

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Décret n° 2025-1107 du 21 novembre 2025 renforçant la lutte contre la fraude aux dispositifs d'aides gérés par l'Agence nationale de l'habitat

NOR : VLOL2519921D

Publics concernés : Agence nationale de l'habitat (ANAH), propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, et autres titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement, mandataires des demandeurs des aides publiques gérés par l'ANAH, candidats à l'agrément mentionné à l'article R. 232-4 du code de l'énergie, opérateurs agréés.

Objet : le décret modifie les parties réglementaires du code de la construction et de l'habitation, concernant l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), et du code de l'énergie concernant la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat mentionnée à l'article L. 232-3 (dispositif dit « MonAccompagnateurRénov' »), ainsi que le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié concernant le dispositif de prime de transition énergétique (MaPrimeRénov'). Il vise à préciser les pouvoirs de sanctions administratives de l'ANAH conformément aux évolutions résultant de l'article 23 de la loi n° 2025-594 du 30 juin 2025 contre toutes les fraudes aux aides publiques. Dans ce cadre, il crée une commission unique des sanctions administratives au sein de l'ANAH aux fins d'harmoniser les procédures sur l'ensemble des dispositifs qu'elle gère (aides à la pierre, aide nationale MaPrimeRénov', MonAccompagnateurRénov').

Il précise également les modalités de résiliation des contrats et conventions d'accompagnement dans le cadre du dispositif « MonAccompagnateurRénov' » et modifie le périmètre de validité de l'agrément délivré au titre de l'article L. 232-3 du code de l'énergie.

Enfin, il prévoit un recours administratif préalable obligatoire avant toute saisine des juridictions s'agissant des décisions portant suspension ou retrait de l'agrément « MonAccompagnateurRénov' » susmentionné.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel de la République française, à l'exception des dispositions du 1° du V de l'article R. 232-5 du code de l'énergie, dans leur rédaction issue du présent décret, qui sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2026.

Application : le présent décret est pris pour l'application des dispositions résultant de l'article 23 de la loi n° 2025-594 du 30 juin 2025 contre toutes les fraudes aux aides publiques.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la ville et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 321-1 à L. 321-12 et R. 321-1 à R. 321-22 ;

Vu le code de l'énergie, notamment ses articles L. 232-3 et R. 232-1 à R. 232-9 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment son article L. 242-1 ;

Vu la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, notamment son article 15 ;

Vu la loi n° 2025-594 du 30 juin 2025 contre toutes les fraudes aux aides publiques, notamment son article 23 ;

Vu le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique modifié, notamment ses articles 8 et 9 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 5 septembre 2025 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au dernier alinéa de l'article R. 321-1, après les mots : « habitat indigne », sont insérés les mots : « , une commission des sanctions » ;

2° Au a du 9° du I de l'article R. 321-5, la référence : « R. 321-21 » est remplacée par la référence : « R. 321-20-1 » ;

3° Il est rétabli un article R. 321-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 321-6-1.* – La commission des sanctions mentionnée à l'article R. 321-1 est composée du directeur général de l'Agence nationale de l'habitat ou son représentant, d'un représentant du ministre chargé du logement, d'un représentant du ministre chargé de l'économie, d'un représentant du ministre chargé du budget et d'un représentant du ministre chargé de l'énergie. Des suppléants sont désignés en nombre égal et dans les mêmes conditions que les titulaires.

« La commission donne un avis sur les projets de décision du conseil d'administration ou du directeur de l'agence statuant sur les sanctions prévues à l'article L. 321-2 du présent code, à l'article L. 232-3 du code de l'énergie et au II de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

« La commission est présidée par le directeur général de l'Agence nationale de l'habitat ou son représentant.

« La commission adopte un règlement intérieur, qui définit ses modalités de fonctionnement et d'organisation. Il est transmis pour information au conseil d'administration de l'agence. » ;

4° L'article R. 321-6-3 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est supprimé ;

b) Au troisième alinéa, le mot : « également » est supprimé ;

5° Après l'article R. 321-20, il est inséré un article R. 321-20-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 321-20-1.* – I. – Le conseil d'administration ou, par délégation, le directeur général de l'agence exerce le pouvoir de sanction prévu à l'article L. 321-2, après avis de la commission des sanctions conformément à l'article R. 321-6-1.

« Les sanctions sont fixées en fonction de la gravité des faits, de la situation financière de la personne intéressée et de la réitération de manquements ayant déjà fait l'objet d'une sanction définitive, le cas échéant.

« Le montant de la sanction applicable aux signataires d'une convention prévue aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 ne peut dépasser une somme équivalente à deux ans du loyer maximal prévu par la convention.

« La publication des décisions portant sanction pécuniaire prévue au deuxième alinéa du III de l'article L. 321-2 peut être accompagnée d'un message de sensibilisation du public sur les pratiques relevées dans les décisions de sanction.

« II. – Le directeur général de l'Agence nationale de l'habitat notifie à la personne intéressée les manquements constatés, leur fondement juridique, la sanction encourue et son droit de se taire et l'invite à présenter ses observations écrites dans un délai d'un mois à compter de la notification. Dans le même délai, la personne intéressée peut demander à présenter des observations orales devant la commission des sanctions en se faisant assister, le cas échéant, par un conseil de son choix ou en se faisant représenter. » ;

6° Le I de l'article R. 321-21 est ainsi modifié :

a) Les mots : « En ce qui concerne les aides versées par l'agence : » sont supprimés ;

b) Le 1° est supprimé ;

c) Les références : « 2° » et « 3° » sont supprimées ;

7° La sous-section 2 de la section 2 est abrogée.

Art. 2. – Le chapitre II du titre III du livre II du code de l'énergie est ainsi modifié :

1° L'article R. 232-5 est ainsi modifié :

a) Au 5° du I, les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés ;

b) Après le IV, il est inséré un IV *bis* ainsi rédigé :

« IV *bis.* – Le périmètre d'intervention territorial mentionné au 4° du I peut être modifié sur demande du titulaire de l'agrément ou à l'initiative de l'Agence nationale de l'habitat. Il reste valide jusqu'à l'expiration de la durée pour laquelle il a été initialement accordé. Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé du logement définit la procédure applicable et liste les pièces à produire. » ;

c) Le premier alinéa du V est ainsi modifié :

– les mots : « ou son renouvellement » sont remplacés par les mots : « , son renouvellement, ou la modification du périmètre d'intervention territorial mentionné au 4° du I » ;

– les mots : « pour une durée maximum de cinq ans renouvelable, » sont supprimés ;

– les mots : « trois mois » sont remplacés par les mots : « quatre mois » ;

– il est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'agrément ou son renouvellement sont accordés pour une durée maximum de cinq ans. » ;

d) Au 1° du V, les mots : « périmètre national » sont remplacés par les mots : « périmètre d'intervention territorial mentionné au 4° du I » ;

2° L'article R. 232-6 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« L'introduction d'un recours contentieux à l'encontre d'une décision de suspension ou de retrait de l'agrément est subordonnée à l'exercice préalable d'un recours administratif adressé au directeur général de l'Agence nationale de l'habitat.

« Le silence gardé pendant plus de quatre mois sur le recours administratif préalable vaut décision de rejet. » ;

3° Après l'article R. 232-9, sont ajoutés deux articles R. 232-10 et R. 232-11 ainsi rédigés :

« *Art. R. 232-10.* – I. – Le directeur général de l'Agence nationale de l'habitat exerce le pouvoir de sanction prévu à l'article L. 232-3, après avis de la commission des sanctions conformément à l'article R. 321-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Les sanctions sont fixées en fonction de la gravité des faits, de la situation financière de l'opérateur et de la réitération de manquements ayant déjà fait l'objet d'une sanction définitive, le cas échéant.

« La publication des décisions portant sanction pécuniaire prévue au III de l'article L. 232-3 peut être accompagnée d'un message de sensibilisation du public sur les pratiques relevées dans les décisions de sanction.

« II. – Le directeur général de l'Agence nationale de l'habitat notifie à l'opérateur les manquements constatés, leur fondement juridique, la sanction encourue et son droit de se taire, et l'invite à présenter ses observations écrites dans un délai d'un mois à compter de la notification. Dans le même délai, l'opérateur peut demander à présenter des observations orales devant la commission des sanctions mentionnée à l'article R. 321-1 du code de la construction et de l'habitation en se faisant assister, le cas échéant, par un conseil de son choix ou en se faisant représenter.

« *Art. R. 232-11.* – Pour l'appréciation des conditions de résiliation prévues au II de l'article L. 232-3 :

« 1° La résiliation du contrat ou de la convention d'accompagnement ne peut être fondée sur un retrait de la décision d'agrément fondé sur l'article L. 242-1 du code des relations entre le public et l'administration ;

« 2° Le contrat est résilié de plein droit à la date de prise d'effet d'un nouveau contrat ou d'une nouvelle convention d'accompagnement avec un opérateur agréé ne faisant pas l'objet d'une suspension sur le fondement de l'article R. 232-6. »

Art. 3. – Le décret du 14 janvier 2020 susvisé est ainsi modifié :

1° L'article 8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 8.* – I. – Le directeur général de l'Agence nationale de l'habitat exerce le pouvoir de sanction prévu au II de l'article 15 de la loi du 28 décembre 2019 susvisée, après avis de la commission des sanctions conformément à l'article R. 321-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Les sanctions prévues au II de l'article 15 de la loi du 28 décembre 2019 susvisée sont fixées en fonction de la gravité des faits, de la situation financière de la personne intéressée et de la réitération de manquements ayant déjà fait l'objet d'une sanction définitive, le cas échéant.

« II. – La publication des décisions portant sanction pécuniaire, prévue au II de l'article 15 de la loi du 28 décembre 2019 susvisée, peut être accompagnée d'un message de sensibilisation du public sur les pratiques relevées dans les décisions de sanction.

« III. – Le directeur général de l'Agence nationale de l'habitat notifie à la personne intéressée les manquements constatés, leur fondement juridique, la sanction encourue et son droit de se taire, et l'invite à présenter ses observations écrites dans un délai d'un mois à compter de la notification. Dans le même délai, la personne intéressée peut demander à présenter des observations orales devant la commission des sanctions mentionnée à l'article R. 321-1 du code de la construction et de l'habitation en se faisant assister, le cas échéant, par un conseil de son choix ou en se faisant représenter. » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article 9 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le silence gardé pendant plus de quatre mois sur le recours administratif préalable vaut décision de rejet. »

Art. 4. – Les dispositions du I et III de l'article 8 et du deuxième alinéa de l'article 9 du décret du 14 janvier 2020 susvisé, modifiées par l'article 3 du présent décret, peuvent être modifiées par décret.

Art. 5. – Les dispositions du 1° du V de l'article R. 232-5 du code de l'énergie, dans leur rédaction issue du présent décret, sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2026.

Art. 6. – La ministre de la transition écologique, de la biodiversité et des négociations internationales sur le climat et la nature, le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique, la ministre de l'action et des comptes publics et le ministre de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 21 novembre 2025.

SÉBASTIEN LECORNU

Par le Premier ministre :

Le ministre de la ville et du logement,
VINCENT JEANBRUN

*La ministre de la transition écologique, de la biodiversité
et des négociations internationales sur le climat et la nature,*
MONIQUE BARBUT

*Le ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle,
énergétique et numérique,*
ROLAND LESCURE

*La ministre de l'action
et des comptes publics,*
AMÉLIE DE MONTCHALIN