

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 DECEMBRE 2022

## Régime d'aides applicable aux locataires (article R. 321-12, I, 5° du CCH)

Point : 2.3.3

Délibération : 2022-51

*Objet* : Actualisation de la délibération au regard des évolutions des critères de décence d'un logement.

*Enjeux* : Préciser le régime d'aide des locataires au regard des évolutions réglementaires relatives aux travaux de décence des logements intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

# Régime d'aides applicable aux locataires (article R. 321-12, I, 5° du CCH)

## Exposé des motifs

Aux termes de l'article R. 321-12 (5°) du code de la construction et de l'habitation (CCH), les « locataires qui effectuent des travaux en application des articles 1er et 4 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée relative à l'amélioration de l'habitat (travaux de décence) ou qui effectuent, avec l'accord exprès de leur bailleur, des travaux d'accessibilité ou d'adaptation au handicap de leur logement » sont éligibles aux aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

Ainsi l'Anah finance les travaux de mise en décence réalisés par un locataire dans le cadre du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent qui évolue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et son décret d'application n° 2021-19 du 11 janvier 2021 ont introduit un nouveau critère de décence lié à la consommation d'énergie du logement. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, pour les nouveaux contrats de location, seuls les logements dont la consommation d'énergie estimée par le DPE est inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par m<sup>2</sup> de surface habitable seront considérés comme décents au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié (nouvel article 3 *bis*).

L'Anah disposant déjà d'un régime d'aides en direction des propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique des logements qu'ils mettent en location, que ceux-ci soient conventionnés ou non, il est proposé de centrer le régime des aides en faveur des locataires sur des travaux de décence hors travaux de rénovation énergétique.

Par ailleurs, afin de faciliter la réalisation des travaux par les locataires, il est proposé de clarifier le régime de preuve de l'accord du bailleur que ce soit pour les travaux de décence ou les travaux d'autonomie.

*Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante et de demander aux ministères de tutelle d'autoriser son exécution immédiate :*

## **Délibération n°2022-51 : Régime d'aides applicable aux locataires (article R. 321-12, I, 5° du CCH)**

Le montant maximal des aides de l'Agence pouvant être attribuées aux bénéficiaires mentionnés au 5° du I de l'article R. 321-12 du CCH est déterminé dans les conditions ci-après, par référence à la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et aux personnes assurant la charge effective des travaux.

### **1° Plafonds de ressources**

Pour pouvoir bénéficier d'une aide, les personnes mentionnées au 5° du I de l'article R. 321-12 du CCH doivent satisfaire aux mêmes conditions de ressources que celles fixées pour les propriétaires occupants par l'arrêté mentionné au dernier alinéa du II de cet article, telles que précisées par le Conseil d'administration au a) du 5° de la délibération [applicable aux propriétaires occupants](#).

### **2° Nature des travaux et des situations pouvant donner lieu à l'attribution d'une subvention :**

Seuls les travaux définis ci-après peuvent faire l'objet d'une subvention.

#### **a) Travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre des articles 1<sup>er</sup> et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée**

Relèvent des travaux pour la mise en décence, au sens de la présente délibération, ceux effectués par les locataires en application des articles 1<sup>er</sup> et 4 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée relative à l'amélioration de l'habitat, dans le but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1<sup>er</sup>, [2, 3 et 4](#) du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 [modifié](#) relatif aux caractéristiques du logement [décent](#), à [l'exclusion des dispositions de l'article 3 bis](#) relatif à la consommation d'énergie du logement.

[Le locataire adresse au bailleur, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée, en vue de recueillir son accord, une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter. A défaut de réponse dans le délai de deux mois suivant la réception de la demande d'accord, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite aux travaux.](#)

[Le locataire joint à sa demande l'accord exprès ou la demande d'accord envoyée au bailleur permettant de prouver l'accord tacite du bailleur pour la réalisation des travaux.](#)

#### **b) Travaux pour l'autonomie de la personne réalisés avec l'accord exprès du bailleur**

Relèvent des travaux pour l'autonomie de la personne, au sens de la présente délibération, les travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques du locataire, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur dans les mêmes conditions que celles fixées au b) du 2° de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants.

Les travaux [finançables](#) figurent dans la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA.

Le locataire adresse au bailleur, en vue de recueillir son accord, une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter.

Conformément à l'article R. 321-12. (I.5°), le locataire joint à sa demande l'accord exprès du bailleur pour la réalisation des travaux.

### **3° Plafond des travaux subventionnables et prise en compte des autres dépenses**

L'aide est attribuée dans les limites du plafond des travaux subventionnables prévu pour les situations définies au 2° de la délibération précitée applicable aux propriétaires occupants. Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, *etc.*) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

### **4° Taux maximal de subvention appliqué à la dépense subventionnée**

Le taux maximal de subvention applicable varie, dans les mêmes conditions que pour les propriétaires occupants, en fonction des ressources du ménage bénéficiaire. Il est fixé :

- s'agissant des travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre des articles 1er et 4 de la loi du 12 juillet 1967 : dans des conditions identiques à celles prévues pour les situations définies au c) du 2° de la délibération précitée ;
- s'agissant des travaux pour l'autonomie de la personne réalisés avec l'accord exprès du bailleur : dans des conditions identiques à celles prévues pour les situations définies au b) du 2° de la même délibération.

### **5° Précisions relatives au calcul de la subvention et au dépôt de demandes successives**

Les dispositions des 4°, 6°, 8° et 9° de la délibération précitée relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants sont applicables pour les aides attribuées dans le cadre de la présente délibération.

### **6° Entrée en vigueur de la présente délibération**

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

La délibération n°2021-48 du 8 décembre 2021 est abrogée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Il en est de même des dispositions contraires à la présente délibération contenues dans des instructions antérieures du directeur général ou dans des conventions de programme ou des conventions de gestion en cours.

La présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

***En application de l'article R. 321-6 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration déclare l'urgence de l'exécution de la présente délibération. Il est en conséquence demandé aux ministères de tutelle d'autoriser conjointement son exécution immédiate.***