



**CASTALDIN ARCHITECTE**  
12, LA CORNICHE de Neuburg, 34200 SÈTE  
[www.castaldin-architecte.com](http://www.castaldin-architecte.com)  
06 83 82 86 69

*L'élégance  
Le style  
Une atmosphère  
Votre confiance*  
*Castaldin*

## LES AIDES FINANCIÈRES DE L'ÉTAT EN 2025

Les aides de l'état encouragent tous les propriétaires, ceux à faible revenu ainsi qu'aux copropriétaires à réaliser des travaux de rénovation.

Ces aides portent essentiellement sur les postes touchant à l'amélioration énergétique des villas et des appartements (isolations intérieures ou extérieures, menuiseries extérieures, mode de chauffage, ...) et à améliorer les équipements pour personnes en situation de handicap.

Afin de mieux renseigner les propriétaires, l'état a rédigé au travers de l'Agence nationale de l'habitat et France Rénov' un document qui regroupe l'ensemble des aides financières et les dispositifs pour 2025 dont sont extraits les aides suivantes condensées :

### Les aides à la rénovation énergétique

À compter de 2025, le financement de l'installation de chaudières à gaz dans les projets de rénovations de copropriété n'est plus possible, comme c'est déjà le cas en maison individuelle.

Les chaudières à gaz installées dans le cadre de l'aide Ma Prime Logement Décent, qui ne pourront plus faire l'objet de financements à partir de 2025

### MaPrimeRénov'

Le décret permettant de porter à 90 % l'écrêtement des aides à destination des ménages modestes dans le cadre du Parcours accompagné n'est pas encore publié. Dans l'attente, c'est le taux de 80 % qui continue de s'appliquer en 2025.

Audit énergétique hors obligation réglementaire : (l'aide ne peut être demandée qu'une seule fois par logement, et est conditionnée à la réalisation d'au moins un geste de travaux).

Les ménages aux ressources très modestes peuvent bénéficier d'une avance allant jusqu'à 50 % maximum du montant de la prime.

### Quels sont les équipements et matériaux éligibles à MaPrimeRénov' ?

#### Chauffage et eau chaude sanitaire

Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid / Chauffe-eau thermodynamique / Pompe à chaleur air/eau (dont PAC hybrides) / Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique (dont PAC hybrides) Chauffe-eau solaire individuel (et dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau) / Chauffage solaire combiné (et dispositifs solaires pour le chauffage des locaux) / Partie thermique d'un équipement PVT eau (système hybride photovoltaïque et thermique) / Poêle à bûches et cuisinière à bûches / Poêle à granulés et cuisinière à granulés / Chaudière bois à alimentation manuelle (bûches) / Chaudière bois à alimentation automatique (granulés, plaquettes) Foyer fermé et insert à bois

#### Isolation thermique

Isolation thermique des murs par l'extérieur (surface de murs limitée à 100 m<sup>2</sup>) / Isolation thermique des murs par l'intérieur / Isolation thermique des rampants de toiture ou des plafonds de combles Isolation thermique des toitures - terrasses / Isolation thermique des parois vitrées (fenêtres et portes-fenêtres) en remplacement de simple vitrage

### Le dispositif Loc'Avantages

le dispositif de réduction fiscale « Loc'Avantages » a pris fin au 31 décembre 2024. Les suites du dispositif seront définies par la loi de finances 2025. Les propriétaires bailleurs sont invités à suspendre le dépôt de leur demande.

Loc'Avantages est un dispositif fiscal qui permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt à condition de louer leur logement à loyer plafonné à des locataires aux ressources modestes. Loc'Avantages ouvre droit à des subventions pour les travaux de rénovation du logement.

Les propriétaires bailleurs signent une convention avec l'Anah (« convention avec travaux ») qui définit les modalités de location (niveau de loyer, niveau de ressources du locataire), pour une durée de 6 ans.

Les propriétaires bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôts calculée sur les revenus bruts du logement loué (de 15 % à 65 %) selon le loyer pratiqué et le recours éventuel à un dispositif d'intermédiation locative.

### La TVA à taux réduit

Le taux de TVA appliqué aux travaux de rénovation, d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien est généralement de 10%. Cependant, pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, ce taux est réduit à 5,5%.

Les bénéficiaires : Les propriétaires occupants / les propriétaires bailleurs : les syndicats de propriétaires / les locataires / les occupants à titre gratuit / les sociétés civiles immobilières.

### Les aides des collectivités locales

Certaines régions, départements, intercommunalités ou communes peuvent accorder des aides complémentaires aux aides nationales dans le cadre de la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Pour le remplacement d'un appareil installé avant 2002, les ménages peuvent obtenir (dans certains territoires) une aide du Fonds Air Bois allant jusqu'à 3 000 €.

Contact : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/particuliers/finances/aides-a-renovation/aide-fonds-air-bois>

### L'exonération de taxe foncière

Bénéficiaires : Les propriétaires de logements / occupants ou bailleurs / réalisant des travaux d'économies d'énergie.

Pour l'application le texte de référence : Article 1383-0 B du Code général des impôts

### Le dispositif Denormandie

Bénéficiaires : Les futurs propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans certaines villes moyennes éligibles au dispositif et qui souhaitent mettre leur logement vide en location longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans.

Contact : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-location>

### L'aide des caisses de retraite

Bénéficiaires : Les retraités du régime général peuvent obtenir une aide de leur caisse de retraite pour effectuer des travaux dans leur logement pour les travaux suivants : isolation thermique des pièces de vie / motorisation des volets roulants / aménagement des sanitaires / changement de chaudière / changement des revêtements de sols / accessibilité du logement. Le logement peut être occupé à titre de résidence principale ou secondaire.

### L'éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources, destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements privés.

Bénéficiaires : Les personnes physiques (propriétaire occupant ou bailleur) y compris en copropriété / les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique / Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro s'ils s'engagent à louer le logement comme résidence principale dans un délai de 6 mois après la clôture du dossier ou s'il est déjà loué comme résidence principale.

Nota : Un éco-prêt à taux zéro complémentaire peut être demandé dans les 5 ans, à condition de financer des travaux distincts du premier emprunt. Le montant cumulé des 2 éco-prêts ne doit pas excéder : - 30 000 €, - 50 000 € en cas de travaux de performance énergétique globale (ou pour les ménages ayant déjà bénéficié de MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur ou par geste)

### MaPrimeAdapt'

Bénéficiaires : MaPrimeAdapt' est dédiée aux propriétaires occupants et locataires du parc privé. D'autres statuts d'occupation spécifiques peuvent également ouvrir des droits à l'aide MaPrimeAdapt' notamment pour les usagers, les titulaires autre droit réel conférant l'usage du logement, ou les occupants d'un logement en viager. MaPrimeAdapt' est destinée aux personnes : - de 70 ans ou plus ; - de 60 à 69 ans sous condition de GIR\* ; - en situation de handicap justifiant d'un taux d'incapacité de 50 % et plus, ou bénéficiant de la PCH (Prestation de compensation du handicap).

Travaux finançables : les travaux adaptés au besoin de la personne âgée et / ou handicapée comme : l'adaptation de la salle de bain, l'accessibilité du logement, ou d'autres travaux y compris extérieurs.

### Ma Prime Logement Décent

Bénéficiaires : Le ménage doit avoir des revenus modestes ou très modestes / le logement doit être construit depuis plus de 15 ans à la date de demande d'aide / le ménage doit y être domicilié au titre de résidence principale, et ce jusqu'à 3 ans après la fin des travaux communiquée à l'Anah / les travaux doivent être réalisés par des professionnels qualifiés, sauf en cas d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA). Outre ces critères, le logement doit aussi / soit faire l'objet d'une évaluation par un opérateur à l'aide d'une grille de dégradation (évaluation de l'insalubrité de l'ARS supérieure ou égale à 0,4 ou évaluation de la dégradation de l'Anah supérieure ou égale à 0,35).

Cette liste non-exhaustive d'aides de l'état pour l'année 2025 vous permettra d'avoir un premier aperçu des postes finançables pour vos travaux et très certainement de bénéficier d'aides qui vous permettront de valoriser vos biens (confort, économies d'énergie, esthétique...).

La ville de Sète porte une attention particulière quant à la valorisation et au respect de son patrimoine.

Les Architectes sont vos meilleurs alliés dans l'élaboration de vos projets, l'accompagnement dans la réalisation de vos travaux en respectant les règles de construction et d'urbanisme dans un souci de confort et d'esthétique.

N'hésitez pas à nous contacter, nous sommes à votre écoute.

**Bernard-Jacques CASTALDIN Architecte D.P.L.G.**

Source : Les aides financières 2025-Edition janvier 2025