

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 JUIN 2022

Délibération d'application du RGA - Encadrement de la dérogation à la condition d'occupation en cas de vente du logement (article 15-D du RGA)

Point : 3.3.2

Délibération : 2022-30

Objet : Conformément à la nouvelle rédaction de l'article 15-D du RGA issue de l'arrêté du 21 avril 2022, la présente délibération a pour objet de définir les cas dans lesquels le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire peut autoriser, à titre dérogatoire, le maintien de la subvention sans condition de reprise des engagements, lorsqu'un propriétaire occupant vend son logement avant la fin de la période d'occupation.

Enjeux : Répondre à des situations sociales exceptionnelles pour lesquelles il n'existe pas, à l'heure actuelle, de solution réglementaire adaptée.

Délibération d'application du RGA – Encadrement de la dérogation à la condition d'occupation en cas de vente du logement (article 15-D du RGA)

Exposé des motifs

La présente délibération est prise en application de l'article 15-D du RGA, dans sa nouvelle rédaction issue de l'arrêté du 21 avril 2022 entré en vigueur le 12 mai 2022.

Le propriétaire occupant (PO) bénéficiaire d'une subvention de l'Anah s'engage à occuper le logement pour lequel la subvention avait été accordée pour une certaine durée (trois ans depuis le 21 mars 2022, antérieurement six ans). Le logement doit être occupé dans un délai maximum d'un an qui suit la date de déclaration d'achèvement.

Dans certains cas, le PO peut être autorisé à déroger à cette obligation d'occupation pour un motif d'ordre familial, de santé ou professionnel rendant impossible le maintien dans le lieu. Cette autorisation relève du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire. Elle peut être conditionnée à l'obligation de louer le logement à titre de résidence principale, avec, le cas échéant, des engagements de location spécifique.

En outre, l'article 21 du RGA prévoit une exonération de reversement en cas de mutation avant la fin de la période d'engagement, lorsque cette mutation résulte d'une expropriation ou de l'exercice d'un droit de préemption, ainsi qu'en cas de vente du logement, lorsque l'acquéreur justifie de la reprise des engagements d'occupation du vendeur et du respect des plafonds de ressources.

La nouvelle rédaction de l'article 15-D du RGA introduit une nouvelle dérogation à la condition d'occupation du logement. Dans les cas définis par le conseil d'administration, le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire peut désormais autoriser le maintien de la subvention lorsque le PO vend son logement avant la fin de la période d'engagement d'occupation, en cas d'impossibilité de maintien dans les lieux et sans reprise des engagements par l'acquéreur.

Cette dérogation vise à répondre à des situations sociales exceptionnelles pour lesquelles il n'existait pas, jusqu'à présent, de solution réglementaire adaptée.

Est plus particulièrement concerné le cas des propriétaires occupants qui, en raison d'une dégradation parfois soudaine de leur état de santé, sont contraints d'intégrer, au titre de leur résidence principale, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et doivent alors vendre rapidement leur logement, afin de couvrir les frais associés à cette entrée en EHPAD.

A cet égard, la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie évaluait à 2.004 € par mois le prix médian pour un hébergement en EHPAD en 2019¹.

¹[https://www.cnsa.fr/actualites-agenda/actualites/les-prix-des-ehpad-setablissent-a-2-004-euros-en-2019#:~:text=En%202019%2C%20le%20prix%20m%C3%A9dian,\(pour%206%20668%20EHPAD\).](https://www.cnsa.fr/actualites-agenda/actualites/les-prix-des-ehpad-setablissent-a-2-004-euros-en-2019#:~:text=En%202019%2C%20le%20prix%20m%C3%A9dian,(pour%206%20668%20EHPAD).)

En application de la réglementation antérieure, le propriétaire occupant qui ne parvenait pas à vendre son logement à un acquéreur justifiant du respect des engagements d'occupation et du respect des plafonds de ressources était tenu de reverser à l'Anah les subventions perçues, aggravant encore davantage sa situation financière. La situation du propriétaire occupant placée en EHPAD se révélait ainsi plus défavorable que celle du propriétaire occupant décédé, l'article 21 du RGA n'exigeant pas, dans un tel cas, le reversement de l'aide par les héritiers du bénéficiaire de l'aide.

C'est dans l'objectif de répondre au cas exceptionnel du propriétaire occupant contraint de vendre son logement pour entrer en EHPAD que l'article 15-D a été modifié.

Dans ce contexte, la présente délibération a pour objet d'encadrer les conditions dans lesquelles la nouvelle dérogation à la condition d'occupation en cas de vente du logement prévue à l'article 15-D du RGA peut être mise en œuvre, laquelle devra faire l'objet d'une demande du bénéficiaire. L'octroi de cette dérogation est conditionné à l'analyse de la situation financière et sociale du bénéficiaire par le délégué de l'Agence dans le département ou son délégataire.

Afin de tenir compte de la situation particulière du propriétaire occupant le contraignant à la revente de son logement dans le délai d'engagement, du faible nombre de demandes annuelles de cette nature (environ 30), il est proposé de prévoir le maintien de l'aide versée.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n° 2022-30 : Encadrement de la dérogation à la condition d'occupation en cas de vente du logement (article 15-D du RGA)

En application de l'article 15-D du RGA et par dérogation à la condition d'occupation prévue par ce même article, le délégué de l'Agence dans le département ou le délégataire peut autoriser, après analyse de leur situation financière et sociale, le maintien de la subvention en faveur des propriétaires occupants bénéficiaires d'une subvention de l'Agence vendant leur logement, avant la fin de la période d'engagement, dans le cas suivant :

- placement du propriétaire occupant dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), en raison de motifs de santé rendant impossible son maintien dans le logement.

En cas d'application du cas dérogatoire défini par la présente délibération, l'acquéreur n'est pas tenu au respect des engagements réglementaires d'occupation fixés à l'article R. 321-20 du CCH et des conditions de ressources définies à l'article R. 321-12 du même code.

La présente délibération s'applique à toute demande de dérogation déposée à compter de son entrée en vigueur.

La présente délibération entre en vigueur dans les conditions définies à l'article R. 321-6 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est publiée sur le site internet de l'Agence.