

Source: Anah (www.anah.fr), Juin 2020

Ce qu'il faut retenir

Type d'aide	Statut d'occupation	Type de logement	Forme d'aide		
Aide à la pierre	Propriétaire occupant	Maison individuelle	Subvention	Aide principale	Soumise à conditions de revenus (du propriétaire ou du locataire occupant le logement) ou à des conditions sur les copropriétés
	Propriétaire bailleur	Appartement (en copropriété fragile)	Prime complémentaire	Cumulable avec d'autres aides	
	Logements en copropriétés		Prêt complémentaire		

Toutes les aides pour les **propriétaires occupants**

Toutes les aides pour les **propriétaires bailleurs**

Toutes les règles de cumul des différentes aides

Présentation du dispositif

Objectif

Améliorer les performances thermiques de l'habitat privé dont les occupants sont exposés à la précarité énergétique, en proposant un financement et un accompagnement dédié.

Cible(s)	Le dispositif s'adresse aux propriétaires occupants disposant de ressources modestes ou très modestes, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs pratiquant des loyers plafonnés (ces critères sont définis par le Ministère en charge du Logement) et aux syndicats de copropriétés présentant des critères de fragilité (financière notamment) ou en difficulté.
Acteur(s) portant le dispositif	Agence Nationale de l'Habitat (Anah) : www.anah.fr .
Nature du dispositif	Aides pour l'amélioration thermique des logements sous forme de : <ul style="list-style-type: none"> • Subventions aux travaux ; • Prime complémentaire (Prime Habiter Mieux) ; • Prêt à Taux Zéro (EcoPrêt Habiter Mieux).
Date de création ou de mise en œuvre du dispositif	<p>Fin 2010, l'Anah créé le programme Habiter Mieux, axé sur la rénovation thermique des logements à des fins de lutte contre la précarité énergétique des occupants.</p> <p>En 2017, l'aide « Habiter Mieux » est ouverte aux copropriétés dites fragiles, au sens de l'Anah (critères sur : http://www.anah.fr/professionnels-de-lhabitat/syndics-de-coproprietes/beneficier-de-laide-habiter-mieux-copropriete/).</p> <p>Cette même année, création de l'EcoPrêt « Habiter Mieux » qui permet de financer le reste à charge ou de faire l'avance des subventions « Habiter Mieux ».</p> <p>Depuis le 1^{er} janvier 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • MaPrimeRénov' remplace le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) et les aides d'« Habiter Mieux Agilité » pour les ménages modestes. Cette nouvelle prime, distribuée par l'Anah de manière forfaitaire, est disponible depuis 2020 pour les ménages modestes et 2021 pour les autres ménages. • Les aides "Habiter Mieux Sérénité" sont bonifiées pour les ménages habitant des passoires thermiques (DPE initial F et G), permettant d'améliorer la soutenabilité financière des travaux et d'accroître leur ambition.
Logique mise à l'œuvre	Action et protection sociale des ménages en situation de précarité énergétique dans leur logement.

Aide principale / aide ouvrant droit à d'autre(s) / aide adossée à d'autre(s)

Les subventions « Habiter Mieux Sérénité » constituent une aide principale, s'articulant avec d'autres aides à la rénovation des logements :

- Celles proposées par l'Anah : prime Habiter Mieux, Eco-Prêt Habiter Mieux, Habiter Sain, Habiter Serein, etc. ;
- D'autres dispositifs portés par d'autres acteurs, notamment les aides des caisses de retraite et complémentaires ou encore les subventions des collectivités locales.

Critères d'éligibilité

Statut d'occupation

- Propriétaire occupant et propriétaire bailleur (si ce dernier s'engage à pratiquer des loyers plafonnés sociaux ou très sociaux, en résidence principale) ;
- Syndicat de copropriétés "fragiles".

Niveaux de ressources

Pour les propriétaires occupants, les niveaux de ressources des ménages éligibles établis par le Ministère en charge du Logement varient selon deux principaux critères :

- La zone d'habitation du ménage (Ile-de-France/Province) ;
- La composition familiale.

Les revenus de référence sont ceux de l'année n-2¹. Toutefois, s'ils ont baissé entre les années n-2 et n-1², il est possible de prendre n-1 comme référence.

Ce niveau de ressources détermine le taux de subvention dont le ménage pourra bénéficier (35% pour les ménages dits modestes, 50% pour ceux dits très modestes, auquel s'ajoute la prime Habiter Mieux). En 2020 et à titre d'exemple, en province, les revenus annuels ne doivent pas dépasser 19 074 € pour une personne seule, 44 860 € pour un ménage composé de 5 personnes. A Paris, ces plafonds sont de 25 068 € et 59 026 €.

¹ L'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant la demande d'aide.

² L'année de référence à prendre en compte est l'année précédant la demande d'aide.

	<p>Tous les plafonds de ressources sont disponibles sur : http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/</p> <p>Pour les propriétaires bailleurs, il n'y a pas de niveaux de ressources établis. C'est l'engagement à pratiquer un loyer plafonné (dit social) et le niveau de revenu de leurs locataires qui priment.</p> <p>Pour les copropriétés, le principal critère est celui de la fragilité financière (taux d'impayés n-2 supérieur à 8%), ou leur inclusion dans un quartier ANRU ou un dispositif de traitement des copropriétés en difficulté de l'Anah.</p>
<p>Composition familiale</p>	<p>Les plafonds de ressources sont établis en fonction de la composition familiale, allant de 1 à 5 personnes. Ils sont rehaussés de 4 412 € à 7 422 € par personne supplémentaire, en fonction du niveau de revenu et de la localisation géographique du ménage.</p>
<p>Caractéristiques des logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les logements concernés doivent avoir plus de 15 ans ; • Ils doivent respecter les critères de décence après travaux.
<p>Caractéristiques liées à la consommation / aux gains énergétiques potentiels</p>	<p>Les travaux doivent permettre de réaliser au minimum 25% de gain sur la performance énergétique du logement pour les propriétaires occupants et 35% pour les copropriétés et propriétaires bailleurs (qui doivent obtenir au minimum une étiquette énergétique D après travaux) et les copropriétés. Le gain énergétique moyen est de 42%.</p> <p>La performance énergétique est mesurée par la consommation conventionnelle rapportée à la surface et appréciée via la réalisation d'une évaluation énergétique avant travaux et d'une projection des consommations après travaux.</p>
<p>Nature des travaux ou des matériaux utilisés</p>	<p>L'action de l'Anah est régie par une liste de travaux recevables, disponible sur le site de l'Anah.</p> <p>Il peut s'agir d'isoler le logement au niveau des murs, combles ou fenêtres, d'améliorer le système de chauffage ou de production d'eau chaude, de remplacer la chaudière, etc.</p>

Montants octroyés

Montants et/ou modes de calcul

Le montant de la subvention « Habiter Mieux Sérénité » peut être de 8 600 € au maximum pour les propriétaires occupants disposant de ressources modestes (taux de subvention de 35% + prime Habiter Mieux de 10%) ou de 12 000 € au maximum pour ceux qui disposent de ressources très modestes (taux de 50% + prime Habiter Mieux de 10%).

En copropriété fragile, une subvention de 5 250 € maximum par logement peut être versée au syndicat de copropriété (taux de subvention de 25% + prime de 1 500 €).

La subvention peut être bonifiée pour les opérations de sortie de passoire thermique, portant la subvention maximum à 19 000 € pour les ménages très modestes et 12 500 € pour les ménages modestes. Le projet doit alors cumuler les trois conditions suivantes :

- Une étiquette énergétique F ou G avant travaux ;
- Des travaux permettant une amélioration énergétique globale d'au moins 35% ;
- Un gain correspondant au moins à un saut de deux classes énergétiques.

L'Eco-PTZ Habiter Mieux permet le financement du reste à charge ou le préfinancement des subventions versées par l'Anah. Il est accordé par les établissements financiers, dans la limite de 20 000 €.

Modalités d'octroi

Lieu d'obtention (guichet)

L'ingénierie sociale, technique et financière visant à accompagner le propriétaire dans l'élaboration, le montage et le suivi de son projet est proposée par des opérateurs agréés par l'Etat, ou habilités par l'Anah pour réaliser une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur le territoire où réside le ménage.

Ces prestations comprennent notamment :

- Études en amont des travaux : visite à domicile, diagnostic thermique du logement et des autres besoins du propriétaire (sécurité, adaptation, etc.), définition du programme de travaux, estimation financière, évaluation des gains de consommation énergétique attendus ;
- Recherche des aides à l'amélioration de l'habitat et suivi des travaux (subventions et prime « Habiter Mieux », prêts sans intérêt, aides locales, etc.), constitution et dépôt des dossiers de demande de subvention, suivi du paiement des subventions.

Si le logement rentre dans le périmètre géographique d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général (PIG), cette prestation est gratuite pour le propriétaire.

⇒ Les opérations programmées en cours et les coordonnées de l'opérateur habitat en charge de l'animation sont disponibles sur le site de l'Anah.

Si le logement est situé dans ce que l'on appelle le « secteur diffus », c'est-à-dire hors opération programmée, le propriétaire doit au préalable signer un contrat d'AMO avec un opérateur (agréé par l'État ou habilité par l'Anah). La prestation donne lieu à l'octroi d'un financement complémentaire, versé au propriétaire en complément de l'aide aux travaux.

Dans le cadre du réseau FAIRE, les conseillers à contacter sont listés sur : www.faire.gouv.fr, ou directement après avoir créé un compte sur www.monprojet.anah.gouv.fr.

Modalités et circuits d'instruction des demandes

L'opérateur monte le dossier administratif et financier pour le compte du ménage.

Ce dossier est instruit par les services déconcentrés de l'État (en Direction Départementale des Territoires) ou collectivités déléguataires qui le vérifient et demandent des pièces complémentaires si besoin.

Dès que le dossier est considéré comme complet et le ménage éligible aux aides, il est :

- Soit validé par les services de l'État ou de son déléguataire, qui informent le ménage et l'opérateur de la décision de financement ;
- Soit étudié collectivement en commission par les financeurs du projet.

Une fois le dossier validé, la réalisation des travaux peut débuter.

Fréquence de mobilisation

Il est possible de bénéficier à plusieurs reprises des aides « Habiter Mieux Sérénité » mais les modalités peuvent varier d'un département à l'autre.

Publics et/ou situations non-couverts

Critères d'exclusion

- Travaux commencés avant la demande de subvention ;
- Revenu fiscal de référence supérieur aux plafonds ;
- Surendettement ;
- Avoir bénéficié d'un [PTZ](#) (Prêt à Taux Zéro pour l'accession à la propriété) depuis moins de 5 ans ;
- Dans certains territoires, il existe des restrictions pour les propriétaires ayant acheté leur logement depuis moins de 2 ans (en Isère par exemple).

Toutes les informations sur Habiter Mieux Sérénité sur <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/etre-mieux-chauffe-avec-habiter-mieux/>