

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 JUIN 2023

## Adaptation exceptionnelle des modalités de financement des travaux lourds pour les propriétaires occupants des OPAH-RU de Roubaix et de Tourcoing

Point : 2.9

Délibération : 2023-26

*Objet* : La présente délibération a pour objet de rehausser le plafond de travaux subventionnables de droit commun pour la réalisation de travaux lourds par les propriétaires occupants (PO) qui résident dans le périmètre des OPAH-RU de Roubaix et de Tourcoing.

*Enjeux* : Accélérer la lutte contre l'habitat indigne (LHI) sur les territoires de Roubaix et de Tourcoing, en répondant aux enjeux spécifiques en matière de dégradation de l'habitat auxquels ces communes sont confrontées, le reste à charge des propriétaires occupants constituant, compte tenu de leurs ressources limitées, l'un des principaux freins identifiés dans la lutte contre l'habitat indigne.

# Adaptation exceptionnelle des modalités de financement des travaux lourds pour les propriétaires occupants des OPAH-RU de Roubaix et de Tourcoing

## Exposé des motifs :

Les villes de Roubaix et de Tourcoing sont confrontées à des enjeux considérables en matière de dégradation de l'habitat. Ainsi, chacune de ces villes compte environ 7.000 logements très dégradés. Ainsi, 31 % du parc privé de la ville de Roubaix est potentiellement indigne. Cette situation résulte à la fois :

- des caractéristiques de leur parc immobilier : hérité de la révolution industrielle ou du début du XX<sup>ème</sup> siècle, ce parc majoritairement ancien présente un état de dégradation avancé et de faibles qualités énergétiques ;
- de la faiblesse des revenus disponibles des ménages roubaisiens et tourquennois : le revenu médian des habitants de Roubaix est inférieur de 30 % à la médiane régionale et celui de Tourcoing de 15 %, avec des quartiers dans lesquels ce revenu médian peut descendre jusqu'à moins de 50 % du revenu médian régional. En outre, 75 % de la population de Roubaix réside dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville et 27 % des ménages tourquennois sont sous le seuil de pauvreté (contre 14,6 % à l'échelle nationale).

Face à ces enjeux, la ville de Roubaix mène, avec l'appui de l'Etat, une politique volontariste de lutte contre l'habitat indigne :

- Une convention pour la définition et la mise en œuvre d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) associant la ville de Roubaix, la métropole européenne de Lille, la région Hauts-de-France et l'Etat a été conclue le 5 juillet 2022. Ce projet vise, notamment, à définir une stratégie de lutte contre l'habitat dégradé et à orchestrer sa mise en œuvre en mobilisant des outils existants dont la société publique locale d'aménagement (SPLA) « La fabrique des quartiers » ;
- Parallèlement, par une convention du 17 février 2023, l'Etat a confié à la ville de Roubaix l'exécution de travaux d'office prévus par les arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité ordinaire relatifs aux locaux d'habitation.

De manière similaire, la ville de Tourcoing a lancé, dès 2009, un plan d'action contre l'habitat indigne et conduit, conjointement avec la métropole européenne de Lille, une action volontariste de lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, la ville de Tourcoing met en œuvre le dispositif « Permis de louer », poursuit un partenariat avec la Caisse d'allocations familiales (CAF) et participe au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (quartier Bayard).

En outre, en application de la délibération n° 2019-08 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 13 mars 2019 (dispositif prolongé jusqu'au 31 décembre 2023 par la délibération n° 2022-54 du 22 décembre 2022), les territoires des villes de Roubaix et de Tourcoing relèvent de l'un des six territoires dits « d'accélération », prioritaires en matière de lutte contre l'habitat indigne.

L'ensemble de ces mesures demeurent toutefois insuffisantes au regard des enjeux que soulève l'habitat dégradé à Roubaix et Tourcoing, le reste à charge des propriétaires occupants constituant, compte tenu de leurs ressources limitées, l'un des principaux freins identifié à la lutte contre l'habitat indigne.

Ainsi, par deux courriers datés du 22 mars 2023 et du 1<sup>er</sup> juin 2023, le Préfet de la région des Hauts-de-France, Préfet du Nord, a sollicité auprès de la Directrice générale de l'Anah, à titre exceptionnel, une amélioration territorialement ciblée et limitée dans le temps des conditions de financement des travaux lourds des propriétaires occupants, afin de répondre aux enjeux de l'habitat dégradé sur les territoires de Roubaix et de Tourcoing et ainsi atteindre les objectifs fixés en termes de nombre de logements à traiter sur une période de dix ans.

Dans ce contexte, il est proposé d'adapter le régime d'aides existant en faveur des propriétaires occupants, afin de prévoir, à titre exceptionnel, sur les seuls périmètres des OPAH-RU de Roubaix (quartiers de l'Alma, de l'Epeule et du Pile) et de Tourcoing (périmètre à définir dans le cadre de la future OPAH-RU prévue en 2024), une majoration du plafond de travaux subventionnables pour les projets de travaux lourds visant à réhabiliter un logement indigne ou très dégradé. Ce plafond serait ainsi porté de 50.000 euros HT à 80.000 euros HT. Ce dispositif ayant vocation à rester exceptionnel, il est proposé de le limiter à la durée des OPAH-RU, soit pendant une durée maximale de cinq ans. Afin de garantir le suivi du dispositif et de s'assurer de son efficacité, une évaluation annuelle devra être réalisée par le délégué de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le département du Nord (59).

Eu égard aux objectifs fixés par la convention d'OPAH-RU de Roubaix et au périmètre prévisionnel de l'OPAH-RU de Tourcoing, il est proposé de fixer un objectif annuel de rénovation d'une dizaine de logements indignes ou très dégradés pour chacune de ces OPAH-RU.

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

# **Délibération n° 2023-26 : Adaptation exceptionnelle des modalités de financement des travaux lourds pour les propriétaires occupants des OPAH-RU de Roubaix et de Tourcoing**

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

*Vu la délibération n° 2022-49 du 22 décembre 2022 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,*

*Adopte la délibération suivante :*

## **Article 1 : Bénéficiaires éligibles et champ d'application**

La présente délibération est applicable aux demandes d'aides présentées par les propriétaires occupants et assimilés visés au 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation qui résident dans les périmètres suivants :

- dans le périmètre de l'OPAH-RU de Roubaix entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2023 (quartiers de l'Alma, de l'Epeule et du Pile) ;
- dans le périmètre de la future OPAH-RU de Tourcoing dont l'entrée en vigueur est prévue en 2024.

## **Article 2 : Modalités de financement des travaux lourds**

Par dérogation aux dispositions de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et assimilés (délibération n° 2022-49 du 22 décembre 2022), le plafond de travaux subventionnables pour la réalisation de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé applicable aux demandes d'aides visées à l'article 1 ci-dessus est fixé à 80.000 euros HT.

Les autres dispositions de la délibération précitée demeurent applicables aux demandes d'aides visées à l'article 1 ci-dessus.

## **Article 3 : Suivi du dispositif**

La dérogation exceptionnelle prévue par la présente délibération fait l'objet d'une évaluation annuelle, réalisée par le délégué de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le département du Nord (59).

Cette évaluation comporte le bilan de la mise en œuvre de cette dérogation exceptionnelle pour l'année écoulée, ainsi que les perspectives d'évolution envisagées (extension, adaptation, renforcement, etc.). Elle est communiquée au Directeur général de l'Anah avant le 31 octobre de chaque année.

#### **Article 4 : Entrée en vigueur de la délibération et durée du dispositif exceptionnel**

Les dispositions de la présente délibération sont applicables :

- pour les propriétaires occupants résidant dans le périmètre de l'OPAH-RU de Roubaix, aux demandes d'aides déposées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023 et jusqu'au 31 mai 2028 ;
- pour les propriétaires occupants résidant dans le périmètre de l'OPAH-RU de Tourcoing, aux demandes d'aides déposées à compter de l'entrée en vigueur de la future convention d'OPAH-RU et jusqu'au terme de cette convention.

La présente délibération est publiée sur le site internet de l'Anah.

**Le Président du Conseil d'administration**



**Thierry REPENTIN**