des constructions neuves - Plaine Commune*

- **Définir un référentiel « qualité »**

- *Surfaces minimales par typologies*
- *Mobilisation d'autres outils en sus tels que l'encadrement du prix du LLS neuf (au-delà d'un certain plafond de prix de vente en bloc, la collectivité retire ses subventions ou n'accorde pas les agréments)*
- *Ex : Nice Métropole Côte d'Azur*

Les dispositifs de rénovation du parc social



Le PSLA : Le principe

PSLA
Accession sociale

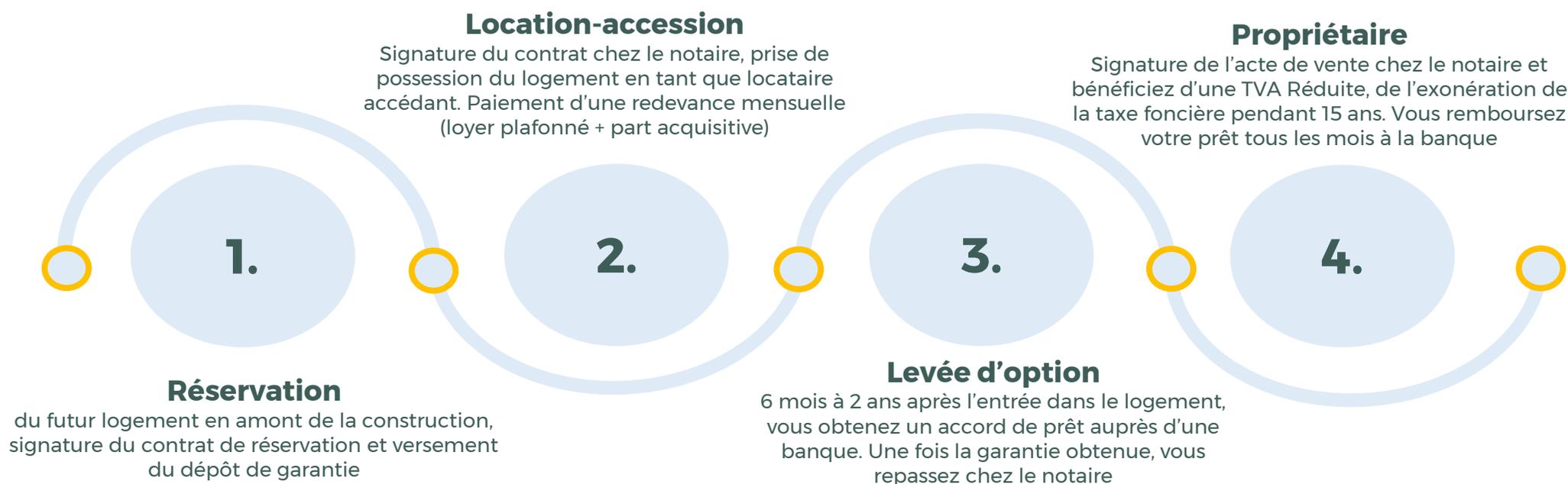
TVA 5.5%

Le Prêt Social Location-Accession est un prêt conventionné consenti à un opérateur (bailleurs, SEM, promoteurs privés, etc.) pour construire ou acquérir des logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

Pendant la phase locative, le ménage paye une redevance constituée d'une part locative (loyer plafonné) et d'une part acquisitive. Le prix de vente initial est minoré de 1% à chaque date d'anniversaire du contrat de location.

La phase d'accession prend effet dès lors que le ménage lève l'option d'achat sur le logement. Il en devient propriétaire en remboursant ses emprunts, tout en cumulant les avantages (APL, TVA à taux réduit, exonération de taxe foncière, etc.).

En cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant une durée de 15 ans à compter du transfert de propriété, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement en cas de non-levée d'option.



Le PSLA : Les avantages

Le PSLA et ses avantages

- Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires.
- Possibilité d'obtenir la TVA Réduite à 5,5 %, en plus de l'exonération de la TFPB pendant 15 ans. Il permet, donc, à des ménages qui n'auraient pas accès à un logement en TVA 20% d'accéder à la propriété.
- Les prix des loyers ainsi que des ventes sont maîtrisés puisque les logements sont soumis à des plafonds par zone.
- Des aides complémentaires à destination des acquéreurs sont compatibles avec ce dispositif.
- Si l'opérateur n'arrive pas à commercialiser, les logements peuvent être conventionnés au loyer PLS.

2023 : Plafonds de prix PSLA

Zone	Abis	A	B	B2	C
Plafond prix HT/m ² SU	5 502 €	4168 €	3 338 €	2 914 €	2 548 €

2023 : Plafonds de redevance locative en PSLA

Zone	Abis	A	B	B2	C
Redevance locative max.	14,32 €	11,00 €	9,48 €	9,10 €	8,43 €

2023 : Plafonds de ressources des ménages en PSLA

Nb de pers. dans le log.	Zone A : Plafonds de ressources (€/an)	Zone B et C : Plafonds de ressources (€/an)
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5 et +	73 732 €	50 489 €

Source : COOP HLM

Le dispositif OFS - BRS : Un nouveau dispositif permettant de pérenniser l'accès à prix abordable



Agir sur le foncier à travers le double attelage OFS et BRS

Le concept et son évolution :

Si l'idée n'est pas nouvelle, elle revient cependant en force compte-tenu du fait que le foncier peut représenter aujourd'hui 30 à 40% du prix final. Le principe est simple : il s'agit de reporter le coût du foncier dans le temps, à travers un « remboursement » progressif via une redevance.

Dans ce deuxième cas, il est nécessaire de prévoir un « double attelage » : **un Organisme Foncier Solidaire (OFS) appliquant l'outil Bail Réel Solidaire (BRS).**

Le principe :

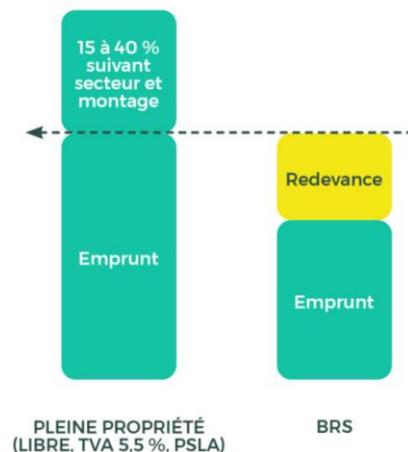
Les OFS ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le Préfet de Région.

Le dispositif d'ensemble repose sur :

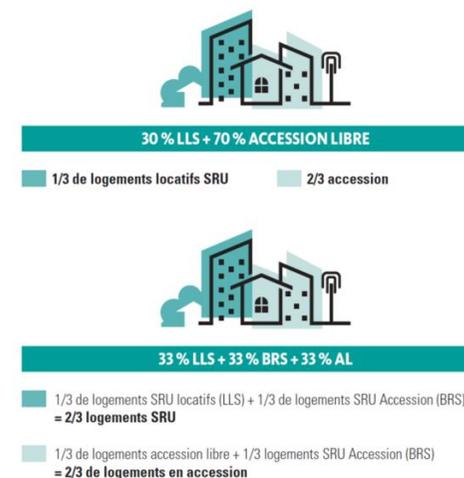
- une **dissociation du foncier et du bâti** permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession) ;
- **l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative** ;
- un **contrôle de l'affectation des logements**, par l'OFS, en fonction des ressources des ménages (plafonds de revenu et de vente PSLA) et un **accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au BRS** ;
- Le **rachat des droits par l'OFS** en cas de rupture dans la vie du ménage ;
- **l'encadrement du prix de revente des droits réels** permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.

Contrairement aux clauses anti spéculatives mises en place dans la cadre d'un logement en accession sociale, parfois inefficaces sur le long terme (« one shot »), le dispositif pérennise l'effet de l'argent investi par l'OFS en maintenant sur le très long terme le prix abordable des logements aidés.

/ SEUIL D'ATTRACTIVITÉ DU BRS PAR RAPPORT À LA PLEINE PROPRIÉTÉ



EFFET LEVIER DU BRS SUR UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS MIXTE :



Agir sur le foncier à travers le double attelage OFS et BRS

Le Bail Réel Solidaire (BRS) : outil de la dissociation

Ordonnance du 20 juillet 2016 et décret du 10 mai 2017

Un bail de longue durée :

- 18 à 99 ans « rechargeables » à chaque mutation.
- Donnant des droits réels en vue de l'accession à la propriété ou de la location, sur un logement destiné à être occupé pendant toute la durée du contrat à titre de résidence principale.

Une cible sociale :

- Plafonds de revenus et de prix BRS/PSLA lors de la première acquisition et lors des mutations.
- TVA à taux réduit, financement en PTZ.
- En logement neuf, abattement de 30% de la taxe foncière, si délibération de la collectivité locale.

2023 : Plafonds de ressources des ménages en BRS

Nb de pers. dans le log.	Zone A : Plafonds de ressources (€/an)	Zone B et C : Plafonds de ressources (€/an)
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5 et +	73 732 €	50 489 €

Source : COOP HLM

Le fonctionnement :

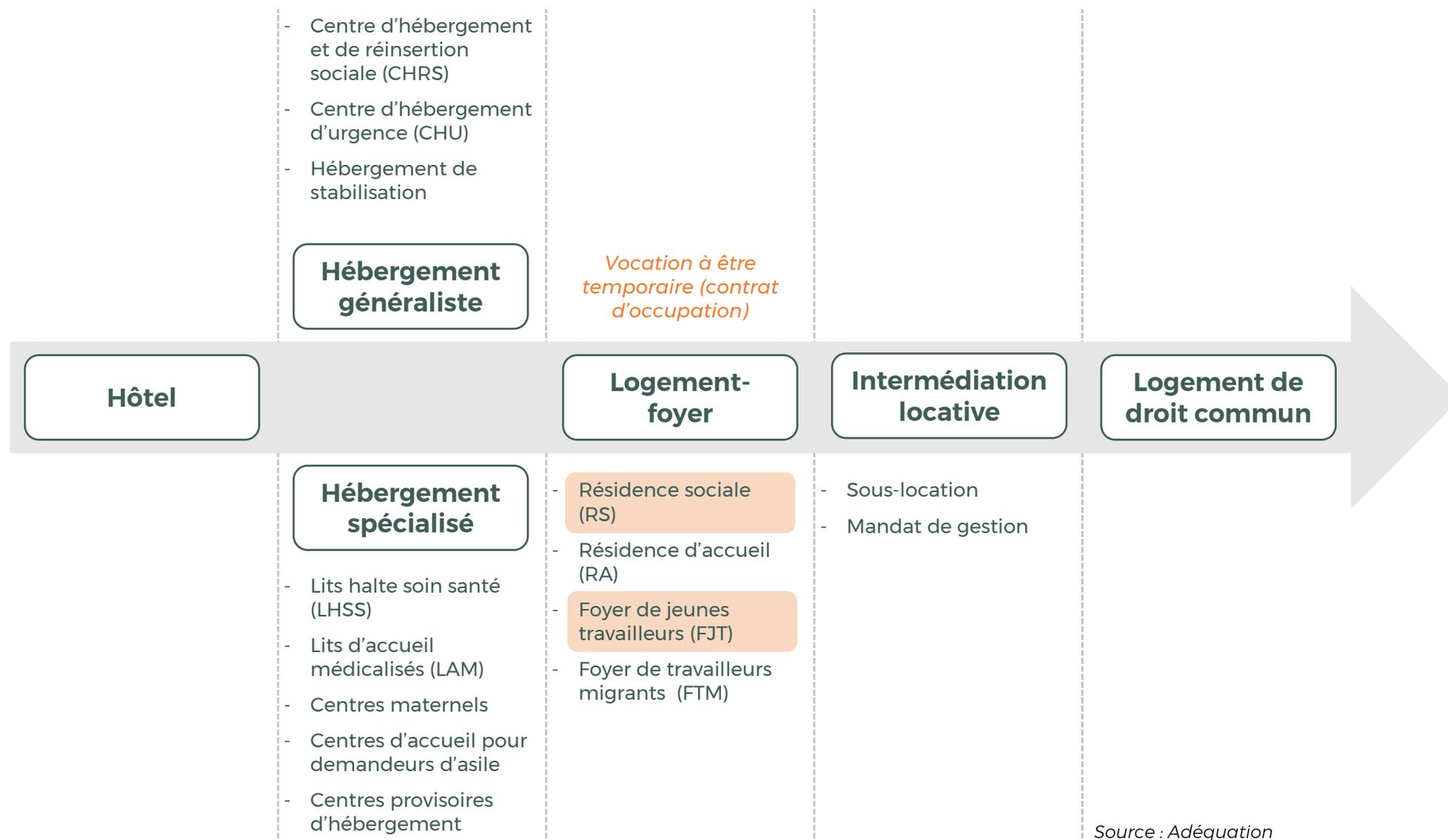
- L'OFS achète un terrain pour le conserver dans la durée.
- Des ménages achètent, dans le cadre d'un BRS, des droits réels sur leur logement et payent à l'OFS une redevance correspondant au remboursement progressif du foncier. Elle vient s'ajouter aux charges d'entretien, aux taxes locales et aux annuités d'emprunt. **Les acheteurs seront propriétaires de leur logement mais pas du terrain sur lequel il sera construit. Ils disposent en revanche de droits réels du sol.**
- Si les ménages veulent vendre, ils cèdent leur bail sachant que la plus-value est limitée (indexée sur l'IRL ou ICC). Le logement devient disponible pour un nouveau ménage sous plafond de ressources.
- Seuls les OFS peuvent conclure des BRS. Ils peuvent bénéficier de la décote sur la valeur des terrains publics et mobiliser les prêts jusqu'à 80 ans de la Caisse des Dépôts et Consignations.
- A travers l'ambition de régulation des prix de l'immobilier sur le long terme et l'approche non-rentière du sol, les OFS offrent un cadre nouveau dans lequel les collectivités peuvent s'impliquer.
- L'OFS constitue un nouvel acteur du foncier qui contribue à la production d'un parc pérenne d'accession à la propriété ou à la location à destination des ménages modestes, sous plafond de ressources et de loyer ou de prix le cas échéant. Différent d'un EPF, il n'a pas vocation à porter du foncier.

De nouvelles capacités offertes par la loi 3DS

Pour les OFS, le projet de loi 3DS introduit après son passage au Sénat et à l'Assemblée Nationale en décembre 2021 les éléments suivants :

- L'objet social est complété et précisé pour permettre d'intervenir dans un champ plus large que la seule construction neuve et en tenant des différents montages observés.
- Il est aussi complété par un objet subsidiaire à la production de BRS : la production de logements pour des ménages à revenus « intermédiaires » et la production de locaux d'activités, dans le cadre d'un bail spécifique devant être défini par ordonnance.
- L'objet social des OFS est également complété par la capacité à agir dans le cadre de l'habitat indigne et dégradé avec la capacité de conclure des baux à réhabilitation.
- Les OFS peuvent se voir délégués le droit de préemption urbain.
- La délivrance de l'agrément par le préfet s'accompagne d'une information CRHH
- Les départements et les régions ont la possibilité d'apporter leur garantie aux emprunts contractés par les OFS dans les conditions de droit commun.
- Les particuliers peuvent céder, jusqu'au 31 décembre 2022, un bien à un OFS en bénéficiant d'une exonération de plus-value dans les mêmes conditions que s'ils cédaient à un organisme d'Hlm.
- Par ailleurs, le régime du BRS est clarifié pour le mettre en cohérence avec les procédures notariées habituelles et simplifier la compréhension du dispositif par les particuliers acquéreurs.
- Enfin, la capacité des organismes d'Hlm agréés OFS à céder des logements de leur patrimoine en BRS est clarifiée, ces ventes étant soumises aux règles de la vente Hlm sauf en ce qui concerne les règles de partage de l'éventuelle plus-value. L'avis conforme du maire et du préfet en cas de cession sur une commune carencée au titre de la loi « SRU » est désormais requise.

Des différents dispositifs d'hébergement et de logements adaptés



Les principaux dispositifs et leviers pour la rénovation du parc privé



Source : Adéquation

Les leviers de l'ANAH pouvant être mobilisés pour la rénovation du parc privé

Agence nationale de l'habitat

AIDES AUX COLLECTIVITÉS

2

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI), TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE RÉMÉDIABLE (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 logement 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 rémédiable, 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 rémédiable 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 logement 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'ilot, 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'ilot 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 rémédiable (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.

Agence nationale de l'habitat

DISPOSITIF ORT et Opah RU

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

4

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 (L. 14°)

Source : Boite à outils financiers. Rénovation de l'habitat dégradé. Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Nov. 2021

Les leviers de l'ANAH pouvant être mobilisés pour la rénovation du parc privé

Agence nationale de l'habitat

DISPOSITIF ORT

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

5

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.

TYPOLOGIE 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)

Source : Boite à outils financiers. Rénovation de l'habitat dégradé. Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Nov. 2021

Agence nationale de l'habitat

AIDES INDIVIDUELLES

6

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 (arrêt 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 ;
- Eco-PTZ individuel et collectif ;
- Prêts et avances du réseau Procvivis.

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

Les leviers de l'ANAH pouvant être mobilisés pour la rénovation du parc privé

Agence nationale de l'habitat

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 (saturisme), 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 Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT	50 %	50 %	
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	
	Rénovation énergétique « Habiter mieux sérénité »	50 %	
Rénovation énergétique « Habiter mieux agilité »	50 %	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.

8

Agence nationale de l'habitat

AIDES INDIVIDUELLES

MaPrimeRénov'

TYPOLOGIE 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 Garantes 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).

Source : Boite à outils financiers. Rénovation de l'habitat dégradé. Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Nov. 2021

Les programmes de rénovation du parc privé



→ Le dispositif pour améliorer la qualité de vie et accompagner les transitions en milieu rural

Le programme, lancé en 2020, permet aux villes de moins de 200 000 habitants désignées par les Préfets, de bénéficier d'un soutien spécifique de l'Etat et de ses partenaires pour élaborer et mettre en œuvre leurs projets de revitalisation. Il fait partie intégrante du Plan de relance, et vise à conforter le rôle structurant de ces villes dans le développement des territoires ruraux.

- ▶ 1 644 territoires bénéficiaires de l'outil PVD
- ▶ 3 milliards d'euros mobilisés à titre prévisionnel sur les 6 années à venir
- ▶ 250 millions d'euros alloués au soutien en ingénierie pour lancer et consolider les projets dans les villes du programme