

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 8 DECEMBRE 2021

## Prorogation des mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne sur six territoires « d'accélération »

Point : 3.8

Délibération : 2021-50

*Objet* : Prorogation pour l'année 2022 des mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne sur six territoires « d'accélération ».

*Enjeux* : Présenter le bilan des mesures mises en place en 2021 pour lutter contre l'habitat indigne dans six territoires d'accélération (Seine-Saint Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Alpes-Maritimes et Bouches-du-Rhône) aux membres du conseil d'administration, afin qu'ils puissent se prononcer sur la prorogation du dispositif. En raison de l'impact de ce dispositif, il est proposé de le reconduire pour l'année 2022.

# Prorogation des mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne sur six territoires « d'accélération »

## Exposé des motifs

### Présentation du dispositif

Dans le cadre de la priorité gouvernementale d'amélioration de l'habitat traduite opérationnellement par le programme Action Cœur de Ville, le Plan Initiative Copropriétés, ainsi que le plan Santé-Environnement, plusieurs textes ont renforcé l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne, comme l'illustrent la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et la circulaire commune des ministres de la Justice et de la Ville et du Logement, relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne du 8 février 2019.

Cette dernière a notamment renforcé la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil de manière prioritaire sur six territoires dits « d'accélération », les plus exposés à cette problématique (la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône).

Pour compléter l'ensemble de ces actions, les moyens d'intervention pour traiter effectivement les logements concernés devaient être renforcés. Ainsi, au titre de l'activité 2019, 2020 et 2021, une enveloppe financière complémentaire de 7 millions d'euros en 2019, (4,7 millions d'euros en 2020 et 7 millions d'euros en 2021) a été affectée à l'Anah pour amplifier l'action de lutte contre l'habitat indigne et intervenir plus massivement sur les six territoires «d'accélération» identifiés (la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône). L'objectif était d'augmenter le niveau d'aides octroyées par l'Anah aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, ainsi qu'aux collectivités, pour améliorer les plans de financement et réduire les restes à charge tout en améliorant les objectifs en nombre de logements à traiter pour chacune de ces deux années.

Ainsi, le conseil d'administration de l'Agence, par délibération n°2019-08 du 13 mars 2019 prorogée par délibération n° 2020-14 du 28 février 2020 et par délibération n° 2020-60 du 2 décembre 2020, a complété les régimes d'aides existant selon deux axes pour les années 2019, 2020 et 2021 :

- le financement des travaux d'office à hauteur de 100%. L'article R.321-17 du code de la construction et de l'habitation permet de s'exonérer de la règle dite de l'écrêtement prévoyant que le montant global des aides publiques sur une opération est limité à 80% dans les conditions prévues par le règlement général de l'Agence. En application de l'article 12 du règlement général de l'Agence, la délibération 2010-10 prise par le conseil d'administration le 5 mai 2010 vise expressément cette possibilité pour les travaux d'office.

Il est néanmoins rappelé que les collectivités locales qui se substituent aux propriétaires défaillant pour réaliser des travaux d'office assurent auprès des propriétaires le recouvrement des frais engagés.

- la majoration du taux de subvention pour les opérations de traitement de l'habitat indigne pour les propriétaires occupants (de 20 points de pourcentage) et les propriétaires bailleurs (de 15 points de pourcentage), par dérogation aux délibérations 2017-31 et 2017-32 du 29 novembre 2017.

En dehors de ces deux axes sur les six territoires concernés (la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône), l'ensemble des régimes d'aides de l'Agence a été maintenu sans dérogation.

### Bilan du recours à ces mesures

Pour 2021, les chiffres donnés sont à fin septembre.

Année	Logements			Subventions (M€)		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
PO	201	176	(102)	6,4	5,7	(3,6)
PB	269	266	(142)	7,4	7,7	(4,2)
Travaux d'office	88	8	(42)	1,5	0,05	(0,25)
<b>Total</b>	<b>558</b>	<b>428</b>	<b>(286)</b>	<b>15,3</b>	<b>14,4</b>	<b>(8)</b>
<b>Dont majoration</b>				<b>4,65</b>	<b>4,4</b>	<b>(2,8)</b>

En 2019, malgré une mise en œuvre de la majoration en cours d'année (à partir d'avril), ces mesures ont permis d'augmenter le nombre de logements traités sur les 6 territoires d'accélération. On constate ensuite une légère baisse, du fait notamment de :

- l'absence de visibilité, cette mesure a été communiquée tardivement chaque année (mars/avril) ;
- la crise sanitaire et les élections municipales en 2020.

Selon le profil des bénéficiaires le nombre de logements varie.

- Pour les **travaux d'office**, on identifie une nette augmentation de logements traités depuis 2019 (32 à 88 logements entre 2018 et 2019) suivie d'une forte baisse en 2020 (8 logements) certainement liée à la crise sanitaire. Il est important de rappeler que certaines communes ne sont pas en capacité de réaliser ces travaux par manque de moyens financiers et humains qualifiés, alors que d'autres peuvent hésiter à cause du risque de contentieux. De plus, la subvention ANAH est versée après réalisation des travaux d'office, ce qui peut bloquer financièrement les communes ayant un budget insuffisant pour avancer les travaux. Par ailleurs, il est important de rappeler que les travaux d'office, lorsque ces derniers sont réalisés par l'état, sont financés sur le BOP 135. Certains territoires peuvent faire ce choix notamment pour des communes rurales dépourvues d'ingénierie et limitées financièrement.
- Le nombre de logements traités pour les **PB** est relativement constant, presque 270 logements par an en 2019 et 2020. Les dossiers PB s'inscrivent dans une gestion de patrimoine (maîtrise du coût et des délais d'entretien) et semblent moins affectés par des événements extérieurs.
- On constate une diminution des logements **PO**, qui s'est peut-être accentuée avec la crise sanitaire en 2020. Les PO sont plus vulnérables en raison de moyens financiers limités face à l'ampleur et au coût des travaux relevant de l'habitat indigne, dégradé (des travaux plus coûteux que des travaux de rénovation énergétique). La majoration des aides financières est une avancée, toutefois cela reste insuffisant. L'enjeu porte sur le financement du reste-à-charge afin de traiter plus de logements. Les groupes de travail préalables à la stratégie nationale de lutte contre l'habitat indigne avaient conclu à la nécessité de mettre en place des prêts adaptés aux capacités financières des PO pour étaler le remboursement des travaux LHI et un fonds de préfinancement dans chaque département.

Parmi les logements aidés au titre de la LHI en 2019 et 2020, 10,3% sont situés dans les 6 territoires d'accélération.

Il convient de noter que la dynamique d'engagement est importante sur le dernier trimestre, laissant présager pour 2021 un niveau équivalent à celui de 2020 sur les 6 territoires d'accélération.

Bien que ces chiffres puissent sembler modestes, les mesures exceptionnelles sur les territoires d'accélération permettent effectivement de traiter plus rapidement les situations d'habitat indigne.

Cependant, il est essentiel de garder à l'esprit que le traitement de l'habitat indigne s'inscrit dans le temps long du fait notamment des procédures à mettre en place et de la multitude d'acteurs qui entrent en jeu. Par ailleurs, le reste à charge pour les propriétaires (même après majoration des subventions) reste souvent encore trop important pour les ménages concernés.

La prorogation du dispositif de majoration des taux de subvention pour l'année 2022 pour les six territoires d'accélération permet d'inscrire les interventions de lutte contre l'habitat indigne dans la continuité, continuité indispensable au regard du temps nécessaire pour ce type d'intervention.

Par ailleurs, dans la perspective d'amplifier la mobilisation de ces dispositifs une animation spécifique des six territoires d'accélération se met en place en articulation entre l'Anah et la DHUP, dans la perspective de co-construire avec les services de l'Etat local une communication ciblée à destination des collectivités.

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

### **Délibération n°2021-50 : prorogation des mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne sur six territoires « d'accélération »**

Les mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne sur les six territoires « d'accélération » (la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône) prévues par la délibération n°2019-08 du 13 mars 2019 sont prorogées jusqu'au 31 décembre 2022 inclus.

Le conseil d'administration autorise la directrice générale de l'Anah à répartir les crédits (autorisations d'engagement) entre les régions des six territoires d'expérimentation.

Outre la réalisation d'une évaluation sur le dispositif expérimental concernant les avances pour les travaux d'office, une évaluation plus globale devra être menée pour apprécier l'impact des mesures exceptionnelles prévues par la présente délibération.

**Annexe** : détail par année sur les 6 territoires d'accélération depuis la mise en place de la majoration LHI (Chiffres au 30 septembre pour 2021)

	Commune			Bailleur privé			Occupant			TOTAL		
	lgts	subvention	delta	lgts	subvention	delta	lgts	subvention	delta	lgts	subvention	delta
<b>2019</b>												
6	6	24 054 €	12 027 €	51	1 106 774 €	137 944 €	25	648 102 €	161 022 €	82	1 778 930 €	310 993 €
13	1	42 289 €	21 145 €	55	1 580 304 €	572 336 €	43	1 564 124 €	481 390 €	99	3 186 717 €	1 074 871 €
59	27	1 289 904 €	644 952 €	143	4 486 283 €	1 284 229 €	102	3 978 794 €	1 239 486 €	272	9 754 981 €	3 168 667 €
91							2	70 000 €	20 000 €	2	70 000 €	20 000 €
93	42	120 197 €	60 099 €	19	242 445 €	8 006 €	24	80 126 €	10 000 €	85	442 768 €	78 105 €
94	12	4 725 €		1	5 325 €		5	76 488 €		18	86 538 €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>88</b>	<b>1 481 169 €</b>	<b>738 223 €</b>	<b>269</b>	<b>7 421 131 €</b>	<b>2 002 515 €</b>	<b>201</b>	<b>6 417 634 €</b>	<b>1 911 898 €</b>	<b>558</b>	<b>15 319 934 €</b>	<b>4 652 636 €</b>
<b>2020</b>												
6				11	243 607 €	70 720 €	13	395 265 €	105 790 €	24	638 872 €	176 510 €
13	1	8 834 €	4 417 €	65	2 060 033 €	837 027 €	52	1 925 173 €	680 666 €	118	3 994 040 €	1 522 110 €
59				166	5 094 423 €	1 589 277 €	73	3 007 869 €	998 113 €	239	8 102 292 €	2 587 390 €
91				6	154 587 €	32 430 €	4	105 931 €	23 123 €	10	260 518 €	55 553 €
93	7	44 051 €	22 026 €	9	41 616 €	1 565 €	25	220 596 €	14 694 €	41	306 263 €	38 285 €
94				9	114 547 €	52 898 €	9	17 415 €		18	131 962 €	52 898 €
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>52 885 €</b>	<b>26 443 €</b>	<b>266</b>	<b>7 708 813 €</b>	<b>2 583 917 €</b>	<b>176</b>	<b>5 672 249 €</b>	<b>1 822 386 €</b>	<b>450</b>	<b>13 433 947 €</b>	<b>4 432 746 €</b>
<b>2021</b>												
6	9	26 500 €	13 250 €	15	293 512 €	85 164 €	1	34 046 €	9 727 €	25	354 058 €	108 141 €
13	6	84 076 €	42 038 €	54	1 858 423 €	773 264 €	36	1 569 640 €	572 570 €	96	3 512 139 €	1 387 872 €
59	2	62 905 €	31 453 €	66	1 906 048 €	592 038 €	44	1 825 207 €	592 928 €	112	3 794 160 €	1 216 419 €
91	22	76 613 €	38 307 €	3	103 530 €	32 859 €	4	112 102 €	17 743 €	29	292 245 €	88 909 €
93				1	10 089 €	3 783 €	17	52 389 €	6 667 €	18	62 478 €	10 450 €
94	3	254 €	127 €	3	31 771 €	127 €				6	32 025 €	254 €
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>250 348 €</b>	<b>125 175 €</b>	<b>142</b>	<b>4 203 372 €</b>	<b>1 487 235 €</b>	<b>102</b>	<b>3 593 384 €</b>	<b>1 199 635 €</b>	<b>286</b>	<b>8 047 104 €</b>	<b>2 812 045 €</b>