

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 DECEMBRE 2023

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

Point : 2.1.1

Délibération : 2023-46

Objet : Actualiser les conditions d'octroi et des modalités de financement pour la réalisation de travaux d'accessibilité ou d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.

Enjeux : Favoriser la réalisation de travaux d'accessibilité ou d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap pour les locataires modestes et très modestes (création de Ma Prime Adapt').

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

Exposé des motifs :

Lors du colloque de France Silver Economie qui s'est tenu le 9 novembre 2023 à l'Assemblée nationale, le ministre délégué au logement, Patrice Vergriete, a annoncé le lancement, à compter du 1^{er} janvier 2024, du dispositif Ma Prime Adapt' qui vise à amplifier les travaux d'adaptation des logements afin d'encourager et de faciliter le maintien à domicile des propriétaires occupants ou locataires en situation de perte d'autonomie du fait de leur âge ou de leur handicap.

Il est donc proposé d'intégrer dans la présente délibération les conditions d'octroi et modalités de financement de la nouvelle aide Ma Prime Adapt' s'agissant des locataires. Le régime d'aides de l'Anah en faveur des locataires étant défini par référence à celui des propriétaires occupants, les conditions d'octroi et modalités de financement sont alignées sur celles applicables aux propriétaires occupants.

Il est également proposé de mettre le régime d'aide en faveur des locataires en cohérence avec les évolutions réglementaires résultant du projet de décret relatif aux aides de l'Anah (publication en cours en vue du déploiement de MPA' au 1^{er} janvier 2024). La condition relative à l'obtention d'un accord exprès du bailleur pour la réalisation de travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement est ainsi supprimée et remplacée, conformément au droit commun (article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée), par la possibilité d'obtenir un accord tacite du bailleur.

Dans un même objectif de mise en cohérence réglementaire, il est proposé de faire évoluer les pièces justificatives à fournir par le locataire dans le cadre de travaux de mise en décence, afin de les aligner sur la procédure définie à l'article 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée sur l'amélioration de l'habitat.

Enfin, dans un souci de simplification et de lisibilité, la délibération a fait l'objet d'évolutions rédactionnelles et a été réorganisée selon un plan-type commun à toutes les délibérations en matière de régimes d'aides (champ d'application territorial, bénéficiaires éligibles, travaux subventionnables, conditions d'octroi des aides et conditions de financement).

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

Délibération n° 2023-46 : Régime d'aides applicable aux locataires (article R. 321-12, I, 5° du CCH)

Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 321-12 (5° du I) ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu l'arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat, notamment son article 15-F ;

Vu la délibération n° 2023-45 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants (article R.321-12, I, 2° du CCH), aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 3° du CCH) et aux bénéficiaires mentionnés au II de l'article R. 321-12 du CCH ;

Vu la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 sur la liste des travaux recevables et autres dépenses associées ;

Adopte la délibération suivante :

Tableau synthétique

Projet de travaux subventionné	Plafond des travaux subventionnables → cf. 5.1.1	Taux maximum de subvention → cf. 5.1.2	
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
Travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre des articles 1er et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée → cf. 3.2	20.000 € HT	35 %	20 %
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (Ma Prime Adapt') → cf. 3.3	22.000 € HT	70 %	50 %

N.B. : les passages en bleu dans la délibération ci-après permettent d'identifier les modifications et ajouts apportées par rapport à la précédente version du texte.

Sommaire

Article 1 : Champ d'application territorial.....	6
Article 2 : Bénéficiaires éligibles.....	6
Article 3 : Travaux subventionnables	6
3.1. Observations préalables	6
3.2. Travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre des articles 1 ^{er} et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée	6
3.3. Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (Ma Prime Adapt')	7
Article 4 : Conditions d'octroi des aides pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (Ma Prime Adapt')	7
4.1. Condition relative aux bénéficiaires	7
4.2. Accompagnement obligatoire	8
Article 5 : Conditions de financement	8
5.1. Aide aux travaux	8
5.1.1. Plafond de travaux.....	8
5.1.2. Taux maximum de subvention	9
Article 6 : Précisions relatives au calcul de la subvention et au dépôt de demandes successives	9
Article 7 : Entrée en vigueur / abrogation.....	9

La présente délibération a pour objet de définir les conditions d'octroi et le montant maximal des aides de l'Anah pouvant être attribuées aux bénéficiaires mentionnés au 5° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH), par référence à la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et aux personnes assurant la charge effective des travaux.

Article 1 : Champ d'application territorial

La présente délibération est applicable aux demandes de subvention portant sur des logements situés en France métropolitaine. S'agissant des travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, elle est également applicable dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM)¹.

Article 2 : Bénéficiaires éligibles

Sont éligibles au régime d'aides prévu par la présente délibération, dans les conditions définies ci-après, les personnes mentionnées au 5° du I de l'article R. 321-12 du CCH dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources dits « modestes » ou « très modestes » définis par l'arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat et révisés, pour l'année 2024, par la circulaire du directeur général de l'Anah du 29 novembre 2023.

Les plafonds de ressources dits « très modestes » et « modestes » sont ceux mentionnés respectivement à l'article 1^{er} (annexe 1) et à l'article 2 (annexe 2) de l'arrêté susmentionné.

Article 3 : Travaux subventionnables

3.1. Observations préalables

Seuls les travaux définis ci-après, et qui sont prévus par la liste des travaux recevables fixée par le Conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA (délibération n°2023-53 du 6 décembre 2023), peuvent faire l'objet d'une subvention en application de la présente délibération.

3.2. Travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre des articles 1^{er} 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^{er} 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^{er}, 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.

¹ C'est-à-dire en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion.

Le locataire joint au dossier tout élément permettant de vérifier qu'il agit bien dans ce cadre, notamment :

- qu'il a notifié au propriétaire, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée, son intention d'exécuter les travaux en lui en communiquant l'état descriptif et estimatif ;
- que le propriétaire n'a pas, dans un délai de deux mois suivant la réception de cette notification, déclaré son intention de les entreprendre lui-même, ou saisi la juridiction compétente afin de s'opposer à leur réalisation ou à leurs modalités d'exécution. Le locataire peut, à cet effet, produire une attestation sur l'honneur.

3.3. Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (Ma Prime Adapt')

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 à ce dernier aux besoins spécifiques du locataire, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur dans les mêmes conditions que celles fixées au 3.4 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.

En vue de recueillir l'accord du bailleur, le locataire lui adresse une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande décrit précisément les travaux envisagés et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Elle fait mention, notamment, de l'entreprise chargée d'exécuter ces travaux. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur.

Le locataire joint à sa demande d'aide l'un des deux documents suivants :

- soit une copie de l'accord exprès du bailleur ;
- soit une copie de la demande d'accord susmentionnée envoyée au bailleur permettant de prouver l'accord tacite du bailleur pour la réalisation des travaux.

Article 4 : Conditions d'octroi des aides pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (Ma Prime Adapt')

4.1. Condition relative aux bénéficiaires

Le bénéfice d'une aide aux travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (Ma Prime Adapt') est réservé :

- aux personnes en situation de handicap remplissant l'une des deux conditions suivantes :
 - o présentant un taux d'incapacité d'au moins 50 % justifié par une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou du service départemental de l'office national des anciens combattants et victimes de guerre ;
 - o bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (PCH) ;

- aux personnes âgées de 60 à 69 ans justifiant d'un groupe iso-ressources (GIR) de 1 à 6 attesté alternativement par :
 - o un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, le conseil départemental (notamment au travers de la décision d'octroi de l'allocation personnalisée d'autonomie) ou toute personne mandatée par ces derniers ;
 - o un médecin ;
 - o à titre transitoire jusqu'au 30 juin 2024, en cas d'impossibilité de faire attester le GIR par les organismes susmentionnés, un opérateur agréé au titre de l'article L. 365-1 du CCH ou habilité par l'Anah ayant réalisé le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie », ou effectuant une mission de suivi animation dans les cas fixés par la délibération n° 2022-49 du 22 décembre 2022 ;
- aux personnes âgées d'au moins 70 ans sans condition de GIR.

Le respect de ces conditions est apprécié à la date du dépôt de la demande de subvention.

4.2. Accompagnement obligatoire

L'octroi d'une aide pour la réalisation de travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap est conditionné à l'accompagnement obligatoire du bénéficiaire.

Cet accompagnement est réalisé dans les conditions définies par la délibération relative aux conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

Article 5 : Conditions de financement

5.1. Aide aux travaux

L'aide est attribuée dans les limites d'un plafond de travaux et d'un taux de subvention maximal qui dépendent du niveau de ressources des bénéficiaires.

5.1.1. Plafond de travaux

Le plafond de travaux subventionnables est de :

- 20.000 € HT pour les travaux de mise en décence réalisés dans le cadre des articles 1^{er} et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée (*cf.* 3.2) ;
- 22.000 € HT pour les travaux pour l'autonomie de la personne (*cf.* 3.3).

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.

5.1.2. Taux maximum de subvention

Le taux maximum de subvention est défini en fonction des ressources du ménage bénéficiaire, de la manière suivante :

Nature du projet de travaux	Taux maximal de subvention	
	Ménages aux ressources « très modestes »	Ménages aux ressources « modestes »
▪ Travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre des articles 1 ^{er} et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée (cf. 3.2)	35 %	20 %
▪ Travaux pour l'autonomie de la personne (cf. 3.3)	70%	50 %

Aucune majoration des taux maximaux n'est possible, à l'exception de celles prévues dans les conventions de gestion mentionnées à l'article L. 321-1-1 du CCH, dans les limites fixées par l'article R. 321-21-1 du même code.

Article 6 : Précisions relatives au calcul de la subvention et au dépôt de demandes successives

Les dispositions des articles 5.3., 5.4. et 6.1 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.

Article 7 : Entrée en vigueur / abrogation

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2024.

La délibération n° 2022-51 du 22 décembre 2022 est abrogée à compter de cette même date.

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

Le Président du Conseil d'administration



Thierry REPENTIN