



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Code de la construction et de l'habitation

Article R321-12

Version en vigueur au 24 février 2021

Partie réglementaire (Articles R111-1 à R863-1)

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement. (Articles R300-1 à D391-9)

Titre II : Amélioration de l'habitat. (Articles R321-1 à R327-1)

Chapitre Ier : Agence nationale de l'habitat. (Articles R321-1 à R321-36)

Section 2 : Conditions d'attribution des aides. (Articles R321-12 à D321-22-4)

Sous-section 1 : Dispositions générales (Articles R321-12 à R321-22)

Article R321-12

Modifié par Décret n°2020-1750 du 28 décembre 2020 - art. 3

I.-L'agence peut accorder des subventions :

1° Aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour des logements qu'ils donnent à bail ou, dans des conditions fixées par le règlement général de l'agence, qu'ils mettent à disposition d'autrui et qui sont occupés dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 ;

2° Aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 ;

3° Aux personnes qui assurent la charge effective des travaux dans des logements occupés dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, de leur concubin au sens de l'article 515-8 du code civil ou du cosignataire d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil lorsque ces derniers ont la qualité de propriétaires ou de titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux ;

4° Aux communes ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défaillants pour les mesures qu'ils exécutent en leur lieu et place sur l'immeuble en application des articles L. 123-3 et des 1°, 2° et 4° de l'article L. 511-2, si l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ne prescrit pas la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter, à l'exclusion de celles prises en application de l'article L. 511-19 du présent code, dans les conditions fixées par le règlement général de l'agence ;

5° Aux 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 ou qui effectuent, avec l'accord exprès de leur bailleur, des travaux d'accessibilité ou d'adaptation au handicap de leur logement ;

6° Aux organismes agréés dans les conditions prévues à l'article L. 365-2 ;

7° Aux syndicats de copropriétaires d'immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation et répondant à l'une des conditions suivantes :

-immeuble faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 ;

-immeuble situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1, ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1, lorsque cette opération vise, dans son ensemble ou dans un volet dédié, au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique, et identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic ;

-immeuble pour lequel le syndicat de copropriétaires s'est vu notifier un arrêté pris en application des 1°, 2° ou 4° de l'article L. 511-2 du présent code s'il ne prescrit pas la démolition, à l'exclusion des situations mentionnées à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ainsi que des mesures prises en application de l'article L. 511-19 du présent code pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble. L'ensemble des mesures prescrites en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 peuvent également faire l'objet d'une subvention de l'agence ;

-immeuble pour lequel le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété, pour le financement des travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété.

L'aide est destinée à financer les travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires en application du c du II de l'article 24 ou du f de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

L'attribution de la subvention au syndicat des copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires. Le règlement général de l'agence fixe les modalités de ce cumul.

8° Aux syndicats de copropriétaires d'immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation :

-pour des travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble et portant sur les parties communes et équipements communs ;

-pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés.

L'attribution de la subvention au syndicat des copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires. Le règlement général de l'agence fixe les modalités de ce cumul.

9° Aux maîtres d'ouvrage, personnes physiques ou morales, publiques ou privées, pour la participation au financement des prestations prévues à l'article R. 321-16 ;

10° Aux établissements publics d'aménagement, aux établissements publics fonciers de l'Etat et aux établissements publics fonciers locaux mentionnés respectivement aux articles L. 321-14, L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux établissements publics de l'Etat mentionnés aux articles L. 321-29, L. 321-36-1 et L. 321-37 du même code, pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent dans le cadre d'un dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière définissant, notamment, les modalités de financement, les durées de portage prévisionnelles des logements et les conditions d'occupation des logements ou des immeubles concernés, qui a été approuvé par le conseil d'administration de l'agence, ainsi que, pour les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1, L. 321-14, L. 321-29, L. 321-36-1 et L. 321-37 du code de l'urbanisme par les ministres en charge de l'urbanisme et du logement.

10° bis Aux propriétaires porteurs d'un projet pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière prévu à l'article L. 303-2.

11° Aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2, aux sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine, aux sociétés publiques locales mentionnées à l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, aux sociétés publiques locales d'aménagement mentionnées à l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, aux établissements publics fonciers d'Etat, aux établissements publics fonciers locaux, aux établissements publics d'aménagement, aux concessionnaires d'opérations d'aménagement prévus respectivement aux articles L. 321-1, L. 324-1, L. 321-14 et L. 300-4 aux établissements publics de l'Etat mentionnés aux articles L. 321-29, L. 321-36-1 et L. 321-37 du même code ainsi qu'aux concessionnaires assurant une mission de redressement des copropriétés, pour les opérations de portage ciblé et d'une durée déterminée de lots d'habitation d'une copropriété en difficulté. Les immeubles concernés sont ceux faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1, ou situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1, lorsque cette opération vise, dans son ensemble ou dans un volet dédié, au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique, et identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic. Le plan de sauvegarde, la convention d'opération programmée ou la convention d'opération de requalification de copropriétés dégradées prévoit expressément l'acquisition et la mise en location de certains logements par l'organisme porteur, en vue d'une amélioration des parties communes et privatives et de leur revente ultérieure, en cohérence avec la stratégie de redressement. Les modalités de financement et les contreparties sociales exigées, notamment pour ce qui concerne les conditions d'occupation et de revente, sont fixées par le conseil d'administration ;

12° A titre exceptionnel, à l'opérateur désigné au III de l'article L. 615-10, pour des travaux réalisés sur des parties communes ayant fait l'objet d'une expropriation en application de cet article. Pour chaque immeuble concerné, l'aide ne peut être accordée qu'après l'approbation expresse du conseil d'administration de l'agence, qui, le cas échéant, détermine alors les postes de dépenses pouvant bénéficier d'une aide, ainsi que les modalités de financement applicables.

13° Aux collectivités publiques et organismes mentionnés à l'article L. 615-7 lorsqu'un état de carence a été déclaré en application de l'article L. 615-6.

14° Aux propriétaires porteurs d'un projet pour les travaux de rénovation réalisés sur des logements acquis par les personnes physiques ou morales mentionnées aux 1° et 2° du I du présent article, dans le cadre d'un contrat de vente mentionné à l'article L. 262-1. Ces subventions sont accordées pour les logements situés dans le périmètre des opérations mentionnées aux articles L. 303-1 et L. 303-2, dans les conditions définies par le conseil d'administration de l'agence.

15° A titre expérimental et dans des conditions déterminées par le conseil d'administration, à toute personne morale porteuse d'un projet d'habitat participatif au sens de l'article L. 200-1 ou d'habitat inclusif au sens de l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles ou à un organisme foncier solidaire mentionné à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.

16° A titre expérimental et dans des conditions déterminées par le conseil d'administration, aux syndicats de copropriétaires d'immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation, aux collectivités territoriales ou

établissements publics de coopération intercommunale et aux bénéficiaires mentionnés au 11° de l'article R. 321-12, pour des opérations de restructuration de lots à usage autre que celui d'habitation, afin de leur donner un usage commun.

II.-L'agence peut accorder des subventions portant sur des travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail à ferme et occupés par le preneur à titre de résidence principale, soit à ce dernier, soit au propriétaire.

A titre exceptionnel, des subventions portant sur des travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial peuvent également être attribuées soit au titulaire de ce bail commercial, soit au propriétaire des murs.

Les conditions d'application des deux alinéas précédents sont fixées par le règlement général de l'agence.

Pour l'application du I et du II du présent article, sont assimilés aux propriétaires les titulaires d'un contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement.

Dans les cas mentionnés aux 2° et 3° du I, la subvention n'est attribuée que pour des logements occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources répond aux conditions définies, après avis du conseil d'administration, par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe notamment les plafonds de ressources qui sont révisés chaque année par l'agence en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac. Ces conditions de ressources sont également applicables aux personnes mentionnées au 3° qui, supportant la charge des travaux à effectuer dans des logements occupés par leurs proches, sollicitent le bénéfice de l'aide.

III.-L'agence peut accorder des aides, dans les conditions prévues par son règlement général, aux organismes visés à l'article D. 331-14 et aux centres communaux et intercommunaux d'action sociale, propriétaires ou titulaires d'un droit réel immobilier sur les établissements d'hébergement visés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles assurant ou non l'accueil de jour, ou aux structures dénommées " lits halte soins santé " visés au 9° du I du même article, ou aux établissements d'hébergement destinés aux personnes sans domicile visés à l'article L. 322-1 du même code, et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale, en vue de la réalisation de travaux d'amélioration et d'humanisation.

L'agence peut accorder, à titre exceptionnel, des subventions à un gestionnaire non propriétaire de l'établissement d'hébergement pour des travaux ne dépassant pas un montant fixé par son règlement général, sous réserve de disposer d'un bail l'y autorisant.

Les opérations portant sur des travaux d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou de mise en sécurité de ces établissements dans les conditions fixées dans le règlement général de l'agence n'entrent pas dans la catégorie des opérations mentionnées au b du 1° de l'article R. 365-1.

IV.-L'agence peut accorder aux collectivités territoriales, à leurs groupements, aux sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital, et à tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi qu'aux concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, des subventions pour la réalisation d'opérations visées à l'article L. 522-1, alinéa 2.

Lorsque cela est nécessaire à la réussite de ces opérations et qu'elles sont situées dans le périmètre des opérations mentionnées à l'article L. 303-1, la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme peut être financée à titre complémentaire, dès lors que ces actions ou opérations portent prioritairement sur la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux.

V.-L'agence peut accorder aux collectivités territoriales, à leurs groupements, aux sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital, et à tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi qu'aux concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, des subventions :

1° Pour la réalisation d'opérations de traitement, par appropriation publique, d'immeubles dans le cadre d'opérations de restauration immobilière prévues aux articles L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et destinés à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ;

2° Pour la réalisation d'opérations visées aux articles L. 522-1, alinéa 1, et R. 523-1 et suivants.

Lorsque cela est nécessaire à la réussite de ces opérations et qu'elles sont situées dans le périmètre des opérations mentionnées à l'article L. 303-1, la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme peut être financée à titre complémentaire, dès lors que ces actions ou opérations portent prioritairement sur la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux.

NOTA :

Conformément à l'article 7 du décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020, les dispositions issues dudit décret entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Lorsqu'une procédure a commencé avant le 1er janvier 2021 en conformité avec les dispositions alors en vigueur, sans qu'un arrêté ait été notifié, elle se poursuit après le 1er janvier 2021 selon les règles applicables à compter de cette date.

Conformément à l'article 9 du décret n° 2020-1750 du 28 décembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021.