



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

(CCH : L.321-1 et R.321-12 / Arrêté du 2.2.11 : JO du 12.2.11 / Instruction du 4.6.13 (Bulletin officiel du 25.8.13) / Arrêté du 1.8.14 (JO du 15.8.16) modifié par arrêté du 21.12.15 (JO du 29.12.15) / Décret du 30.12.15 : JO du 31.12.15 / Arrêté du 21.12.17 modifiant l'arrêté du 24.5.13 sur les plafonds de ressources : JO du 30.12.17 / Décret du 5.5.17 : JO du 7.5.17 / Avenant n°4 du 19.12.17 à la convention du 14.7.10 entre l'État et l'Anah : JO du 22.12.17 / Délibérations n° 2019-37 (propriétaires occupants et assimilés), n° 2019-40 (assistance à maîtrise d'ouvrage), n° 2019-41 (prestations d'ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé) et n° 2019-44 (auto-réhabilitation) du 29.11.17 (BO MTES – MCT du 25.3.18) / Instruction du 10.4.18 : BOMCT du 7.1.19 / Circulaire du 13.12.18 sur les ressources : BOMCT du 7.1.19 / / Loi du 28.12.19 de finances pour 2020 : JO du 29.12.19 / Décret n° 2020-26 du 14.1.20 : JO du 15.1.20 / Arrêté du 14.1.20 : JO du 15.1.20)

Les propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond peuvent bénéficier d'aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour réaliser des travaux dans leur logement :

- Depuis le 1^{er} janvier 2018, les propriétaires occupants ayant un projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficient d'une aide unique de l'agence intitulé "Habiter Mieux Sérénité". Elle réunit la subvention pour travaux de l'Agence et la prime Habiter Mieux (en remplacement de l'Aide de solidarité écologique).
- Depuis le 1^{er} janvier 2020, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) fusionne avec la subvention de l'Anah "Habiter Mieux Agilité" pour être distribué par l'Anah sous la forme d'une prime de transition énergétique pour les ménages aux revenus modestes et très modestes : MaPrimeRénov'

Est présenté ci-dessous le dispositif Habiter Mieux Sérénité

La demande de subvention peut être formulée via un service en ligne.

Les personnes qui ne peuvent elles-mêmes faire la demande en ligne ou qui veulent choisir un proche pour faire les démarches à leur place peuvent désigner une mandataire (personne physique, morale). Un formulaire de mandat pour demande d'aide en ligne (15 923*01) doit être complété et signé par le demandeur et son représentant avant le début des démarches.

Les conditions à remplir

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

Des spécificités locales peuvent être prévues dans le cadre du programme d'actions territoriales (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 locataires uniquement s'ils réalisent des travaux pour l'autonomie de la personne avec l'accord exprès du bailleur (cf. délibération n° 2013-09 du 13.3.13) ou des travaux de décence (loi du 12.7.67 : art. 1^{er} et 4)
- 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 (CCH : R.321-12 2° et R.321-12 3°)

Le niveau de ressources

(arrêté du 24.5.13 : annexe 1 et 2)

Selon le nombre de personnes composant le ménage et la localisation du logement, les ressources des propriétaires occupants 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 plafonds¹ ci-dessous :

Plafonds applicables au 1^{er} janvier 2020

Nombre de personnes composant le ménage ²	Ile-de-France	Province
1 personne	20 593 €	14 879 €
2 personnes	30 225 €	21 760 €
3 personnes	36 297 €	26 170 €
4 personnes	42 381 €	30 572 €
5 personnes	48 488 €	34 993 €
Par personne supplémentaire	+ 6 096 €	+ 4 412 €

- **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 :

¹- Pour apprécier les ressources du ménage (arrêté du 21.12.17), 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 2020 portant sur les revenus de 2019) lorsque l'avis d'impôt correspondant est disponible et à défaut l'avis d'imposition de l'année n-2 (avis d'impôt 2019 portant sur les revenus de 2018).

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

Plafonds applicables au 1^{er} janvier 2020

Nombre de personnes composant le ménage ²	Ile-de-France	Province
1 personne	25 068 €	19 074 €
2 personnes	36 792 €	27 896 €
3 personnes	44 188 €	33 547 €
4 personnes	51 597 €	39 192 €
5 personnes	59 026 €	44 860 €
Par personne supplémentaire	+ 7 422 €	+ 5 651 €

* Personnes à charge : enfants à charge au sens du code général des impôts et, lorsque leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants, descendants de 35 ans ou plus et les ascendants (parents, grands-parents, ...), descendants (enfants, petits-enfants, ...) ou collatéraux infirmes (frères, sœurs, neveux, nièces, ...).

** Jeunes ménages : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égal à 55 ans.

Le logement

- Il s'agit d'un **logement** ou d'un local à usage d'habitation inclus dans un bail à ferme occupé ou destiné à être occupé à titre de résidence principale. A 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 LBU (Ligne Budgétaire Unique).
- 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 modifié par le décret n°2017-831 du 5.5.17 / RGA : art. 6). 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 modifié par le décret n° 2017-831 du 5.5.17).
- Il n'a fait l'objet depuis 5 ans **d'aucun financement public**, comme un prêt à taux zéro sauf lorsque le logement est situé dans le périmètre d'une OPAH (voir la carte des opérations programmées en cours) ou qu'il a été acquis dans le cadre de la vente HLM (CCH : R.321-13).
- Après les travaux, il sera **occupé à titre de résidence principale** (minimum 8 mois par an) et au moins pendant 6 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 8 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 / RGA : art. 4)

L'octroi d'une subvention de l'Anah n'est pas automatique. S'agissant des propriétaires occupants, les champs d'action prioritaires sont :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique (travaux d'économies d'énergie – prime Habiter Mieux) ;

- les travaux favorisant l'autonomie d'une personne âgée ou handicapée.

Les projets de travaux subventionnables sont répartis en deux catégories :

- les **travaux lourds** pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- les **travaux d'amélioration** qui comprennent les travaux pour la sécurité et la salubrité, les travaux pour l'autonomie de la personne, les travaux d'amélioration de la performance énergétique (prime Habiter Mieux) et 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 communes et des conditions particulières selon la catégorie à laquelle ils appartiennent.

Conditions générales

Pour être éligibles, les travaux doivent faire partie de la liste des travaux recevables par l'Anah (voir points 1 et 2 de la délibération n° 2019-37) et :

- **ne pas avoir commencé avant** le dépôt de la demande de subvention (CCH : R.321-18 / RGA : art. 5).
- correspondre à un montant minimum de **1 500 € HT**, sauf pour les propriétaires occupants "très modestes" pour lesquels aucun seuil n'est exigé ;
- 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 projets de travaux dans le cadre de l'aide "**Habiter Mieux Sérénité**", le recours à une entreprise Reconnu Garant de l'Environnement (**RGE**) devient obligatoire à partir du **1^{er} juillet 2020**.

Conditions particulières selon la nature des travaux

- **Travaux lourds** (délibération n° 2019-37 : 1°) : plafond de travaux subventionnables 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 d'insalubrité ou de péril, ou connaissant une situation d'insalubrité avérée (justifiée dans le cadre d'un 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).

Le projet de travaux lourds doit nécessairement faire l'objet d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux, à l'exception du cas où il porte uniquement sur des travaux réalisés en parties communes de copropriété et ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances du bâti et ses équipements.

- **Travaux d'amélioration** (délibération n° 2019-37 : 2°) : plafond de travaux subventionnables fixé jusqu'à **20 000 € HT** par logement.

³- L'opérateur chargé du suivi doit s'engager ainsi à respecter une charte élaborée par l'Anah (RGA : art. 13 et délibération n° 2019-37) 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.

Il s'agit des projets de travaux n'étant pas considérés comme "lourds" que ce soit en terme 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° 2019-37 : 2° a).	Ils doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un péril 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° 2019-37 : 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).
Travaux de lutte contre la précarité énergétique du Programme Habiter Mieux (délibération n° 2019-37 : 2° c)	Il s'agit de travaux d'économies d'énergie permettant un gain de performance énergétique d'au moins 25 % et rendant le projet éligible à la prime "Habiter Mieux".
Autres types de travaux (délibération n° 2019-37 : 2° d)	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.

Taux de subventions de l'Anah au 1 ^{er} janvier 2020			
Types 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 d'amélioration pour les travaux de sortie de précarité énergétique (plafond de travaux subventionnables : jusqu'à 30 000 € HT)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35 %	50 %
	Travaux de sortie de précarité énergétique	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 (C n° 2013-01)	20 % (vise les travaux en parties communes de copropriétés en difficulté)	35 %

En cas d'évolution du montant des travaux entre l'attribution de la subvention et son paiement, des règles de calcul de la subvention sont prévues lorsque le projet donne lieu à l'application de plusieurs taux (délibération n° 2019-37 : 8°).

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° 2019-37 : 3°).

La prime Habiter Mieux pour l'amélioration de la performance énergétique ("Habiter Mieux Sérénité")

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les aides de l'Anah ont évolué avec le remplacement de l'aide de solidarité écologique (ASE) du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) par une aide unique (aide aux **travaux et prime**) de l'agence dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Aides aux travaux de l'Anah au 1^{er} janvier 2020 pour les propriétaires occupants

	Projet de travaux de performance énergétique	
Propriétaires occupants aux ressources très modestes	50 % du montant HT des travaux	10 % dans la limite de 2 000 €
Propriétaires occupants aux ressources modestes	35 % du montant HT des travaux	10 % dans la limite de 1 600 €

(*) Travaux de changement d'une chaudière ou du mode de chauffage, d'isolation des murs ou d'isolation des combles aménagés ou aménageables, réalisés dans une maison individuelle.

Bonification du programme Habiter Mieux

Le dispositif "Habiter Mieux" est bonifié pour les travaux de sortie de précarité énergétique, sous réserve de **trois conditions cumulatives** :

- une **évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant aux classes F ou G** (consommation énergétique en énergie primaire supérieure à 331 kWh/m²/an) ;
- une **évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant un changement d'étiquette d'au moins deux classes** (étiquette finale plus favorable que "E" = consommation inférieure à 330MWh : m²/an, pour un logement initialement en G, et plus favorable que "D" = consommation inférieure 230MWh/m²/an, pour un logement initialement en étiquette "F") ;
- un **gain énergétique minimum de 35 %**.

Cette bonification prend la forme :

- d'une majoration du plafond de travaux subventionnables, qui sera porté à 30 000 euros ;
- une bonification de la prime habiter mieux, portée à 20 %, avec un plafond bonifié s'élevant à 4 000 euros pour les ménages très modestes et à 2 000 euros pour les ménages modestes ;
- les opérateurs accompagnant les propriétaires réalisant des travaux de sortie de précarité énergétique peuvent bénéficier d'une subvention forfaitaire fixée à 560 euros à l'instar de tous les dossiers accompagnés "Habiter mieux" ;
- la subvention d'ingénierie versée pour la réalisation de travaux de sortie de précarité énergétique dans le cadre d'opérations programmées hors copropriété est calculée sur la base d'une part fixe et d'une part variable. Cette dernière est fixée à 560 euros par logement.

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

Le demandeur doit obligatoirement être accompagné par un opérateur spécialisé, chargé de l'assister dans l'élaboration et la réalisation du projet de travaux sur les plans technique, social et financier. L'opérateur réalise ainsi une prestation complète, qui comporte notamment le diagnostic du logement (évaluation énergétique, diagnostic du bâti, etc.) et l'assistance à l'élaboration des dossiers de financement et le suivi du projet.

Le mode de réalisation de ces prestations diffère selon la localisation du logement concerné :

- **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 noter que, en secteur diffus, le recours à un opérateur d'AMO est facultatif dans le cadre d'un projet constitué uniquement de **travaux en parties communes de copropriété** (à condition que le propriétaire dispose déjà ou puisse disposer par ses propres moyens de l'évaluation énergétique justifiant l'atteinte du gain de performance généré par les travaux).

Cet accompagnement permet au propriétaire de mener à bien son projet de travaux et de connaître les aides financières auxquelles il peut prétendre. Un opérateur spécialisé, est chargé de les assister dans l'élaboration et la réalisation de leur projet de travaux sur les plans technique, social et financier.

L'opérateur réalise ainsi une prestation complète, qui comporte notamment le diagnostic du logement (évaluation énergétique, diagnostic du bâti, etc.) et l'assistance à l'élaboration des dossiers de financement et le suivi du projet.

Dans certains cas, la réalisation d'une mission d'accompagnement est même une condition sine qua non de l'octroi d'une aide aux travaux : projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ; projet éligibles à l'aide du programme Habiter Mieux.

Les modalités diffèrent selon que le logement est ou non situé dans le périmètre d'une opération programmée de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général (PIG).

Logements situés dans le périmètre d'une OPAH ou d'un PIG (secteur "programmé")

En secteur "programmé", les propriétaires occupants peuvent bénéficier de l'accompagnement d'opérateurs et d'animateurs, être informés sur les aides mobilisables ainsi qu'être assistés dans leurs démarches administratives, juridiques, sociales et techniques. Ces prestations sont gratuites.

Logements hors périmètre d'une OPAH ou d'un PIG (secteur "diffus")

Montant de l'AMO

Projet		Montant du complément de subvention pour 2020 (par logement ou par lot d'habitation principale)
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		875 €
Projet de travaux d'amélioration	Cas général (Habiter Mieux, y compris travaux de sortie de précarité énergétique)	583 €
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.

L'attribution des aides de l'Anah entraîne obligatoirement la cession des Certificat d'économie d'énergie (CEE) au profit exclusif de l'Anah⁴

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).

⁴- Dans le cadre du programme "Habiter Mieux", le propriétaire est tenu de céder à l'Anah le bénéfice du CEE.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux