



Habiter mieux

(Délibération Anah n° 2024-02 du 13.3.24 modifiée par la délibération n° 2024-47 du 11.12.24)

Habiter Mieux est une aide distribuée par l'Anah **dédiée aux propriétaires bailleurs** qui signent une convention dans l'objectif de financer des **travaux d'amélioration de la performance énergétique** du logement en contrepartie d'engagements.

Attention : l'Anah distribue d'autres aides pour les propriétaires bailleurs qui suivent un régime spécifique.

En Hexagone

- l'aide MPR Parcours accompagné pour les propriétaires bailleurs aux ressources modestes ou très modestes (cf. Analyse juridique n° 2024-18) ;
- l'aide MPR rénovation globale pour les propriétaires bailleurs aux ressources intermédiaires et supérieures (cf. Analyse juridique n° 2024-02).

En Hexagone et en outre-mer quel que soit le niveau de revenu du propriétaire bailleur :

- l'aide MPR par geste (cf. Analyse juridique n° 2024-02) ;
- l'aide aux travaux pour l'autonomie de la personne (cf. Analyse juridique n° 2024-20) ;
- l'aide aux travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (cf. Analyse juridique n° 2024-19).

Champ d'application territorial

(délibération n°2024-02 : art. 1)

Le dispositif d'aide Habiter Mieux s'applique aux logements situés en France hexagonale, en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

Conditions d'octroi

Le dispositif d'aide Habiter Mieux repose sur des conditions cumulatives portant sur le statut, les obligations du bénéficiaire et le conventionnement avec l'Anah.

Aucune condition de ressources n'est exigible pour le propriétaire bailleur.

Conditions liées au statut du bénéficiaire éligible

(délibération n° 2024-02 : art. 2, 6.3.1 et 6.3.2)

Les bénéficiaires éligibles au dispositif d'aide Habiter Mieux sont ceux entrant dans l'une des catégories suivantes :

- propriétaires ou tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils donnent en location ou qu'ils mettent à disposition d'autrui (CCH : R.321-20 et R.321-12, I, 1°) ;
- les organismes agréés qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement (CCH : R.321-12, I, 6°) ;

- les titulaires d'un bail commercial ou d'un bail à ferme portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation s'ils s'engagent à louer le logement dans les mêmes conditions que celles applicables aux propriétaires bailleurs (CCH : R.321-12, II). Pour un même logement, l'aide ne peut être cumulée entre le propriétaire des murs et le preneur du bail à ferme ou l'exploitant d'un établissement commercial. Le propriétaire de locaux affectés à l'habitation inclus dans un bail à ferme ou le titulaire d'un bail à ferme doit notamment s'engager au travers d'une convention à respecter des plafonds de loyers (CGI : art. 199 tricies). Le titulaire d'un bail commercial peut bénéficier du dispositif d'aide Habiter Mieux seulement si, le local inclus dans le bail et faisant l'objet des travaux éligibles est, au moment du dépôt du dossier, un local affecté à l'usage d'habitation et est accessible de façon indépendante, au terme des travaux, des autres locaux inclus dans le bail commercial.

Conditions liées aux obligations du bénéficiaire

(délibération n° 2024-02 : art. 2, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5.2 et 5.1.1.b)

Pour que les travaux réalisés soient éligibles au dispositif d'aide Habiter Mieux, il faut que le bénéficiaire de l'aide :

- loue le logement ayant fait l'objet de travaux subventionnés pendant six ans au moins à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux et s'assurer que le logement loué respecte les critères de décence (loi du 6.7.89 : art. 6) ;
- réserve la valorisation des CEE à l'Anah, le cas échéant ;
- recours à une entreprise Reconnue garant de l'environnement (RGE) lorsqu'un tel label existe pour les travaux ;
- soit accompagné dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov' (cf. [Analyses juridiques n°2022-09](#)) ;
- réalise des travaux qui permettent d'atteindre un niveau minimal de performance énergétique équivalent à la classe énergétique "D" (CCH : L.173-1-1). Dans les cas d'une impossibilité technique, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, tels que définis dans une instruction du directeur général le niveau minimal attendu devra correspondre a minima à la classe énergétique "E".

Attention : la condition relative au niveau minimal de performance énergétique ne s'applique pas pour les demandes portant sur des logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte. Il en est de même lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention portent uniquement sur les parties communes de copropriété en habitation collective ou, dans le cas d'habitations individuelles, portent sur les locaux non destinés à l'habitation compris dans la surface habitable (ou sur leur enveloppe).

Par ailleurs, le bénéficiaire de l'aide doit fournir un audit énergétique qui indique la classe énergétique du logement avant travaux et telle que projeté après travaux (CCH : L.173-1-1 / arrêté du 17.11.20 modifié : art. 8).

Toutefois, l'audit pourra être remplacé par une évaluation énergétique réalisée avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 jusqu'au 31 décembre 2025, pour les propriétaires bailleurs en secteur OPAH ou PIG faisant l'objet d'une convention adoptée par délibération jusqu'au 31 décembre 2023 inclus.

Attention : l'obligation de fournir un audit énergétique ne s'applique pas pour les demandes portant sur des logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte. Il en est de même en copropriété ou en immeuble collectif dans le cas où le projet de travaux sans impact significatif sur la performance énergétique du bâti, porte uniquement sur des parties communes et ses équipements. Elle ne s'appliquera pas non plus en habitation individuelle lorsque les travaux portent uniquement sur les locaux non destinés à l'habitation compris dans la surface habitable.

À savoir

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, l'audit énergétique du logement doit être actualisé en indiquant la classe énergétique après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'audit actualisé est fourni au plus tard au moment de la demande de solde.

Conditions liées au conventionnement avec l'Anah

(délibération n° 2024-02 : art. 4.1)

L'aide Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement de conclure une convention par laquelle est fixé, pour chaque logement concerné, le niveau du loyer maximum applicable (CCH : L.321-4 et L.321-8).

Pour rappel, le propriétaire devra s'engager auprès de l'Anah au travers de la signature d'une convention. Celle-ci l'obligera à louer son bien :

- pour un niveau de loyer maximum (arrêté NOR : TREL 2335049A du 28.12.23 : JO du 31.12.23) ;
- et à des locataires sous conditions de ressources (CGI annexe III : art. 2 terdecies H).

Par ailleurs, le propriétaire ayant enregistré sa demande de convention jusqu'au 31 décembre 2024 peut bénéficier d'une réduction d'impôt au titre du dispositif "Loc'Avantages" (cf. Analyse juridique n° 2022-05).

À savoir

Dans les cas où les engagements d'occupation sont pris dans le cadre où le bailleur met son logement à disposition d'autrui (RGA : art. 15-B), le conventionnement n'est pas obligatoire.

Travaux éligibles

Le dispositif d'aide Habiter Mieux n'est ouvert que dans le cadre de travaux de rénovation énergétique permettant l'amélioration de la classe énergétique du logement.

Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le Règlement général de l'Anah (RGA).

Travaux subventionnables

(délibération n°2024-02 : art. 3.2.2)

Les travaux éligibles dans le cadre du dispositif d'aide Habiter Mieux diffèrent selon qu'ils sont réalisés pour un logement situé en Hexagone ou en outre-mer.

Pour les logements situés en Hexagone

(délibération n° 2024-02 : art. 3.1 / délibération n°2023-53 : annexe)

Les travaux éligibles sont ceux figurant sur la liste ci-dessous :

Typologie de travaux éligibles	Nature des travaux éligibles
Travaux connexes	<p>S'ils sont nécessaires à la rénovation du logement et sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent :</p> <ul style="list-style-type: none">• travaux préparatoires aux travaux subventionnables, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée y compris dans une démarche de déconstruction sélective notamment en cas de surélévation ;• installation de chantier (affichages préventifs, base de vie des ouvriers, échafaudages) ;• désinstallation de chantier (nettoyage et déblaiement).
Gros œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves, etc.), murs, cheminées, planchers, escaliers.• Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement.• Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement.• Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baie ou porte y compris menuiseries.• Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries, etc.). <p>Sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus ;</p> <ul style="list-style-type: none">• travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux.
Système (individuel ou collectif) de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire	<ul style="list-style-type: none">• Installation complète, complément d'une installation partielle existante, amélioration ou remplacement d'un équipement de chauffage :<ul style="list-style-type: none">○ pompe à chaleur air/eau, air/air, géothermique, solarothermique ou hybride dans les conditions fixées par instruction de la directrice générale de l'Anah ;○ chaudière automatique ou manuelle fonctionnant au bois ou autres biomasses, etc. dans les conditions fixées par instruction de la directrice générale de l'Anah.• Installation complète, complément d'une installation partielle existante, amélioration ou remplacement d'un équipement de production d'eau chaude sanitaire, dans les conditions fixées par instruction de la directrice générale de l'Anah.• Calorifugeage, équilibrage et régulation des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire dans les conditions fixées par instruction du directeur général de l'Anah.• Dépose de cuve à fioul ou de chaudière gaz.

Typologie de travaux éligibles	Nature des travaux éligibles
	<ul style="list-style-type: none"> Installation de système à usage domestique de chauffage ou production d'eau sanitaire utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, etc.) ou les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets, etc.) dans les conditions fixées par instruction de la directrice générale de l'Anah. Équipement de raccordement ou frais de raccordement à un réseau de chaleur (sous-station, échangeur, canalisations, etc.).
Isolation	<p>Sous réserve de la pose d'un isolant thermique respectant les conditions fixées par instruction de la directrice générale de l'Anah :</p> <ul style="list-style-type: none"> travaux de doublage de façade (vêtures, bardages, etc.) d'isolation par l'extérieur ; travaux d'amélioration de l'isolation thermique des sols, des toitures, du plancher des combles perdus et des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés. <p>Sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus :</p> <ul style="list-style-type: none"> travaux de rénovation générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie, etc.). <p>Dans le cadre de travaux d'isolation nécessitant une intervention sur le gros œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie, etc.).
Revêtements intérieurs et étanchéité	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de peinture induits tels que définis par instruction de la directrice générale de l'Anah. Réalisation ou rénovation de l'étanchéité des pièces humides (y compris revêtements). <p>Dans le cadre de travaux de rénovation globale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Revêtements de sols durs (parquets, lames en bois massif, sols stratifiés, carrelage en céramique et en pierre naturelles, etc.) et chapes.
Souches, lucarnes, corniches	Travaux de rénovation des souches, lucarnes ou corniches.
Menuiseries extérieures	<p>Dans le cadre de travaux d'isolation thermique ou de travaux de rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement (fenêtres ou portes-fenêtres, fenêtres en toitures, doubles fenêtres, châssis, vitrages, quincailleries, volets manuels ou électriques). <p>Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, SPR, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords) les menuiseries anciennes peuvent être conservées sous réserve d'une amélioration thermique acceptable dans les conditions définies par instruction de la directrice générale de l'Anah.</p>
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> Installation complète, complément d'une installation partielle existante, amélioration ou remplacement d'une installation collective ou individuelle de ventilation mécanique (simple et double flux, hygro-réglable/autoréglable, ventilation répartie/extracteur, etc.).

Typologie de travaux éligibles	Nature des travaux éligibles
	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air des logements dans les conditions fixées par instruction de la directrice générale de l'Anah.
Réseau (eau, électricité, gaz, chauffage urbain) et équipements sanitaires	<ul style="list-style-type: none"> • Création ou mise en conformité du raccordement de l'immeuble aux réseaux, au chauffage urbain. • Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire). • Création ou mise en conformité des réseaux (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau et d'eaux usées, colonnes de chutes ou de rejet, gaines techniques) et branchement des logements. • Création ou mise en conformité d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements. • Remplacement, installation d'émetteurs de chaleur (radiateurs, planchers chauffants, plinthes chauffantes, etc.) indissociables du fonctionnement du réseau. • Installation de matériels permettant le contrôle et le suivi des consommations d'eau, électricité (compteurs individuels, robinetterie adaptée, etc.).
Production d'électricité décentralisée	<p>Pour les maisons individuelles, en cas d'autoconsommation totale sans vente à un opérateur énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • installation de système de production d'électricité décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique, éolienne, etc.). <p>Pour les copropriétés en difficulté ou en situation de fragilité (CCH : R.321-12, 7° et 8°) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • travaux de toiture ou de rénovation énergétique des bâtiments préparatoires à l'installation d'un projet de production d'électricité décentralisée ; • travaux de modification des réseaux électriques du bâtiment ; • réalisation d'études de faisabilité.
Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages, mэрule)	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb. • Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante. • Travaux nécessaires pour traiter la présence de radon (ventilation, etc.). • Traitement préventif ou curatif contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant. • Traitement curatif de la mэрule lorsqu'elle impacte la structure du bâtiment.
Ascenseur / monte-personne	<p>Pour les copropriétés en difficulté (CCH : R. 321-12, 7°) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tous travaux exigés par le rapport du contrôle technique des ascenseurs portant sur les dispositifs de sécurité et le bon fonctionnement des appareils au titre des articles R. 134- 11 et suivants du CCH.
Sécurité incendie	<p>Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu, détecteurs, signalétique, alarmes, aménagement PC sécurité, compartimentage, etc.).</p>

Typologie de travaux éligibles	Nature des travaux éligibles
Aménagements intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements. • Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes, etc.). • Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps, etc.).
Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs	<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien, etc.). • Curetage lié à des travaux de rénovation, avec les reprises induites. • Travaux de clôture. • Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir. <p>Pour les copropriétés en difficultés (CCH : R.321-12, 7°) : rénovation ou adaptation des cheminements extérieurs, de cours ou de passages (suppression de murs, murets, portes ou portails, marches seuils, ressauts ou tout autre obstacle, rénovation des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes, désimperméabilisation de surfaces, etc.).</p>
Extension de logement et création de locaux annexes	Extension de surface habitable (annexion de parties communes, surélévation, création de volume, etc.) dans la limite de 14m ² par logement.
Maîtrise d'œuvre, diagnostics	Dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS et, dès lorsqu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi d'animation de programme, de diagnostics techniques du logement (CREP, amiante, radon, méréule, termites, insectes xylophages et champignons lignivores, Produits-Équipements Matériaux-Déchets (PEMD), diagnostic thermique, diagnostic autonomie, rapport d'ergothérapeute, etc.
Travaux liés à la transition écologique	<p>Dans les conditions fixées par instruction de la directrice générale de l'Anah :</p> <ul style="list-style-type: none"> • protection solaire mobile dans le plan d'une fenêtre verticale ou de toiture et porte d'entrée ; • brasseur d'air plafonnier fixe.
Travaux d'entretien d'ouvrages existants	Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors, etc.) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.

La condition de gain de performance énergétique d'au moins 35 % pour les logements situés en Hexagone est requise et doit être justifiée par un audit énergétique y compris lorsque ces travaux sont réalisés avec des matériaux bio-sourcés (ouate de cellulose, fibres de bois, etc.).

L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements.

Les travaux réalisés à partir de matériaux et d'équipements achetés directement par le bénéficiaire sont exclus du bénéfice d'une subvention, même si ces travaux sont mis en œuvre par une entreprise, sauf

si les travaux sont réalisés par les propriétaires bailleurs dans le cadre d'une auto-réhabilitation avec encadrement technique.

Les travaux réalisés à partir de matériaux ou d'équipements obtenus par voie de don (à l'exclusion de produits d'occasion, reconditionnés ou de réemploi) peuvent être éligibles au bénéfice d'une subvention sans que le coût de ces matériaux ou équipements ne puisse être comptabilisé au titre des dépenses subventionnables.

Les travaux peuvent être réalisés avec des matériaux bio-sourcés (ouate de cellulose, fibre de bois, etc.)

Pour les logements situés en outre-mer

(délibération n° 2024-02 : art. 3.3.2.c / décret du 14.1.20 : annexe 1)

Les travaux éligibles sont ceux figurant sur la liste ci-dessous :

1- Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant au bois ou autres biomasses :

- chaudières à alimentation automatique fonctionnant au bois ou autres biomasses ;
- chaudières à alimentation manuelle fonctionnant au bois ou autres biomasses.

2- Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire indépendants fonctionnant au bois ou autres biomasses :

- poêles à granulés, cuisinières à granulés ;
- poêles à bûches, cuisinières à bûches ;
- foyers fermés, inserts.

3- Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique ou avec des capteurs solaires hybrides thermiques et électriques à circulation de liquide :

- équipements de production de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire thermique ;
- équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique ;
- équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant avec des capteurs solaires hybrides thermiques et électriques à circulation de liquide.

4- Pompes à chaleur, autres qu'air/air, dont la finalité essentielle est la production de chauffage ou d'eau chaude sanitaire :

- pompes à chaleur géothermiques ou solarothermiques, ainsi que l'échangeur de chaleur souterrain associé ;
- pompes à chaleur air/eau ;
- pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire.

5- Équipements de raccordement, ou droits et frais de raccordement pour leur seule part représentative du coût de l'acquisition et de la pose de ces mêmes équipements, à un réseau de chaleur ou de froid, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération.

6- Dépose d'une cuve à fioul.

7- Systèmes de ventilation mécanique contrôlée double flux autoréglables ou hygroréglables.

8- Réalisation, en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire, d'un audit énergétique qui répond aux conditions de qualification précisées par le décret du 4 mai 2022 (RGE) (décret du 29.12.23 : art. 2 VII).

9- Isolation thermique des parois vitrées, à la condition que les matériaux installés viennent en remplacement de parois en simple vitrage.

10- Isolation des murs en façade ou pignon.

- isolation des murs par l'extérieur ;
- isolation des murs par l'intérieur ;
- isolation des rampants de toiture et plafonds de combles ;
- isolation des toitures terrasses.

11- Équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires.

12- Sur-toitures ventilées.

13- Bardages ventilés.

14- Mission d'accompagnement par un opérateur agréé.

Attention : la condition de gain de performance énergétique d'au moins 35 % pour les logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte n'est pas exigée pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2025

Travaux non-subventionnables

(délibération n° 2024-47 : art. 3.2.2.a)

Aucune aide pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans le cadre du dispositif d'aide Habiter Mieux ne peut être attribuée par l'Anah dans le cas où :

- les travaux projetés conduisent à une augmentation des gaz à effet de serre ;
- le projet de travaux prévoit l'installation ou le remplacement d'une chaudière alimentée majoritairement aux énergies fossiles ;
- après travaux, la chaudière ou la production d'eau chaude sanitaire du logement est alimentée majoritairement au fioul.

Montant de l'aide

Le montant de l'aide accordée dans le cadre du dispositif Habiter Mieux équivaut au montant HT total des travaux éligibles auquel s'applique un taux dans la limite d'un plafond. Par ailleurs une prime Habiter Mieux s'ajoute pouvant, sous condition, être majorée.

Taux et plafond de l'aide socle

(délibération n° 2024-47 : art. 5.1.1.a)

Le montant de l'aide du dispositif Habiter Mieux correspond à 25 % du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite de 750 € HT par m² jusqu'à 80 m² par logement.

Une demande de subvention dans le cadre du dispositif Habiter Mieux n'est recevable que si le montant des travaux subventionnables est au moins égal à 1.000 € HT, quelle que soit la nature de ces travaux. Cette condition est appréciée pour chaque dossier de demande de subvention.

Prime Habiter Mieux

(délibération n° 2024-47 : art. 5.2.1.b)

Les projets de travaux de rénovation énergétique réalisés dans le cadre du dispositif d'aide Habiter Mieux donnent lieu à l'octroi de la prime "Habiter Mieux" dont le montant est fixé à 1.500 € par logement.

La prime "Habiter Mieux" peut être majorée à 2.000 € par logement, dès lors que l'étiquette énergétique passe d'une classe "F" ou "G" avant travaux à une classe "D" a minima après travaux. Cette amélioration de la performance énergétique doit être justifiée par un audit énergétique.

Évolution du montant des travaux entre l'attribution de l'aide et son paiement

(délibération n° 2024-47 : art. 5.4, 7.1 et 7.2)

Par principe, le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de la subvention.

Toutefois, il existe deux cas dérogatoires :

- en cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de la subvention est recalculé en tenant compte de cette diminution ;
- en cas d'évolution du projet donnant lieu à des dépenses supplémentaires, une subvention complémentaire peut être octroyée sous conditions (cf. délibération n° 2022-29 du 15.6.22).

Pour rappel, aucune aide ne peut être attribuée au titre d'une nouvelle demande si, au moment du dépôt de celle-ci, le plafond de travaux précédemment applicable a déjà été atteint, tous types de travaux confondus, dans le cadre du ou des dossiers déposés dans les cinq années. Si le plafond n'est pas atteint, une nouvelle aide pourra être accordée dans la limite du reliquat existant sur le plafond de travaux.

Cas d'exonération

(délibération n° 2024-02 : art. 9)

L'aide Habiter Mieux n'est pas cumulable avec le dispositif d'aide MPR (décret n° 2020-26 du 14.1.20 : art. 4) pour un ou des travaux identiques réalisés dans un même logement ou pour une ou des prestations identiques réalisées dans un même logement.

Accompagnement obligatoire

(arrêté du 21.12.22 / délibération n° 2024-02 : art. 5.3 /délibération n° 2023-50 modifiée en dernier lieu par la délibération n° 2024-22)

Le dispositif d'aide Habiter Mieux repose sur une obligation d'accompagnement du bénéficiaire au travers de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR).

Bénéficiaires éligibles aux subventions AMO

(délibération n° 2023-50 : art. 1 et 2)

Un complément de subvention relatif aux prestations d'AMO dans le cadre du dispositif d'aide Habiter Mieux peut être octroyé aux bénéficiaires propriétaires bailleurs, ou mettant le logement à disposition (CCH : R.31-12, I, 1°) situés en Hexagone et en outre-mer.

Prestataire de la mission d'AMO

(délibération n° 2023-50 : art. 4.2, 4.3 et 4.5)

La prestation d'AMO devra être réalisée par un opérateur agréé MAR (C. énergie : L.232-3).

Toutefois, et seulement dans le cas où la prestation d'AMO porte à la fois sur des travaux de rénovation énergétique et d'habitat insalubre ou dégradé, celle-ci peut être réalisée :

- soit par un opérateur unique qui, en plus d'être agréé ou habilité à l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique, est agréé MAR ;
- soit par deux opérateurs distincts qui, ensemble, dans le respect des conditions de la sous-traitance (arrêté du 21.12.22 modifié) sont agréés et/ou habilités à l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique, et agréé MAR.

Dans tous les cas, le prestataire de la mission d'AMO doit remplir deux obligations :

- souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle ;

- respecter une obligation d'indépendance et de neutralité au regard de l'exécution d'un ouvrage.

La prestation d'AMO peut être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, à condition qu'il ne participe pas à la réalisation des travaux subventionnables.

Il est possible pour un opérateur de cumuler l'agrément MAR avec l'habilitation Anah. Les deux procédures sont distinctes et doivent faire l'objet de deux demandes distinctes.

Prestations d'AMO

(délibération n° 2023-50 : art. 3.1, 3.3 / arrêté du 21.12.22 : annexe 1)

La prestation d'AMO subventionnable dans le cadre du dispositif d'aide Habiter Mieux consiste en une mission de conseil et d'assistance aux bénéficiaires pour l'établissement du programme de l'opération, ainsi que le montage et le suivi des dossiers de demandes et de paiement de subvention.

Dans le cas où un service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

La mission d'AMO doit comprendre a minima les éléments correspondant aux prestations d'accompagnement obligatoire complétée, le cas échéant, par les prestations facultatives (cf. Analyses juridiques n° 2022-09).

Par ailleurs, et le cas échéant, lorsque des prestations renforcées (cf. Analyses juridiques n° 2022-09) sont nécessaires (notamment en cas de cumul de travaux de rénovation énergétique et de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé), les prestations d'accompagnement comprennent cumulativement :

- les obligations mentionnées dans l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié ;
- les prestations mentionnées en annexe 1 de la délibération de l'Anah n°2023-50 du 6 décembre 2023.

Les prestations facultatives de la mission d'AMO ne font l'objet d'aucun financement dans le cadre du dispositif d'aide Habiter Mieux.

Conventionnement AMO

(délibération n° 2023-50 : art. 5.1)

La prestation d'AMO subventionnable fait l'objet d'un contrat ou d'une convention conclu entre le bénéficiaire de l'aide et l'opérateur d'AMO, dans lequel sont précisés :

- l'ensemble des prestations qui seront réalisées (cf. prestation de l'AMO) ;
- le coût complet de la mission d'AMO (tous frais et taxes compris) ;
- les financements publics prévisionnels auxquels la prestation d'AMO peut donner lieu.

La facturation de prestations non prévues au contrat ou à la convention et relevant de la mission d'AMO subventionnable est interdite.

Montant d'aide pour la prestation d'AMO

(délibération n° 2023-50 : art. 5.2, 6.1, 6.2 et 8 / Délibération n° 2023-51)

La prestation obligatoire d'AMO dans le cadre du dispositif d'aide Habiter Mieux fait l'objet d'un complément de subvention qui est indissociable de l'octroi de la subvention principale Habiter Mieux et reste subordonné à l'achèvement de l'opération de travaux. Ce complément de subvention est pris en charge par l'Anah en secteur diffus et en secteur programmé.

Nature de travaux faisant l'objet de l'accompagnement AMO	Propriétaire Bailleur
Travaux de rénovation énergétique	Jusqu'à 80 % de 2.000 € TTC par logement
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Jusqu'à 4.000 € par logement
Transformation d'usage	Forfait de 156 €

Attention : les projets cumulant des travaux de rénovation énergétique et de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé peuvent ouvrir droit à un complément de subvention pouvant aller jusqu'à 4.000 € TTC par logement. En ce cas, la subvention principale destinée à financer les travaux susvisés doit répondre aux deux conditions cumulatives suivantes :

- la demande de subvention principale est déposée pour la réalisation de travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ;
- le projet de travaux permet a minima soit un gain énergétique d'au moins deux classes (CCH : L.173-1-1) soit l'octroi d'une bonification "sortie de passoire thermique".

La mission d'AMO exercée sous l'égide de la collectivité peut, à titre exceptionnel, répondre à une partie seulement des prestations AMO et faire l'objet d'un complément de mission matérialisé par la conclusion d'un contrat entre le bénéficiaire et l'opérateur (délibération n° 2023-51). Ce complément ne peut concerner que des prestations d'accompagnement non encore financées dans le cadre de la mission d'accompagnement initiale ou du programme SARE. Cette part de la mission d'accompagnement directement financée par le bénéficiaire peut faire l'objet d'une demande de subvention. Un même logement peut donner lieu à plusieurs compléments de subvention principale dans le respect des conditions définies par les régimes d'aides.

Calendrier d'application

(délibération n° 2023-50 : art. 9)

L'ensemble des dispositions sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2024.

Si le contrat d'AMO a été signé avant le 1^{er} janvier 2024, la demande de subvention a pu être déposée au plus tard le 30 décembre 2024.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux