

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 DECEMBRE 2022

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

Point : 2.4

Délibération : 2022-54

Objet : Prorogation pour l'année 2023 des mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans six territoires « d'accélération ».

Enjeux : Présenter le bilan des mesures mises en place depuis 2019 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 et des besoins exprimés par les territoires, il est proposé de le reconduire pour une année supplémentaire.

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, en particulier la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et la circulaire conjointe du ministre de la Justice et du ministre chargé 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, 2021 et 2022, une enveloppe financière complémentaire (7 M€ en 2019, 4,7 M€ en 2020, 7 M€ en 2021 et en 2022) 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 la délibération n° 2019-08 du 13 mars 2019 prorogée successivement par la délibération n° 2020-14 du 28 février 2020, la délibération n° 2020-60 du 2 décembre 2020 et la délibération n° 2021-50 du 8 décembre 2021, a complété les régimes d'aides existants 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, à titre exceptionnel, de déroger à 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 n° 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 défaillants 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 respectivement aux délibérations n° 2022-49 et n° 2022-50 du 22 décembre 2022.

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 2022, les chiffres donnés sont au 30 novembre.

Année	Logements				Subventions (M€)			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
PO	201	176	162	(124)	6,4	5,7	5,8	(5,1)
PB	269	266	239	(197)	7,4	7,7	7,3	(6,1)
Travaux d'office	88	8	72	(35)	1,5	0,05	6,2	(0,7)
Total	558	450	473	(356)	15,3	13,45	19,3	(11,9)
Dont majoration					4,65	4,4	6,8	(4,1)

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 six 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 des 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. Une reprise a été effective en 2021 et semble se confirmer également pour 2022. 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 budget opérationnel de programme (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 sur la période 2019-2021. 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 sur la période 2019-2021, 10 % sont situés dans les six territoires d'accélération.

Il convient de noter que la dynamique d'engagement est importante sur le dernier trimestre, laissant présager pour 2022 un niveau équivalent à celui de 2021 sur les six 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 2023 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. Cette animation vise, d'une part, au partage des bonnes pratiques entre les territoires, et, d'autre part, à accompagner de manière spécifique ceux qui peuvent rencontrer des difficultés dans la perspective notamment de consolider les stratégies d'intervention en lien avec les collectivités concernées.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante et de demander aux ministères de tutelle d'autoriser son exécution immédiate :

Délibération n°2022-54 : 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 2023 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.

La présente délibération entre en vigueur au 1^{er} janvier 2023. Elle fait l'objet d'une publication le site Internet de l'Anah.

En application de l'article R. 321-6 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration déclare l'urgence de l'exécution de la présente délibération. Il est en conséquence demandé aux ministères de tutelle d'autoriser conjointement son exécution immédiate.

Annexe : détail par année sur les six territoires d'accélération depuis la mise en place de la majoration LHI (Chiffres au 30 novembre pour 2022).

	Commune			Bailleur privé			Occupant			TOTAL		
	lgts	subvention	delta	lgts	subvention	delta	lgts	subvention	delta	lgts	subvention	delta
2019												
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 €	- €
TOTAL	88	1 481 169 €	738 223 €	269	7 421 131 €	2 002 515 €	201	6 417 634 €	1 911 898 €	558	15 319 934 €	4 652 636 €
2020												
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 €
TOTAL	8	52 885 €	26 443 €	266	7 708 813 €	2 583 917 €	176	5 672 249 €	1 822 386 €	450	13 433 947 €	4 432 746 €
2021												
6	26	68 735 €	34 368 €	27	504 774 €	149 771 €	4	122 659 €	35 045 €	57	696 168 €	219 184 €
13	6	2 276 430 €	826 991 €	65	2 142 605 €	884 946 €	54	2 276 430 €	826 991 €	125	6 695 465 €	2 538 928 €
59	2	3 079 050 €	1 004 078 €	125	3 706 481 €	1 185 228 €	72	3 079 050 €	1 004 078 €	199	9 864 581 €	3 193 384 €
91	22	147 102 €	27 743 €	6	189 941 €	58 782 €	5	147 102 €	27 743 €	33	484 145 €	114 268 €
93	13	689 034 €	344 517 €	13	689 034 €	344 517 €	27	154 889 €	3 783 €	53	1 532 957 €	692 817 €
94	3	254 €	127 €	3	31 771 €					6	32 025 €	127 €
TOTAL	72	6 260 605 €	2 237 825 €	239	7 264 606 €	2 623 244 €	162	5 780 130 €	1 897 640 €	473	19 305 341 €	6 758 709 €
2022												
<i>Données au 30 novembre</i>												
6	5	11 801 €	5 901 €	23	457 088 €	143 045 €	11	329 177 €	94 051 €	39	798 066 €	242 997 €
13	22	408 072 €	204 036 €	57	1 673 022 €	637 876 €	44	1 976 078 €	731 305 €	123	4 057 172 €	1 573 217 €
59	1	25 150 €	12 575 €	115	3 980 750 €	1 273 944 €	59	2 549 140 €	853 764 €	175	6 555 040 €	2 140 283 €
91	0	- €	- €	0	- €	- €	5	149 956 €	42 845 €	5	149 956 €	42 845 €
93	7	269 850 €	134 925 €	1	35 148 €	10 544 €	5	123 621 €	35 320 €	13	428 619 €	180 789 €
94		- €		1	1 925 €	578 €	0	- €	- €	1	1 925 €	578 €
TOTAL	35	714 873 €	357 437 €	197	6 147 933 €	2 065 987 €	124	5 127 972 €	1 757 285 €	356	11 990 778 €	4 180 709 €

	Commune			Bailleur privé			Occupant			TOTAL		
	lgts	subvention	delta	lgts	subvention	delta	lgts	subvention	delta	lgts	subvention	delta
2019												
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 €	- €
TOTAL	88	1 481 169 €	738 223 €	269	7 421 131 €	2 002 515 €	201	6 417 634 €	1 911 898 €	558	15 319 934 €	4 652 636 €
2020												
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 €
TOTAL	8	52 885 €	26 443 €	266	7 708 813 €	2 583 917 €	176	5 672 249 €	1 822 386 €	450	13 433 947 €	4 432 746 €
2021												
6	26	68 735 €	34 368 €	27	504 774 €	149 771 €	4	122 659 €	35 045 €	57	696 168 €	219 184 €
13	6	2 276 430 €	826 991 €	65	2 142 605 €	884 946 €	54	2 276 430 €	826 991 €	125	6 695 465 €	2 538 928 €
59	2	3 079 050 €	1 004 078 €	125	3 706 481 €	1 185 228 €	72	3 079 050 €	1 004 078 €	199	9 864 581 €	3 193 384 €
91	22	147 102 €	27 743 €	6	189 941 €	58 782 €	5	147 102 €	27 743 €	33	484 145 €	114 268 €
93	13	689 034 €	344 517 €	13	689 034 €	344 517 €	27	154 889 €	3 783 €	53	1 532 957 €	692 817 €
94	3	254 €	127 €	3	31 771 €					6	32 025 €	127 €
TOTAL	72	6 260 605 €	2 237 825 €	239	7 264 606 €	2 623 244 €	162	5 780 130 €	1 897 640 €	473	19 305 341 €	6 758 709 €
2022												
<i>Données au 30 novembre</i>												
6	5	11 801 €	5 901 €	23	457 088 €	143 045 €	11	329 177 €	94 051 €	39	798 066 €	242 997 €
13	22	408 072 €	204 036 €	57	1 673 022 €	637 876 €	44	1 976 078 €	731 305 €	123	4 057 172 €	1 573 217 €
59	1	25 150 €	12 575 €	115	3 980 750 €	1 273 944 €	59	2 549 140 €	853 764 €	175	6 555 040 €	2 140 283 €
91	0	- €	- €	0	- €	- €	5	149 956 €	42 845 €	5	149 956 €	42 845 €
93	7	269 850 €	134 925 €	1	35 148 €	10 544 €	5	123 621 €	35 320 €	13	428 619 €	180 789 €
94		- €		1	1 925 €	578 €	0	- €	- €	1	1 925 €	578 €
TOTAL	35	714 873 €	357 437 €	197	6 147 933 €	2 065 987 €	124	5 127 972 €	1 757 285 €	356	11 990 778 €	4 180 709 €