

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2024

Délibération relative aux travaux d'office dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

Point : 2.6

Délibération : 2024-48

Objet : Amélioration du financement des travaux d'office par l'Anah

Enjeux : A la suite de l'expérimentation mise en place depuis 2019 et jusqu'à fin 2024 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 pérenniser une majoration du financement des travaux d'office et de l'étendre aux opérations réalisées dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) sur l'ensemble du territoire national permettant ainsi de renforcer la boîte à outils mise à disposition des collectivités.

Délibération relative aux travaux d'office dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

Exposé des motifs :

I- Contexte des financements de l'Anah au titre des travaux d'office et des mesures expérimentales au titre des six territoires d'accélération (2019-2024)

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.

Ainsi, dans le cadre de ses financements relatifs à la lutte contre l'habitat indigne, l'Anah finance notamment les collectivités locales à hauteur de 50 % pour la réalisation de travaux d'office visant des logements du parc privé en cas de défaillance des propriétaires.

A la suite de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), il avait été défini six territoires d'accélération bénéficiant d'un financement expérimental des travaux d'office à hauteur de 100 %. La majoration de ces financements est opérationnelle depuis janvier 2019 et doit prendre fin au 31 décembre 2024. L'évaluation de cette expérimentation présentée au Conseil d'administration en 2023 met en avant la nécessité d'inscrire le dispositif des travaux d'office dans une stratégie locale d'intervention contractualisée avec les collectivités engagées.

Entre 2023 et 2024, les Préfets du Nord et des Vosges ont interpellé l'Anah sur la traduction pérenne de ces mesures dans le cadre de la réglementation de l'Agence.

Le rapport des maires Mathieu Hanotin et Michèle Lutz, publié en octobre 2023, définit 24 propositions visant à accélérer le traitement des situations d'habitat dégradé et préconise notamment 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* ».

Ces préconisations ont été traduites dans la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite « Loi Habitat Dégradé ». La loi propose un ensemble de solutions pour permettre aux collectivités, aux services de l'Etat, aux bailleurs sociaux et aux opérateurs spécialisés pour mieux intervenir sur l'habitat indigne et vient renforcer les outils à la disposition des élus locaux pour faciliter l'intervention publique avant que la dégradation du bâti ne soit irréversible.

Au regard des orientations de la loi « Habitat Dégradé », et dans le contexte de fin des mesures exceptionnelles à destination des six territoires d'accélération au 31 décembre 2024, il est proposé au Conseil d'administration d'actualiser l'intervention

de l'Agence au titre des travaux d'office et de renforcer cette intervention dans les territoires les plus confrontés aux enjeux d'habitat indigne.

II- Enjeux d'un renforcement des financements de l'Anah dans le cadre des OPAH-RU

L'amélioration des conditions de financement des travaux d'office doit permettre de répondre aux problématiques opérationnelles de lutte contre l'habitat indigne, dégradé et vacant, autant dans des territoires urbains que dans les zones rurales.

Par ailleurs, concernant les interventions en centres anciens, la mobilisation des travaux d'office s'effectue le plus souvent à l'échelle d'ilots ou d'ensembles immobiliers et requiert la mobilisation d'opérateurs spécialisés.

La contractualisation entre l'Anah et les collectivités locales au travers des OPAH-RU permet aux collectivités de disposer d'opérateurs compétents et spécialisés pour les accompagner au titre des travaux d'office (accompagnement juridique, technique et social). Il s'agit ainsi de renforcer le volet lutte contre l'habitat indigne des OPAH-RU en complémentarité des conventions de PIG « Pacte territorial France Rénov' ».

L'usage des travaux d'office doit être apprécié à l'aune du projet de territoire établi sur la base d'un repérage fin des situations de logements indignes et dégradés et doit être coordonné avec l'usage d'autres outils d'intervention de lutte contre l'habitat indigne (Ma Prime Logement Décent, ORI, RHI-THIRORI, prime de sortie de vacance en milieu rural, etc.).

Afin de poursuivre la dynamique de mise en œuvre des travaux d'office et de répondre aux enjeux de politique publique de lutte contre l'habitat indigne, il est proposé au Conseil d'administration de l'Anah de majorer **le taux de financement à 80 % pour les immeubles situés dans le périmètre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat comprenant un volet renouvellement urbain (OPAH-RU) de l'ensemble du territoire français**. Les opérations de travaux d'office situées dans le diffus continueront de bénéficier d'un taux de financement à 50 %. Le financement de la mesure sera assuré sous enveloppe du budget initial 2025 (surcoût maximum estimé de la majoration en 2025 de 0,54 M€).

Une période transitoire est proposée pour les six départements, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Bouches-du-Rhône et Alpes maritimes jusqu'au 31 décembre 2025, de manière à permettre aux collectivités concernées de structurer et délibérer la mise en place d'une OPAH-RU intégrant les objectifs de LHI et la prise en charge de travaux d'office sur des périmètres préalablement identifiés. Ainsi, ces six départements continueront de bénéficier d'un financement à 100 % des travaux d'office sur l'ensemble de leur territoire sur cette période d'un an complémentaire.

Il est rappelé que les collectivités qui se substituent aux propriétaires défaillants pour réaliser des travaux d'office assurent auprès des propriétaires le recouvrement des frais engagés. En contrepartie de la majoration du taux de subvention des travaux d'office, il est également demandé aux collectivités de s'engager à accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux en complétant les aides aux travaux (MaPrime Logement Décent et Propriétaires bailleurs « LHI »).

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

Délibération n° 2024-48 : Amélioration du dispositif de financement des travaux d'office par l'Anah

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R. 321-12 4°, R. 321-18 ;

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

Vu la délibération n°2002-23 du 26 septembre 2002 ;

Vu la délibération n°2024-04 du 13 mars 2024 relative aux mesures exceptionnelles pour l'année 2024 relatives aux travaux d'office sur six territoires « d'accélération » ;

Vu l'instruction n°I.2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Adopte la délibération suivante :

Aides pour travaux d'office par le maître d'ouvrage	Taux de droit commun	Taux majoré dans le périmètre d'une OPAH-RU	Période transitoire six départements « territoires d'accélération » (93, 94, 91, 59, 13, 06)	Plafond de dépenses subventionnables
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%	80%	100%	Aucun

Article 1 : Champ d'application

La présente délibération est applicable aux demandes de subvention portant sur des immeubles situés en France métropolitaine ainsi que dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM).

Article 2 : Bénéficiaires éligibles

Sont éligibles au présent régime d'aide, les communes ou leurs groupements qui se substituent, en tant que maître d'ouvrage, aux propriétaires ou exploitants défaillants pour la réalisation des travaux ou mesures prescrits par un arrêté visé à l'article 3 de la présente délibération.

Article 3 : Dépenses subventionnables

Sont éligibles au présent régime d'aide, tous travaux ou mesures prescrits par :

- 1) un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application :
 - soit du 1° ou 4° de l'article L. 511-2, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du code de la construction et à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ;
 - soit du 2° de l'article L. 511-2, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du code de la construction.
- 2) un arrêté de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs en application de l'article L.126-8 du code de la construction et de l'habitation.
- 3) un arrêté prescrivant des travaux de sécurité incendie des locaux d'hébergement en application de l'article L. 184-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Conditions d'octroi des aides

L'octroi de la subvention est conditionné au respect des conditions cumulatives suivantes :

- l'immeuble est occupé en tout ou partie à titre de résidence principale ;
- l'immeuble fait l'objet d'un arrêté visé à l'article 3 de la présente délibération ;
- le propriétaire ou l'exploitant de l'immeuble susvisé est défaillant dans l'exécution des travaux prescrits.

Article 5 : Conditions de financement

L'aide est calculée en appliquant le taux de 50 % au montant hors taxes des dépenses subventionnables définies à l'article 3.

Ce taux est porté à 80 % lorsque l'immeuble est situé dans le périmètre d'une opération d'amélioration de l'habitat comprenant un volet renouvellement urbain (OPAH-RU) au titre de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

A titre transitoire, le taux est porté à 100 % dans les départements de Seine-Saint Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Alpes-Maritimes et Bouches-du-Rhône sur l'ensemble de leur territoire pour les dossiers de demande d'aides déposés du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Article 6 : Entrée en vigueur

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux dossiers de demandes d'aides déposés à compter du 1^{er} janvier 2025.

A compter de cette date :

- la délibération n°2002-23 du 26 septembre 2002 relative aux subventions de l'Anah aux communes ou groupements de communes est abrogée ;
- la caducité de la délibération n°2024-04 du 13 mars 2024 portant 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) est constatée.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

Le Président du Conseil d'administration

Thierry REPENTIN