

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 MARS 2024

Mesures exceptionnelles pour l'année 2024 relatives aux travaux d'office sur six territoires « d'accélération » : Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Alpes-Maritimes et Bouches-du-Rhône

Point : 2.2

Délibération : 2024-04

Objet : Mise en œuvre de mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans six territoires « d'accélération » portant exclusivement sur les travaux d'office.

Enjeux : Dans la continuité 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), il est proposé de le poursuivre cette expérimentation sur les six territoires identifiés pour une année en la limitant au financement des travaux d'office.

Mesures exceptionnelles pour l'année 2024 relatives aux travaux d'office sur six territoires « d'accélération » : Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Alpes-Maritimes et Bouches-du-Rhône

Exposé des motifs :

I- Cadre initial de l'expérimentation

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité de l'action gouvernementale qui s'attache à protéger les personnes les plus vulnérables et à offrir à chacun un logement respectueux de la dignité humaine. Cette priorité s'inscrit en particulier dans le cadre du programme Action Cœur de ville, du Plan Initiative Copropriétés, ainsi que du Plan Santé-Environnement.

Pour répondre à cette priorité gouvernementale, 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 en la rendant prioritaire sur six territoires dits « d'accélération », les départements 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).

Sur ces six territoires dits « d'accélération », 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, la délibération n° 2021-50 du 8 décembre 2021 et la délibération n°2022-54 du 22 décembre 2022, a complété les régimes d'aides existants selon deux axes pour les années 2019 à 2023 :

- le financement des travaux d'office à hauteur de 100 % ;
- 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 matière d'habitat indigne, l'évaluation de l'expérimentation sur les six territoires dit « d'accélération » a permis des avancées dans les politiques publiques de l'Agence en matière de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé à savoir la création pour les propriétaires occupants de « Ma Prime Logement Décent », nouvelle aide travaux qui augmente le taux de financement à 80 % et le plafond de travaux à 70 000 € HT par la fusion des anciens dispositifs « Habiter Sain » et « Habiter Serein » (délibération n°2023-45 du 6 décembre 2023). Des travaux similaires sont prévus pour les propriétaires bailleurs au cours de l'année 2024.

Dans les territoires dits « d'accélération », de 2019 à 2023, l'Anah a financé 316 logements au titre des travaux d'office, pour un montant total de travaux éligibles d'environ 4 400 000€ HT et près de 4 600 000€ de subventions (intégrant les frais d'ingénierie liés aux travaux), soit environ 14 700€ de subvention par logement.

II- Sur la prorogation du dispositif pour un an concernant les travaux d'office

Cette expérimentation a pris fin le 31 décembre 2023 et n'a pas été reconduite à ce jour. Par conséquent, il n'existe plus de majoration du financement des travaux d'office pour les six départements territoires dits « d'accélération » pour les dossiers déposés depuis le 1^{er} janvier 2024.

Or, entre 2018 et 2023, le nombre de logements subventionnés au titre des travaux d'office a considérablement augmenté, passant de 38 en 2018 à 99 en 2023. Parmi ceux-ci, la part des logements situés dans les six départements objets de l'expérimentation « territoires dits d'accélération » est passée de 44.7 % en 2018 à 91 % en 2023, indiquant un effet catalyseur de la majoration à 100 %.

Publié en octobre 2023, le rapport Hanotin-Lutz présente un état des mesures et dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et propose un plan structuré de 24 propositions visant à accélérer le traitement des situations d'habitat dégradé et à renforcer les obligations de travaux¹. La sixième proposition concerne expressément l'exécution des travaux d'office et préconise de « *mieux garantir la réalisation des travaux d'office relevant de l'urgence et de renforcer les capacités de financements des travaux de sortie d'habitat indigne pour les copropriétés sous arrêté* ».

Dans ce cadre, l'Anah constitue l'un des acteurs majeurs pour l'amplification des dispositifs de financement de l'exécution des travaux d'office par les collectivités.

Par ailleurs, certaines collectivités se sont vu transférer les missions du Préfet en matière de travaux d'office comme cela est prévu par l'ordonnance du 16 septembre 2020 ayant harmonisé et simplifié les polices spéciales en matière de lutte contre l'habitat indigne. A la suite de ce transfert, le Préfet du Nord a interpellé l'Anah en décembre 2023 sur l'absence de prolongation de l'expérimentation.

Enfin, les délégations locales de l'Anah de ces six départements objets de l'expérimentation « territoires d'accélération » font état de besoin avérés en matière

¹ [Synthèse rapport Lutz Hanotin \(ecologie.gouv.fr\)](https://ecologie.gouv.fr)

de travaux d'office en Seine-Saint-Denis, dans le Nord, dans les Bouches-du-Rhône, notamment le plan Marseille en Grand, et dans les Alpes Maritimes.

Afin de poursuivre la dynamique de mise en œuvre des travaux d'office et de répondre aux enjeux de politique publique, il est proposé au Conseil d'administration de l'Anah à titre exceptionnel de compléter pour les six territoires dits « d'accélération » (la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône) les régimes d'aides existants pour l'année 2024 par le financement des travaux d'office à hauteur de 100 %, et ce pour une durée d'un an. Le financement de la mesure sera assuré sous enveloppe du budget initial pour 2024 (surcoût maximum estimé de la majoration en 2024 de 0,5 M€).

En parallèle, une réflexion sera menée sur les suites à donner à cette expérimentation en lien avec le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement actuellement en débat au Parlement.

Il est 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.

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° 2024-04 : Mesures exceptionnelles pour l'année 2024 relatives aux travaux d'office sur six territoires « d'accélération » (Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Alpes-Maritimes et Bouches-du-Rhône)

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 321-1, R. 321-18 et R. 321-21 ;

Vu le règlement général de l'Agence, notamment ses articles 5 et 15-E ;

Vu la délibération n° 2001-31 du 4 octobre 2001 ;

Vu la délibération n° 2019-08 du 13 mars 2019 portant mesures exceptionnelles pour l'année 2019 relatives à la lutte contre l'habitat indigne sur six territoires « d'accélération » ;

Adopte la délibération suivante :

Article 1 : Champ d'application

Le Conseil d'administration autorise la **poursuite** du dispositif exceptionnel de financement des travaux d'office réalisés par les collectivités (communes ou EPCI), pour les six territoires « d'accélération » suivants : la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône, par dérogation à la délibération n° 2001-31 relative aux subventions de l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2002 (travaux d'office).

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.

En cas de défaillance des propriétaires privés, les collectivités peuvent agir de manière coercitive et réaliser les travaux d'office sur des logements et immeubles sous arrêté à la place des propriétaires.

Aides pour travaux d'office par la collectivité	Taux de droit commun	Taux accélération	Plafond travaux HT
1. Arrêté de traitement de l'insalubrité (article L 511-2-4° du CCH) 2. Arrêté de mise en sécurité L. 511-2-1° du CCH 3. Arrêté de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs (article L.126-8 du CCH) 4. Arrêté prescrivant des travaux de sécurité incendie des locaux d'hébergement (hôtels meublés) (article L. 184-1 du CCH)	50 %	100 %	déplafonné

En application de l'alinéa 9 de l'article R. 321-18 du CCH, le Conseil d'administration instaure via la présente délibération, à titre expérimental, une possibilité de verser une avance aux bénéficiaires des aides de l'Agence visés au 4° de l'article R.321-12 du CCH pour l'aide aux travaux d'office.

Cette expérimentation de modalités d'intervention en faveur de la lutte contre l'habitat indigne répond à la priorité du gouvernement d'accélérer la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé dans les départements de la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône.

Une avance pourra être demandée et versée, sans excéder 40 % du montant prévisionnel de l'aide, aux bénéficiaires des aides de l'Agence visés au 4° de l'article R.321-12 du CCH, dès la notification de la subvention. Le montant maximal de l'avance pouvant être versé ne pourra pas dépasser les 300 000 euros. Le remboursement de l'avance s'impute sur le montant des acomptes ou le règlement du solde.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R. 321-18 du CCH, l'avance pourra, dans certains cas, être demandée après le commencement des travaux d'office.

Dans le cas où les travaux ne sont pas engagés dans les délais prévus ou si la décision d'attribution de la subvention est retirée ou annulée, l'avance déjà perçue donne lieu à remboursement dans les conditions prévues à l'article R. 321-21.

Article 2 : Suivi du dispositif

Outre, la nécessité de réaliser une évaluation sur le dispositif concernant le financement des travaux d'office et plus particulièrement l'impact de l'évolution du dispositif d'avances pour les travaux d'office une évaluation globale devra être réalisée pour apprécier l'impact des mesures exceptionnelles prévues par la présente délibération.

Une évaluation de ces mesures sera présentée au Conseil d'administration fin 2024.

Article 3 : Entrée en vigueur

Les dispositions de la présente délibération s'appliquent aux dossiers déposés entre le 1^{er} avril 2024 et le 31 décembre 2024 inclus.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur 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.

Le Président du Conseil d'administration

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thierry REPENTIN', with a long horizontal stroke extending to the left.

Thierry REPENTIN