







Ce qu'il faut retenir

TYPE D'AIDE	STATUT D'OCCUPATION	TYPE DE LOGEMENT	FORME D'AIDE		
			Subvention	Aide principale	Soumise à conditions de revenus
 Rénovation et performance énergétique <i>Aides, prêts & primes</i>	 Propriétaire occupant  Propriétaire bailleur	 Maison individuelle  Appartement	Subvention	Aide principale	Soumise à conditions de revenus
			Prime complémentaire	Cumulable avec d'autres aides	Soumise à un engagement de louer et conclusion d'une convention de loyer maîtrisé pour les propriétaires bailleurs (en logement collectif comme individuel)

 Toutes les aides pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs

Toutes les règles de cumul des différentes aides 

Présentation du dispositif

Objectif	<p>Améliorer les performances thermiques des logements privés dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les occupants disposent de ressources modestes ou très modestes ; • Les propriétaires bailleurs pratiquent des loyers plafonnés (ces critères sont définis par le Ministère en charge du Logement). <p>Le dispositif propose un financement et un accompagnement dédiés à la mise en œuvre d'un ensemble de travaux de rénovation énergétique réalisés en même temps dans le logement.</p>
Acteur(s) porteur(s) le dispositif	Agence Nationale de l'Habitat (Anah) : www.anah.fr .
Nature du dispositif	<p>Aide pour l'amélioration thermique des logements sous forme de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Subventions aux travaux ; • Prime complémentaire (Prime Habiter Mieux).
Date de création ou de mise en œuvre du dispositif	<p>Fin 2010, l'Anah crée 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. Habiter Mieux copropriété prend fin en 2021, au moment où MaPrimeRénov' Copropriétés propose un financement de la rénovation énergétique à toute copropriété sans condition de fragilité.</p> <p>Depuis le 1er janvier 2020 :</p>

- MaPrimeRénov' (cf. Fiche n°7 – 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 complétées par des bonus pour les ménages habitant des passoires thermiques ([DPE](#) initial F ou G), ou dont les travaux permettent l'atteinte des étiquettes A ou B, améliorant ainsi la soutenabilité financière des travaux et d'accroître leur ambition.

**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 ou dispositifs fiscaux participant 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 (cf. Fiche n°13 – Aide aux travaux des caisses de retraite et complémentaires retraite ou encore Fiche n°14 – Prêt à l'amélioration de l'habitat des CAF et MSA) ou encore les subventions des collectivités locales ;
- La TVA réduite (5,5 %) pour les travaux (cf. Fiche n°19 – TVA à taux réduit).

Ce dispositif n'est pas cumulable avec MaPrimeRénov' qui s'applique à des programmes de travaux plus ponctuels (changement du système de chauffage, isolation, installation d'une ventilation) et des logements plus récents (de plus de 2 ans)¹ (cf. Fiche n°7 – MaPrimeRénov').

Critères d'éligibilité

**Statut
d'occupation**

- Propriétaire occupant sous conditions de ressources ;
- Propriétaire bailleur (si ce dernier s'engage à pratiquer des loyers plafonnés sociaux ou très sociaux auprès de personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale).

**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-1.

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 2021 et à titre d'exemple, en province, les revenus annuels ne doivent pas dépasser 19 074 € pour qu'une personne seule soit considérée comme « ménage modeste » ou 44 860 € pour un ménage composé de 5 personnes. À Paris, ces plafonds sont de 25 068 € et 59 026 €.

Tous les plafonds de ressources sont disponibles sur le [site internet de l'Anah](#).

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.

**Composition
familiale**

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.

¹ Pour des informations plus détaillées concernant MaPrimeRénov', se référer à la fiche aide correspondante.

Caractéristiques des logements	Les logements concernés doivent avoir plus de 15 ans ;
Caractéristiques liées à la consommation / aux gains énergétiques ponctuels	Depuis le 1er janvier 2021, les travaux doivent permettre de réaliser au minimum 35% de gain sur la performance énergétique du logement. Les propriétaires bailleurs doivent en plus obtenir au minimum une étiquette énergétique D après travaux. 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.
Nature des travaux ou des matériaux utilisés	L'action de l'Anah est régie par une liste de travaux recevables , disponible sur le site de l'Anah . 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. Les chaudières fioul et charbon ainsi que les projets de travaux se traduisant par une augmentation des émissions de gaz à effet de serre ne sont pas éligibles au dispositif. Les travaux doivent être faits obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement).

Montants octroyés

Montants et/ou modes de calcul	<p>Le montant de la subvention « Habiter Mieux Sérénité » peut être de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 500 € au maximum pour les propriétaires occupants disposant de ressources modestes (taux de subvention de 35% du montant total des travaux+ prime Habiter Mieux de 10% dans la limite de 2 000 €) ; • 15 000 € au maximum pour ceux qui disposent de ressources très modestes (taux de 50% + prime Habiter Mieux de 10% dans la limite de 3 000 €). <p>Ces aides peuvent être cumulées avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un bonus « sortie de passoire thermique » de 1 500 € pour les logements les plus énergivores dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G, et dont l'étiquette après travaux est E ou mieux ; • Un bonus BBC de 1 500 € en complément pour les logements dont l'étiquette énergétique avant travaux est C ou moins, et celle après travaux est A ou B. <p>Pour les propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux d'amélioration de la performance énergétique permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 35%, l'aide Habiter mieux sérénité de l'Anah peut représenter 25 % du montant total des travaux HT, avec un maximum de 187,5 € par m² dans la limite de 15 000 € par logement.</p> <p>Ils peuvent bénéficier de 1 500 € de prime Habiter Mieux complémentaire, bonifiée à 2 000 € en cas de sortie de passoire énergétique.</p> <p>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 30 000 €.</p>
---------------------------------------	---

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 (agrée 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.

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 délégataires 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 délégataire, 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.

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

Modalités et circuits d'instruction des demandes

Fréquence d'octroi

Publics et/ou situations non couverts

Critère(s) 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).



PRISE DE CONTACT INITIALE AVEC L'ANIMATEUR

Le ménage peut saisir le dispositif de sa propre initiative ou par le biais d'un intermédiaire (travailleur social, chargé de visite à domicile, opérateur Anah dans le cadre d'un PIG, OPAH...). Sur le site monprojet.anah.gouv.fr, le ménage (ou un tiers mandaté par celui-ci) vérifie que ses revenus permettent de faire une demande d'aide puis crée un compte personnel. Depuis son compte, il est orienté vers un conseiller FAIRE qui l'informe sur les autres aides possibles et lui propose des opérateurs conseils à contacter pour engager le processus.

Par la suite, l'ensemble des démarches administratives (demande de subvention, envoi de documents, etc.) se font depuis le compte personnel du ménage.

DÉROULEMENT TYPE

- ✓ **PHASE 1 : Préparation du projet, en relation avec l'opérateur – mois 1 à 2**
 1. Information préalable et récupération des pièces administratives : vérification de la recevabilité de la demande.
 2. Visite au domicile (sous 3 semaines après l'étape 1) afin de réaliser l'évaluation énergétique et les préconisations de travaux.
 3. Réception des devis, conformes à l'évaluation énergétique (étape 2) et respectant des caractéristiques techniques minimales (sous 1 mois après l'étape 2).
 4. Validation du plan de financement prévisionnel et montage du dossier administratif et technique.
 5. Dépôt de dossier (par l'opérateur auprès de l'Anah et des autres partenaires financiers possibles : Conseil départemental, Région, Caisse de retraite éventuelle, autres).

- ✓ **PHASE 2 : Attente des décisions de financement – mois 3 à 6**
 6. Envoi d'un accusé de réception du dossier par l'Anah (attention, l'accusé de réception ne vaut pas acceptation du dossier !).
 7. Passage en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat = les subventions Anah et prime Habiter Mieux sont engagées officiellement.
 8. Courriers d'engagement des aides adressés par l'Anah et le cas échéant par les autres partenaires financiers sollicités sur le plan de financement (notifications d'aides sous 3 mois après étape 5).
 9. Validation du projet avec le propriétaire et possibilité d'une demande d'avance de 70% pour démarrer les travaux et verser les demandes d'acompte des entreprises (sous 3 mois environ après étape 5).

- ✓ **PHASE 3 : Réalisation et réception des travaux, en relation avec l'opérateur – à partir de mois 7 (durée variable selon les travaux)**
 10. Réalisation des travaux (variable selon les travaux, en général entre 1 et 15 mois) avec assistance éventuelle pendant le chantier (visite intermédiaire si nécessaire).
 11. Visite de fin de chantier par l'opérateur à réception des factures (contrôle de la réalisation des travaux par le référent en charge du dossier), elle signe l'achèvement du projet.
 12. Si les travaux réalisés ne sont pas les mêmes que ceux mentionnés dans le dossier, l'opérateur doit réaliser une nouvelle évaluation énergétique pour s'assurer que les travaux effectivement réalisés permettent bien d'atteindre 35% d'amélioration de la performance énergétique. Si les travaux sont moins chers que prévus, la subvention de l'Anah sera recalculée en fonction. S'ils sont plus chers, la subvention reste la même.
 13. Demande de paiement basée sur les factures des travaux réalisés (sous 3 semaines après la fin des travaux).
 14. Paiement des aides et primes par les financeurs (délais variable selon les aides et organismes sollicités).

Boîte à outils

- Toutes les informations sur Habiter Mieux Sérénité sur le [site internet de l'Anah](#).