

N° 482 - MAI 2024

COURRIER ARRIVÉ

04 JUIN 2024

Mairie de Le Lardin Saint-Lazare

HABITER MIEUX

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. Cette aide sera disponible à partir du 1^{er} juillet 2024 selon les modalités ci-après.

CHAMPS 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 / CCH : 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°) ;
- 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).

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 : 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 jusqu'au 30 septembre 2024, pour les propriétaires bailleurs ayant conclu avant le 1^{er} juillet 2024 un contrat d'AMO avec un opérateur habilité ou agréé par l'Anah (CCH : L.365-3) ;
- 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 : 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 / CCH : 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 pourra éventuellement bénéficier d'une réduction d'impôt au titre du dispositif "Loc' Avantages".

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.

LES TRAVAUX ELIGIBLES

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.

À savoir

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)

Le renseignement sur les travaux éligibles sera donné par le conseiller France Renov' et/ou par un accompagnateur Renov'.

À savoir

Les travaux de rénovation énergétique, réalisés sur des parties communes ou sur des équipements communs à un ou des immeuble(s) en copropriété, sont éligibles au dispositif d'aide Habiter Mieux, sous réserve de porter sur :

- ♦ une copropriété de moins de 75 % de lots à usage d'habitation (ou à défaut de moins de 75 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) ou de moins de 65 % de lots à usage d'habitation (ou à défaut de moins de 65 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) pour les copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins ;
- ♦ ou une copropriété en difficulté (CCH : R.321-12, I, 7°) ;

Attention : 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.).

À savoir

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 le 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.).

**Travaux non-subventionnables
(délibération n° 2024-02 : 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.

LE 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° 2024-02 : 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.

À savoir

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° 2024-02 : 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° 2024-02 : 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.

LES CAS D'EXONERATION
(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.

L'ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRE
(arrêté du 21.12.22 / délibération n° 2024-02 :
art. 5.3 /délibération n° 2023-50)

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.

À savoir

- ♦ 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.

Par ailleurs, et le cas échéant, lorsque des prestations renforcées 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.

À savoir

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	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 €

Le montant du complément de subvention fera l'objet d'une évaluation de son rapport coût/efficacité au dernier trimestre 2024.

À savoir

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 est signé avant le 1^{er} janvier 2024, la demande de subvention peut être déposée au plus tard le 30 décembre 2024.

Les évaluations énergétiques réalisées jusqu'au 1^{er} avril 2024 avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits recevables dans le cadre du dispositif MPR sont recevables pour les dossiers de demande de subvention déposés entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 septembre 2024.

**Source : Délibération Anah n° 2024-02 du 13.3.24
ANIL**

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.