



Les aides de l'ANAH aux travaux pour les propriétaires occupants

(CCH : L.321-1 et R.321-12 et s. / Arrêté du 24.5.13 NOR : ETLL1305399A : JO du 1.6.13 / Arrêté du 21.4.22 NOR : ETLL1305399A : JO du 11.5.22 / Délibérations n° 2021-44, n° 2022-29, n° 2022-49 / circulaire du 9.12.22)

Les propriétaires occupants (et assimilés) peuvent bénéficier d'aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour réaliser des travaux dans leur logement, sous certaines conditions. Différents types d'aides sont mobilisables en fonction des travaux envisagés (travaux d'assainissement, de sécurité, de performance énergétique, d'adaptation au vieillissement, etc.). La demande de subvention peut être formulée via un service en ligne.

Concernant l'amélioration de la performance énergétique, les propriétaires occupants peuvent bénéficier de :

- MaPrimeRénov' attribuée sans conditions de ressources (cf. Analyse juridique n° 2020-07) ;
- MaPrimeRénov' Sérénité destinée à la rénovation énergétique globale des logements des propriétaires aux ressources modestes et très modestes (pour les aides destinées aux propriétaires bailleurs, voir Analyse juridique n° 2018-04).

L'ensemble des aides à la rénovation énergétique destinées aux propriétaires occupants proposées par l'Anah est donc désormais regroupée sous une marque unique "MaPrimeRénov'".

Les conditions à remplir pour bénéficier des aides de l'ANAH

L'octroi des aides financières de l'Anah dépend de conditions relatives au bénéficiaire et à ses ressources, au logement et à la nature des travaux envisagés.

Des spécificités locales peuvent être prévues dans le cadre du Programme d'actions territorial (PAT).

Les personnes éligibles

(CCH : R.321-12)

- Les propriétaires occupants ;
- Les usufruitiers occupants ;
- Les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation ;
- Les personnes assurant la charge effective de travaux dans un logement occupé à titre de résidence principale par leurs ascendants, descendants, ceux de leur conjoint, de leur concubin ou du cosignataire au PACS, lorsqu'ils sont propriétaires ou disposent d'un droit d'usage ou d'usufruit.

Le niveau de ressources

(délibération n° 2022-49, 5° / arrêté du 24.5.13 : annexe 1 et 2 / circulaire du 9.12.22)

Selon le nombre de personnes composant le ménage et la localisation du logement, les ressources des propriétaires occupants, et assimilés, doivent être inférieures ou égales à certains plafonds. Ces plafonds de ressources sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

On distingue deux catégories de ménages :

- **les ménages aux ressources dites "très modestes"**, dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds ci-dessous :

Plafonds applicables au 1^{er} janvier 2023 (circulaire du 9.12.21)

Nombre de personnes composant le ménage ²	Ile-de-France	Province
1 personne	22 461 €	16 229 €
2 personnes	32 967 €	23 734 €
3 personnes	39 591 €	28 545 €
4 personnes	46 226 €	33 346 €
5 personnes	52 886 €	38 168 €
Par personne supplémentaire	+ 6 650 €	+ 4 813 €

- **les ménages aux ressources dites "modestes"**, dont les ressources se situent entre les plafonds des ménages "très modestes" (cf. ci-dessus) et les plafonds¹ ci-dessous :

Plafonds applicables au 1^{er} janvier 2022 (circulaire du 1.12.21)

Nombre de personnes composant le ménage ²	Ile-de-France	Province
1 personne	27 343 €	20 805 €
2 personnes	40 130 €	30 427 €
3 personnes	48 197 €	36 591 €
4 personnes	56 277 €	42 748 €
5 personnes	64 380 €	48 930 €
Par personne supplémentaire	+ 8 097 €	+ 6 165 €

Le logement

(CCH : R.321-12 à 14 et R.321-20 / RGA : 15D)

- Il s'agit d'un **logement** ou d'un local à usage d'habitation destiné à être occupé à titre de résidence principale (ou inclus dans un bail à ferme occupé). À titre exceptionnel, il peut s'agir d'un local à usage d'habitation inclus dans un bail commercial (CCH : R.321-12 II) ;
- Il est **situé en France Métropolitaine**. Pour les logements situés dans les DOM, les aides aux propriétaires occupants sont financées par le ministère de l'outre-mer dans le cadre de la Ligne budgétaire unique (LBU) ;
- Il est **achevé depuis au moins 15 ans** à la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention (CCH : R.321-14) ; Toutefois, aucune condition d'ancienneté ne peut toutefois être exigée lorsque les travaux envisagés tendent à adapter des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées (CCH : R.321-14) ;
- Il n'a fait l'objet depuis cinq ans d'**aucun financement public**, comme un Prêt à taux zéro (PTZ), sauf lorsque le logement est situé dans le périmètre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) (voir la carte des opérations programmées en cours) (CCH : R.321-13) ;
- Si le logement a été acquis dans le cadre d'une vente HLM, l'aide ne pourra être accordée qu'à l'expiration d'un délai de cinq ans (CCH : R.321-13) ;

¹ - Pour apprécier les ressources du ménage, il convient de prendre en considération la somme des revenus fiscaux de référence qui figure sur l'avis d'imposition de l'année n-1 (avis d'impôt 2022 portant sur les revenus de 2021) lorsque l'avis d'impôt correspondant est disponible et à défaut l'avis d'imposition de l'année n-2 (avis d'impôt 2021 portant sur les revenus de 2020).

² - Le nombre de personnes composant le ménage correspond au nombre de personnes destinées à occuper le logement.

- Après les travaux, il devra être **occupé à titre de résidence principale** (minimum huit mois par an) et au moins pendant trois ans. Le logement doit être occupé dans le délai maximum d'un an suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux (RGA : art. 15D). Dérogation : si pour des motifs d'ordre médical, familial ou professionnel, l'occupant ne peut être plus de huit mois par an à son domicile, le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire (en présence d'une convention de délégation de compétences) peut autoriser, avec maintien de la subvention, que le logement ne soit pas occupé à titre de résidence principale. L'autorisation peut être conditionnée à l'obligation de louer le logement à titre de résidence principale, avec, le cas échéant, des engagements de location spécifique (CCH : R.321-20 / RGA : art. 15D).

Le projet de travaux

(CCH : L.321-1 et R.321-15 à 18 / RGA : art. 4 et art. 5 / délibération n° 2022-49, 1° et 2°)

L'octroi d'une subvention de l'Anah n'est pas automatique.

Les projets de travaux subventionnables sont répartis en plusieurs catégories :

- les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- les travaux de rénovation énergétique globale (MaPrimeRénov' Sérénité) ;
- les autres projets de travaux, qui comprennent :
 - les travaux pour la sécurité et la salubrité,
 - les travaux pour l'autonomie de la personne,
 - les autres travaux (mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, notamment).

Pour pouvoir bénéficier d'une aide de l'Anah, ces travaux doivent remplir des conditions générales et des conditions particulières selon la catégorie à laquelle ils appartiennent.

Conditions générales

Pour être éligibles, les travaux :

- **ne doivent pas avoir commencé avant** le dépôt de la demande de subvention (CCH : R.321-18 / RGA : art.5) ;
- doivent correspondre à un montant minimum de **1 500 € HT**, sauf pour les propriétaires occupants "très modestes" pour lesquels aucun seuil n'est exigé ;
- doivent être exécutés par une **entreprise spécialisée** ou faire l'objet d'un suivi par un opérateur spécialisé durant tout le déroulement des travaux s'ils sont réalisés **en auto réhabilitation** (CCH : R.321-18 / RGA : art. 13 / délibération n° 2019-44 sur les travaux réalisés en auto-réhabilitation)³.

À noter : Les travaux de rénovation énergétiques doivent être réalisés par une entreprise RGE, lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux, y compris dans la cadre de travaux lourds.

Conditions particulières selon la nature des travaux

- **Travaux lourds** (R.321-15 / délibération n° 2022- 49,1°,a) : le plafond de travaux subventionnables est majoré dans le cas de travaux lourds. Il est fixé à **50 000 € HT** par logement.
Ces projets de travaux visent la réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé, c'est-à-dire :
 - d'un logement faisant l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, ou connaissant une situation d'insalubrité avérée (justifiée dans le cadre d'un

³ - L'opérateur chargé du suivi doit s'engager ainsi à respecter une charte élaborée par l'Anah (RGA : art. 13 qui porte en particulier sur les obligations relatives à la transparence du montage financier, à la sécurisation de l'opération ainsi qu'aux garanties appropriées.

- rapport réalisé sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat), et nécessitant des travaux d'une ampleur et d'un coût importants ;
- ou d'un logement connaissant une situation de dégradation très importante, justifiée dans le cadre d'un rapport réalisé sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (Indicateur de dégradation (ID) > 0,55).

En cas d'application du plafond de travaux majoré, des travaux autres que ceux nécessaires pour mettre fin à la situation d'habitat indigne ou de dégradation peuvent également être pris en compte, dès lors qu'ils figurent sur la liste des travaux recevables fixée par le Conseil d'administration (délibération n° 2020-61) en application du RGA (art.4).

Le projet de travaux lourds doit nécessairement faire l'objet d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux, permettant de mesurer l'atteinte d'au moins une étiquette E (délibération n°2022-49, 10°, cf. travaux de rénovation énergétique globale, MaPrimeRénov' Sérénité). Il peut être dérogé à cette obligation de fournir une évaluation énergétique dans le cas où le projet porte uniquement sur des travaux réalisés en parties communes de copropriété et sans impact significatif sur les performances du bâti et ses équipements.

- **Travaux de rénovation énergétique globale** (délibération n° 2022-49, 1°,b) : le plafond de travaux subventionnables est majoré en cas de travaux de rénovation énergétique globale. Il est fixé à **35 000 € HT** par logement.

Il s'agit des travaux de rénovation énergétique :

- qui figurent sur la liste des travaux recevables par l'Anah (délibération n° 2010-61 du 20.11.10) ;

et

- qui permettent d'atteindre une efficacité énergétique minimale d'au moins 35 % justifiée par une évaluation énergétique (délibération n° 2022-49, 10°).

Certains travaux doivent être réalisés conformément aux caractéristiques techniques des travaux définies pour l'obtention de MaPrimeRénov' et Les travaux qui comprennent l'installation de chaudière au fioul et au charbon sont inéligibles aux aides de l'Anah, sauf dérogation prévue par instruction du directeur de l'Anah.

L'évaluation énergétique est jointe au dossier de demande et indique l'étiquette du logement telle que résultant de la situation existante avant travaux et telle que projetée après travaux. Elle atteste, dans le prolongement des dispositions sur la lutte contre les passoires thermiques, issues de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, que les travaux :

- ne conduisent pas à une augmentation des émissions de gaz à effets de serre ;

et

- permettent d'atteindre un niveau de performance énergétique correspondant au moins à une étiquette E incluse.

Des dérogations peuvent toutefois être prévues par instruction du Directeur Général.

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé.

L'évaluation est établie selon la méthode 3CL-DPE 2021 ou équivalente par :

1. un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire ou à défaut dans le cadre d'un audit énergétique

conformément au décret du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique éligible au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique, modifié ;

2. un diagnostiqueur agréé pour réaliser un DPE.

- **Travaux d'amélioration visant à résoudre une autre situation et ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré**

Il s'agit des projets de travaux n'étant pas considérés comme "lourds", que ce soit en termes de coût ou d'ampleur et appartenant aux domaines suivants :

Type de travaux	Caractéristiques des travaux
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (délibération n° 2022-49, 2°,a).	Ils doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un risque pour la sécurité d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.
Travaux pour l'autonomie de la personne (délibération n° 2022-49, 2°, b)	Ils doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne âgée en perte d'autonomie ou en situation d'handicap. Le demandeur doit fournir : <ul style="list-style-type: none"> • un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie : décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR). Si l'organisme de gestion des régimes obligatoires de sécurité sociale est dans l'impossibilité de réaliser cette évaluation, la personne qui a établi le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic autonomie peut alors s'en charger ; • un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie ou évaluation réalisée lors de la demande de Prestation de Compensation du Handicap (PCH).
Autres types de travaux (délibération n° 2022-49, 2°,c)	Les travaux qui ne concernent pas les catégories ci-dessus, ne sont pas considérés pour : <ul style="list-style-type: none"> • les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif (uniquement en cas d'octroi d'une aide de l'Agence de l'eau, attribuée par l'intermédiaire d'une collectivité de manière directe ou indirecte) ; • les travaux en parties communes d'un immeuble ou sur le logement faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH "copropriété" (ou du volet "copropriété" d'une OPAH).

Le montant de l'aide

La subvention pour travaux

Si les conditions précédentes sont remplies, les propriétaires occupants (ou assimilés) peuvent bénéficier d'une subvention dont le taux peut varier selon la nature des travaux et les ressources du ménage.

Type de travaux	Taux maximum de la subvention		
	Ménages aux ressources "modestes"	Ménages aux ressources "très modestes"	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT)	50 %		
Projet de travaux de rénovation énergétique globale (plafonds de travaux subventionnables 35 000 € HT)	35 %	50 %	
Autres travaux (plafond de travaux subventionnables : jusqu'à 20 000 € HT)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35 %	50 %
	Autres situations / autres travaux NB : la circulaire de programmation précise dans quels cas des dossiers "autres travaux" peuvent, dans des proportions limitées, être considérés comme prioritaires (circulaire n° 2013-01)	20 % (vise les travaux en parties communes de copropriétés en difficulté)	35 %

En cas d'évolution du montant des travaux donnant lieu à des dépenses supplémentaires entre l'attribution de la subvention et son paiement, une subvention complémentaire peut être octroyée dans les conditions définies par la délibération n° 2022-29 du 15 juin 2022.

Une subvention complémentaire peut être octroyée par un engagement rectificatif, à condition de déposer préalablement une demande complémentaire (RGA : art.3 modifié par l'arrêté du 21.4.22).

Ce cas peut ainsi concerner aussi bien une évolution des travaux initiaux projetés qu'un changement d'entreprise. Peuvent ainsi être prises en compte, au titre des dépenses supplémentaires :

- l'augmentation du montant de travaux par rapport aux devis, qu'elle résulte du remplacement d'une entreprise défailante, de l'augmentation du coût des matériaux ou de travaux induits non prévus initialement ;
- l'évolution du plan de financement par rapport aux engagements des autres financeurs qui engendrerait une évolution de la participation de l'Anah dans l'équilibre financier de la demande.

En cas d'évolution substantielle du projet, une nouvelle demande doit être déposée (RGA : art.3 modifié par l'arrêté du 21.4.22).

La notion de projet initial recouvre les travaux projetés et leur plan de financement.

Constituent des dépenses supplémentaires, toutes nouvelles dépenses liées au projet qu'elles interviennent avant ou après le commencement des travaux y compris celles résultant de l'évolution des aides reçue (délibération n° 2022-29).

Constituent une évolution substantielle :

- la modification de la nature des travaux objets de la demande de subvention initiale;

ou

- l'évolution du projet entraînant une évolution du montant des travaux supérieure à 30 % du montant initial des travaux subventionnables.

L'évolution du seul plan de financement du projet sans évolution du montant des travaux ne constitue pas une évolution substantielle.

Le montant de toutes les aides publiques directes (aides de l'Anah comprises) octroyées aux propriétaires occupants est plafonné à 80 % du coût global de l'opération subventionnée. À titre exceptionnel, ce taux peut être porté jusqu'à 100 % pour certaines opérations (préservation de la santé ou de la sécurité des personnes et des biens... / RGA : art. 12).

Les aides des caisses de retraite des régimes de base et complémentaires obligatoires ainsi que les aides directes versées par la CAF sont prises en compte pour le calcul de ces taux (arrêté du 21.12.15).

Par ailleurs, aucune majoration des taux maximaux n'est possible à l'exception de celles prévues dans les conventions de gestion (CCH : L.321-1-1 et R.321-21-1 / délibération n° 2022-49).

Aucune aide ne peut être accordée au titre d'une nouvelle demande si, au moment du dépôt, le plafond précédemment applicable a déjà été atteint, tous types de travaux confondus, dans le cadre du ou des dossiers déposés dans les cinq années précédentes et ayant donné lieu pour le même logement à l'octroi d'une subvention. Si le plafond n'a pas été atteint, une nouvelle aide peut être accordée dans les cinq ans dans la limite du reliquat restant sur le plafond de travaux (délibération n° 2022-49, 9°).

En outre, un propriétaire occupant ayant atteint ou non le plafond peut déposer une nouvelle demande pour un logement différent, sous réserve d'avoir rempli les conditions d'occupation pour le premier logement (occupation de trois ans à titre de résidence principale). Un propriétaire occupant peut ainsi déposer une nouvelle demande dans les trois ans suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu à une subvention (délibération n° 2022-49, 9°).

Les primes

Il existe deux primes complémentaires aux subventions attribuées en cas de travaux de rénovation énergétique et de travaux lourds :

prime "sortie de passoires thermiques"	État initial correspondant à une étiquette F ou G et au moins une étiquette E après travaux
prime "basse consommation"	État initial correspondant à une étiquette comprise entre G et C G et une étiquette A ou B après travaux

Ces primes sont cumulables.

L'accompagnement du propriétaire : ingénierie sociale, financière et technique

L'accompagnement est obligatoire pour tous les projets comportant un volet de rénovation énergétique (délibération n° 2022-49, 1^a a et b) :

- **en secteur dit "programmé"**, c'est-à-dire dans le périmètre d'un programme conduit par une collectivité (OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat, PIG : programme d'intérêt général, plan de sauvegarde d'une copropriété), la prestation est réalisée par l'équipe

de suivi-animation placée sous la responsabilité de la collectivité. Le propriétaire en bénéficie gratuitement ;

- **en secteur dit "diffus"** (hors OPAH, PIG ou plan de sauvegarde), la prestation est réalisée par l'opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) passé directement avec le propriétaire. Le coût de la prestation donne lieu au versement d'une aide complémentaire au propriétaire (voir ci-après). Seuls les opérateurs agréés par l'Etat, ou habilités par l'Anah, peuvent délivrer des prestations d'AMO subventionnables.

À titre complémentaire en secteur diffus, l'accompagnement obligatoire peut également être réalisé lorsqu'il est financé dans le cadre de l'arrêté du 5 septembre 2019 portant validation du programme d'accompagnement pour la rénovation énergétique. Le financement de cet accompagnement par le programme SARE est exclusif de tous financements par l'Anah dans le champ de l'accompagnement aux travaux de rénovation énergétique.

Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2023, MaPrimeRénov'Sérénité est progressivement conditionnée à l'accompagnement obligatoire dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov', pour les travaux dont le coût est supérieur à 5 000 euros (TTC) :

- entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} septembre 2023, les prestations d'accompagnement restent celles prévues par la réglementation de l'Anah ;
- les prestations d'accompagnement de Mon Accompagnateur Rénov', telles que définies par l'arrêté du 21 décembre 2022, s'appliqueront à compter du 1^{er} septembre 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2022-09](#)).

Montant de l'AMO

Projet		Montant du complément de subvention pour 2022 (par logement ou par lot d'habitation principale)
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		875 €
Projet de travaux de rénovation énergétique globale		600 €
Projet de travaux d'amélioration	Sécurité - salubrité	313 €
	Autonomie de la personne	
	Autres travaux (si subventionnés)	156 €

Cumul avec d'autres aides

L'aide aux propriétaires occupants est cumulable avec les autres subventions de l'Anah, mais le projet ne doit pas être financé par plus de 80 % TTC d'aides publiques.

Il est possible de compléter l'aide du propriétaire occupant par :

- un Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) individuel (consulter l'analyse juridique n° [2009-04](#)) ou copropriété (consulter l'analyse juridique n° [2014-01](#)) ;
- un [Plan épargne logement \(PEL\)](#) ;
- un Livret de développement durable et solidaire (LDDS) ;
- un prêt conventionné ;
- un prêt de la [CAF](#) ou de la MSA ;
- un prêt d'[Action logement](#) ;
- un prêt bancaire ou un micro-crédit.

En application de l'article 4 du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020, le bénéficiaire ne peut pas cumuler une aide de l'Anah avec MaPrimeRénov', pour des travaux ou prestations identiques réalisés dans un même logement.

L'attribution des aides de l'Anah entraîne obligatoirement la cession des Certificat d'économie d'énergie (CEE) au profit exclusif de l'Anah. Depuis le 1^{er} juillet 2022, les bénéficiaires de l'aide MaPrimeRénov' Sérénité peuvent valoriser librement les CEE.

Les collectivités locales (commune, communauté de communes, d'agglomération, communauté urbaine, métropole, département, région) peuvent aussi apporter des aides financières complémentaires.

Pour en savoir plus, le propriétaire occupant peut se renseigner auprès de l'agence départementale d'information sur le logement ([ADIL](#)).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux