

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OCCUPANT ?

Vous êtes propriétaire du logement que vous occupez et vous souhaitez le réhabiliter ? En fonction des priorités locales de l'Anah et sous réserve de remplir certaines conditions, vous pouvez peut-être bénéficier d'une aide de l'Anah. En retour, vous vous engagez à habiter votre logement pendant six ans à titre de résidence principale.

→ Êtes-vous éligible aux aides de l'Anah ?

Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah pour le financement de travaux. Ces ménages sont qualifiés en fonction de leur niveau de ressources :

- > ménages aux ressources "très modestes" ;
- > ménages aux ressources "modestes".

La distinction permet de déterminer le taux maximal de subvention dont les ménages pourront bénéficier pour leur projet de travaux si leur dossier est agréé.

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence ⁽¹⁾ de l'année N-1 de toutes les personnes qui occupent le logement. Exemple : pour une demande de subvention faite en 2018, les revenus concernés sont ceux de 2017.

Les plafonds de ressources sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

⁽¹⁾ Ce montant figure sur l'avis d'imposition ou sur l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR) si l'avis d'imposition n'est pas disponible. Pour les salariés, sauf cas particuliers, il correspond au revenu fiscal après l'abattement de 10 %.

→ PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES (À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2018)

POUR L'ÎLE-DE-FRANCE

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	20 079	24 443
2	29 471	35 875
3	35 392	43 086
4	41 325	50 311
5	47 279	57 555
Par personne supplémentaire	+5 943	+7 236

POUR LES AUTRES RÉGIONS

1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742
Par personne supplémentaire	+4 301	+5 510

➔ Quels sont les travaux subventionnables ?

Les aides aux travaux s'articulent autour de deux grandes catégories : les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne⁽¹⁾ ou très dégradé et les projets de travaux d'amélioration. Ces projets se distinguent en fonction de la gravité de la situation à laquelle ils répondent et de l'importance des travaux nécessaires pour y remédier. Pour pouvoir bénéficier, le cas échéant, d'une aide de l'Anah, votre projet doit s'insérer dans l'une ou l'autre de ces catégories.

Copropriétaires occupants de ressources modestes : pour des travaux en parties communes, si le projet de travaux de la copropriété relève de l'une des catégories ci-après, une subvention peut vous être octroyée pour vous aider à financer la quote-part de travaux dont vous êtes redevable (il est possible aux copropriétaires éligibles de déposer une demande groupée : voir p. 16 ["Vous êtes copropriétaire ?"]).

► Les projets de travaux lourds

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

> si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité⁽²⁾ ou de péril ;

> ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante. Ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Le recours à un opérateur spécialisé capable de vous accompagner dans votre projet est indispensable.

À noter également que, pour ce type de projet, l'Anah exige la réalisation d'une évaluation énergétique : en effet, dans la plupart des cas, les travaux permettant de résoudre une situation d'habitat indigne ou très dégradé sont susceptibles de générer des économies d'énergie et de rendre le dossier éligible à la prime Habiter Mieux (voir p. 7).

► Les projets de travaux d'amélioration

Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds. Les projets de travaux d'amélioration incluent :

• **Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat**
Ces travaux 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.

• Les travaux pour l'autonomie de la personne

Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap de la personne occupante du logement. Le demandeur doit pouvoir justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

> 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) ;

> 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).

• Les travaux de rénovation énergétique

Il s'agit de travaux permettant de réaliser des économies d'énergie et éligibles à l'une des deux aides du programme Habiter Mieux (voir p. 7).

L'aide Habiter Mieux sérénité est un accompagnement-conseil⁽¹⁾ et une aide financière pour faire un ensemble de travaux capables d'apporter un gain énergétique d'au moins 25 %. Ce gain vous fait bénéficier d'une prime supplémentaire Habiter Mieux qui représente 10 % du montant HT des travaux. L'accompagnement par un opérateur-conseil spécialisé est obligatoire.

L'aide Habiter Mieux agilité permet de financer l'un de ces trois types de travaux simples : changement de chaudière ou de système de chauffage, isolation des combles aménagés ou aménageables, isolation des murs donnant sur l'extérieur de la maison. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE (Reconnu garant de l'environnement) et l'accompagnement par un opérateur-conseil spécialisé n'est pas obligatoire⁽²⁾.

• Précisions sur les autres travaux

Les projets de travaux d'amélioration qui ne se rapportent pas aux travaux ci-dessus (travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, travaux pour l'autonomie de la personne, travaux de rénovation énergétique) ne sont pas prioritaires et, sauf exception⁽³⁾, ne donneront pas lieu à l'octroi d'une subvention.

(1) Aide forfaitaire de l'Anah à hauteur de 560 euros en secteur diffus.

(2) Aide forfaitaire de l'Anah à hauteur de 150 euros.

(3) Une aide pourra exceptionnellement être attribuée, dans certaines situations, aux propriétaires occupants de ressources modestes. Cela concerne :

- pour les propriétaires très modestes : 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) ;

- pour les copropriétaires modestes : les travaux en parties communes de copropriété, dans le cas de copropriétés en difficultés. Les propriétaires occupants de ressources modestes ne sont éligibles pour d'autres travaux que dans le cas de travaux en parties communes réalisés dans le cadre d'un dispositif d'intervention programmé (OPAH "copropriétés dégradées" ou volet "copropriété" d'une OPAH, Plan de sauvegarde).

➡ Quel niveau d'aide pour quels travaux ?

Les taux de subventions applicables dépendent, d'une part, de la nature des travaux et de la situation à résoudre et, d'autre part, des ressources du ménage (voir tableau ci-dessous).

➡ PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION				
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT		50 %	50 %	 + Prime Habiter Mieux dès lors que le bouquet de travaux réalisé génère un gain énergétique de 25 % minimum (voir page 7)
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %	
	 Travaux de rénovation énergétique	50 %	35 %	
	 Travaux de rénovation énergétique	50 %	35 %	Non

➡ Est-il possible d'être accompagné dans votre démarche ?

► En opération programmée

Pour les propriétaires occupants dont le logement se situe dans le périmètre d'une opération programmée⁹, les prestations d'accompagnement sont gratuites. Des opérateurs-conseil ou animateurs sont chargés de vous informer sur le programme en question et sur les aides permettant de subventionner vos travaux. Ils vous conseillent et vous apportent l'assistance nécessaire (administrative, technique, juridique et sociale) permettant la réalisation des travaux. La liste des opérations programmées en cours est disponible sur le moteur de recherche « opérations programmées » sur anah.fr

► Hors opération programmée

- Pour les propriétaires occupants dont le logement se situe en dehors du périmètre d'une opération programmée (en secteur diffus) : en plus de l'aide aux travaux de l'Anah, vous pouvez bénéficier d'un complément de subvention pour financer des prestations d'Assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

- Ces prestations doivent être réalisées par un organisme agréé par l'État au titre de l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique ou par un organisme spécialement habilité par l'Anah. La mission d'AMO doit comporter les prestations suivantes : aide à la décision, information sur les dispositifs d'aides et les travaux envisageables, diagnostics - dégradation, autonomie, énergie...), aide à l'élaboration et au montage des dossiers de financement, aide au montage du dossier de paiement des subventions.

- Le montant du complément de subvention pour financer cette prestation est de :
 - 840 € pour les dossiers portant sur des projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,
 - 560 € pour les projets de travaux d'amélioration en matière de rénovation énergétique éligibles à l'aide de Habiter Mieux sérénité (voir ci-après),
 - 300 € pour les projets de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, ou pour l'autonomie de la personne. - 150 € pour les projets de travaux d'amélioration éligibles à l'aide Habiter Mieux agilité

➔ Pouvez-vous bénéficier d'autres aides ?

► La prime Habiter Mieux

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à l'octroi d'une prime inscrite dans le budget de l'Anah, appelée "prime Habiter Mieux".

• Les bénéficiaires

Ce sont tous les propriétaires occupants de ressources modestes bénéficiaires d'une aide de l'Anah portant sur un projet de bouquet de travaux générant un gain de performance énergétique d'au moins 25 % dans le cadre de l'offre Habiter Mieux sérénité. La prime Habiter Mieux est une prime forfaitaire qui ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'Anah.

Copropriétaires occupants de ressources modestes : si votre syndicat n'est pas éligible aux aides de l'Anah, vous pouvez néanmoins bénéficier d'une aide individuelle pour les travaux portant sur les parties communes et équipements communes, pour vous aider à financer la quote-part des travaux dont vous êtes redevable vis-à-vis du syndicat (voir page 17).

• Les conditions d'octroi

> La prime Habiter Mieux n'est accordée que si les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement (gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie^①), ou du bâtiment dans le cas de travaux en parties communes de copropriété, dans le cadre de l'aide Habiter Mieux sérénité. L'amélioration est mise en évidence par la comparaison entre une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux.

Une seule prime Habiter Mieux peut être versée pour un même logement et pour un même bénéficiaire.

• Le montant de l'aide

> Le montant de la prime Habiter Mieux représente 10 % du montant HT des travaux. Elle est plafonnée à 2000 euros pour les ménages appartenant à la catégorie de revenus « très modestes » et à 1600 euros pour les ménages appartenant à la catégorie de revenus « modestes ».

> Cette aide peut être complétée par la collectivité locale sur le territoire de laquelle est situé le logement. Le montant de ce complément est laissé à discrétion de la collectivité.



Lexique...

Logement indigne

Cette notion recouvre les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Le traitement de ces logements relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets.

Insalubrité

Si l'état du logement ou ses conditions d'occupation présentent un danger pour la santé et la sécurité des occupants, le logement peut être déclaré insalubre. Dans ce cas, une procédure est mise en œuvre par les pouvoirs publics. L'appréciation de l'insalubrité est faite au cas par cas après visite des lieux par un professionnel.

Consommation conventionnelle d'énergie

Elle correspond à une consommation calculée par un spécialiste dans des conditions normales d'utilisation du logement (occupation permanente, à température normale, fenêtres fermées...). Elle est rapportée habituellement à une durée d'utilisation annuelle et à la surface du logement. Elle est exprimée en énergie primaire, soit des kWh_{ep}/m².an.



> Une avance de 70 % maximum du montant total de l'aide Habiter Mieux sérénité et de l'aide de l'Anah, au titre des travaux pour l'autonomie de la personne, peut être versée au bénéficiaire, sous conditions de ressources "très modestes", au démarrage des travaux.

• Les prestations d'accompagnement

Pour pouvoir bénéficier de l'aide Habiter Mieux sérénité (pour un bouquet de travaux), le propriétaire occupant doit impérativement être assisté par un opérateur-conseil professionnel pour le montage de son dossier (sauf projet de travaux comportant exclusivement des travaux en parties communes de copropriété). Dans le cas de l'aide Habiter Mieux agilité (pour des travaux simples), le propriétaire peut choisir d'opter ou non pour cet accompagnement.

> Si le logement rentre dans le périmètre géographique d'une opération programmée, le propriétaire occupant peut bénéficier d'une prestation d'accompagnement gratuite, dans le cas de l'aide Habiter Mieux sérénité. Cette prestation est prise en charge par la collectivité qui mène l'opération.

> Si le logement est situé en secteur diffus, c'est-à-dire hors opération programmée, le propriétaire occupant doit au préalable signer un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec un opérateur (agrée par l'Etat ou habilité par l'Anah) qui l'accompagnera tout au long de son projet. Dans le cadre de l'aide Habiter Mieux sérénité, la prestation d'accompagnement est financée sous la forme d'une aide forfaitaire d'un montant de 560€⁽¹⁾, versée au propriétaire en complément de l'aide aux travaux. Dans le cadre de l'aide Habiter Mieux agilité, cette somme s'élève à 150 € si le propriétaire occupant opte pour cette prestation.

• Les engagements particuliers

Lorsque vous êtes maître d'ouvrage des travaux, vous vous engagez dans le cadre de l'offre Habiter Mieux sérénité, en contrepartie de la prime Habiter Mieux, à céder gracieusement les certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par le projet de travaux à l'Anah. Dans vos relations avec les entreprises réalisant les travaux, veillez à ne pas céder les CEE à un tiers. Au terme des travaux, vous devrez transmettre à l'Anah les documents nécessaires à la valorisation des CEE (factures et attestation d'exclusivité CEE des professionnels ayant réalisé les travaux). L'opérateur chargé de vous accompagner dans la réalisation de votre projet vous assistera dans l'accomplissement de ces démarches. Dans

le cas de l'aide Habiter Mieux agilité, les travaux de rénovation énergétique doivent être impérativement réalisés par des professionnels bénéficiant du label RGE⁽²⁾.

► Les autres subventions

• Dans certains cas, notamment dans le cadre d'opérations programmées, les subventions de l'Anah peuvent être complétées par les collectivités territoriales. Pour connaître la nature, le montant et les conditions d'attribution de ces subventions complémentaires, renseignez-vous auprès de votre mairie, conseil départemental, conseil régional ou, le cas échéant, auprès de votre Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

• Par ailleurs, différents organismes, comme les caisses de retraite et la Caisse d'allocations familiales, accordent des aides pour les propriétaires occupants aux ressources "modestes".

► Les aides fiscales complémentaires

Il existe des dispositifs fiscaux complémentaires à l'action de l'Anah :

• Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE)

Ce crédit d'impôt s'applique à certaines dépenses d'équipement pour l'amélioration de la qualité environnementale de logements utilisés comme résidence principale et achevés depuis plus de deux ans sous réserve que les travaux soient réalisés par des professionnels bénéficiant du label RGE⁽²⁾.

• L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € pour financer des travaux d'amélioration énergétique du logement (sous conditions) réalisés par des professionnels bénéficiant du label RGE⁽²⁾.

(1) Dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, le montant du complément de subvention pour le financement de la prestation d'AMO est porté à 840 €.

(2) La mention RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) atteste du respect de critères objectifs et transparents et inscrit les professionnels dans une démarche de renforcement de la qualité de leurs compétences et de leurs prestations. Vous pouvez trouver un professionnel RGE près de chez vous en consultant l'annuaire en ligne : www.renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel

> Plus d'informations sur le site renovation-info-service.gouv.fr