

JUIN 2022

Les modalités de financement de l'Anah dans les opérations de recyclage RHI et THIRORI

Résorption de l'habitat insalubre
et Traitement de l'habitat insalubre,
remédiable ou dangereux, et des opérations
de restructuration immobilière

• Quartiers anciens

• Lutte contre l'habitat indigne

Guide méthodologique

Les quartiers ou les îlots d'habitat ancien de toute nature et de toute taille sont pour la plupart confrontés à des problèmes de dévitalisation, notamment en raison de l'attractivité de la périphérie ou d'une typologie de logements ne correspondant plus aux attentes d'usage et de confort. En effet, les indicateurs sur la qualité de l'habitat privé dans ces secteurs interpellent : concentration des difficultés structurelles (taux de vacance élevé, biens en état d'abandon, suspicion de logements potentiellement indignes) mais aussi sociales. Les indicateurs sur l'état du commerce ne sont généralement pas plus favorables.

Les outils incitatifs classiques - aides aux travaux auprès des propriétaires et des copropriétaires - et le fonctionnement du marché immobilier local ne permettent pas de résoudre, à eux seuls, les dysfonctionnements observés sur le parc privé ancien de ces quartiers emblématiques et stratégiques à l'échelle des territoires.

Aussi, l'Anah accompagne **les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI)** et du **Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux**, et des **Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI)** qui consistent en des interventions à caractère coercitif, leviers puissants de transformation des tissus urbains dégradés pouvant s'intégrer dans une opération d'ensemble telle que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

La RHI est une opération sous maîtrise d'ouvrage et acquisition publique, permettant le traitement par démolition ou éventuellement réhabilitation d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles sous certaines procédures, dans une optique de protection, de relogement des occupants et de production de logements dans un objectif de mixité sociale. Ces opérations peuvent faire l'objet du financement RHI.

Certaines procédures de police et la déclaration d'utilité publique d'ORI ouvrent droit au financement THIRORI sous certaines conditions. Les modalités de financement sont présentées dans ce guide.

L'objectif de ce guide est d'expliquer chaque étape de la réflexion et de la mise en œuvre opérationnelle de ces opérations vis-à-vis des financements de l'Anah.

Ce guide se réfère :

- au chapitre 5 du Règlement Général de l'Agence (RGA) ;
- à l'instruction relative au financement RHI et du THIRORI du 12 septembre 2014.

Pour faciliter la lecture, un référentiel des acronymes utilisés est annexé à la fin du guide.

1. Qu'est-ce que la RHI-THIRORI ?	4	5. Mise en œuvre opérationnelle	36
• Un outil de financement : objectifs et périmètre	5	• La maîtrise d'ouvrage	37
• Que finance-t-on ? Qui finance-t-on ?	6	• Conduite des procédures	39
		• Acquisitions publiques	43
		• Relogements	44
2. Quels sont les critères d'éligibilité ?	7	6. Financement et délais	46
• Des immeubles d'habitation sous procédures LHI	8	• Les financements	47
• Des immeubles à acquérir ou acquis	13	• Les délais	49
• Le projet de sortie	14		
3. À quel moment engager une opération RHI-THIRORI ?	15	7. Qui fait quoi ?	53
• Dans le cadre d'une OPAH-RU	16	• En amont et durant une opération RHI-THIRORI	54
• Après une OPAH-RU	19	• Instruire un dossier RHI	56
4. Les différentes étapes	20	Annexes	57
• Étude de faisabilité	21	• Les différentes étapes	58
• Éligibilité	29	• Le cadre réglementaire	60
• Études de calibrage	30	• Acronymes	61
• Accompagnement social et relogement	34		
• Déficit d'opération	35		

Qu'est-ce
que la
RHI-THIRORI ?

1.

Un outil de financement: objectifs et périmètre

OBJECTIFS

Financer des opérations pour traiter l'habitat indigne (réhabilitation lourde ou démolition/construction de logements) pour produire du logement réhabilité ou neuf adapté aux besoins du territoire, du quartier dans un objectif de mixité sociale.

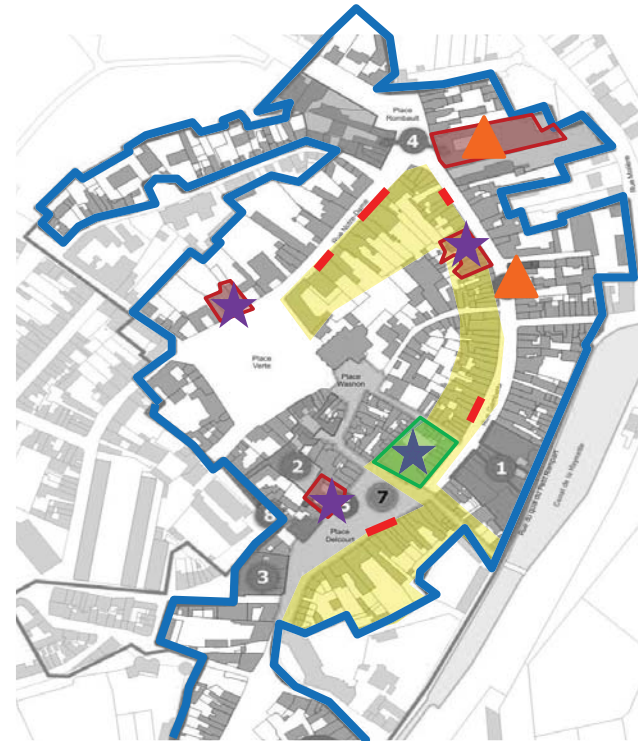
PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION








- Îlot (ensemble d'immeubles contigus ou non).
- Un seul immeuble (à titre exceptionnel), au cas par cas et au regard notamment :
 - de la politique d'ensemble menée par la collectivité en matière de LHI et d'aménagement ;
 - des caractéristiques de l'immeuble et de son occupation ;
 - de la capacité financière et technique de la collectivité ;
 - de la destination du terrain prévue en sortie d'opération.

Éclairage

Il est conseillé d'intégrer les opérations RHI-THIRORI dans un périmètre d'OPAH-RU afin de bénéficier d'un programme d'interventions global et complémentaire intégré dans un projet urbain.

EXEMPLE D'UNE OPÉRATION RHI-THIRORI INTÉGRÉE DANS UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE



- | | | |
|---|---|--|
|  Périmètre d'OPAH-RU |  RHI-THIRORI |  Préemption pieds d'immeubles |
|  Procédure d'insalubrité |  DUP travaux (ORI) | |
|  Procédure de péril |  DUP Aménagement | |

Source : Condé-sur-l'Escaut

Que finance-t-on ?

- Les études: faisabilité et calibrage
- L'accompagnement social et relogement des ménages occupants
- Le déficit financier des opérations: dépenses foncières immobilières, travaux, honoraires, frais divers – recettes foncières

Qui finance-t-on ?

- Maître d'ouvrage de l'opération:
 - les collectivités ou Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents pour mener des actions d'amélioration de l'habitat ;
 - les concessionnaires d'aménagement : Établissement Public Local (EPL) tels qu'une Société d'Économie Mixte (SEM), une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), un organisme d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) ;
 - les Établissements Publics d'Aménagement (EPA) ;
 - les Établissements Publics Fonciers (EPF).

💡 Éclairage

- Les entités qui interviennent aux différentes phases peuvent bénéficier des subventions de l'Anah selon leur rôle exact (point 5 de ce guide).
- Ne pas confondre:
 - ↘ la **compétence opérationnelle** (actions d'amélioration de l'habitat, opérations d'aménagement) définie selon chaque EPCI et commune ;
 - ↘ la **compétence des polices** de lutte contre l'habitat indigne (prise d'arrêtés).
L'aide sera toujours versée à la collectivité compétente opérationnellement ou l'établissement à qui elle a délégué cette compétence (aménageur, EPF, bailleur social).
En cas de doute, se rapprocher du service du contrôle de légalité.

Quels sont
les critères
d'éligibilité ?

2.

Des immeubles d'habitation sous procédures LHI

- Les immeubles doivent avoir une fonction d'habitation qui n'est pas nécessairement exclusive. Des immeubles composés de logements dans les étages avec un local commercial en rez-de-chaussée sont notamment éligibles (les statuts d'occupation figurent dans les fiches cadastrales).
- Les immeubles fléchés RHI ont plutôt vocation à être démolis (ou restructurés lourdement).
- Les immeubles fléchés THIRORI ont plutôt vocation à être réhabilités.



Guillestre (05)

• À retenir

Des immeubles fléchés vers la RHI lors de la phase éligibilité peuvent basculer en THIRORI (et inversement) tant que les arrêtés n'ont pas été pris, notamment lorsque les études de calibrage révèlent une situation moins grave qu'escomptée ou inversement.

Le taux de financement dépend de la procédure qui vise l'immeuble et non pas du projet ni de la solution opérationnelle choisie par le Maître d'Ouvrage (MOA).

Des immeubles d'habitation sous procédures LHI

Procédures conduisant à l'éligibilité :	RHI	THIRORI
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (L. 511-2 du CCH) : péril ordinaire avec Interdiction Définitive d'habiter (IDH), insalubrité irrémédiable	●	
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (L. 511-2 du CCH) : péril ordinaire, insalubrité remédiable		●
Arrêté de mise en sécurité des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (L. 123-3 du CCH)		●
Déclaration d'Utilité Publique (DUP) d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) (L. 313-4 du CU)		●
En complément et sous conditions :		
Immeubles salubres destinés à la démolition car leur destruction est techniquement nécessaire au traitement des immeubles éligibles en RHI lorsqu'ils sont : <ul style="list-style-type: none"> • mitoyens et imbriqués aux immeubles éligibles ; • ou techniquement imbriqués aux immeubles éligibles. 	●	
Éléments annexes compris dans l'îlot traité et non destinés à l'habitation, si la démolition est techniquement nécessaire au traitement des immeubles éligibles	●	●
Immeubles en état d'abandon manifeste (L. 2243-1 du CGCT)	●	●

Des immeubles d'habitation sous procédures LHI

Depuis janvier 2021, une ordonnance a fait évoluer les procédures de police telles que présentées ci-dessous.

11 procédures - 3 codes

avant

• Polices du Maire

Art. L. 123-1 - sécurité des établissements recevant du public	CCH
Art. L. 511-1 et suiv. - péril (imminent/ordinaire)	
Art. L. 129-1 - sécurité des équipements communs (dont urgence)	
Art. L. 129-4-1 - entreposage de matières explosives	
Art. L. 2212-2 - police générale du maire	CGCT

• Polices spéciales du Préfet

Art. L. 1331-22 - locaux impropres par nature	CSP
Art. L. 1331-23 - suroccupation manifeste	
Art. L. 1331-24 - locaux impropres par usage	
Art. L. 1331-25 - périmètre d'insalubrité	
Art. L. 1334-2 - saturnisme	
Art. L. 1331-26 et suiv. - insalubrité (urgence/remédiable/irremédiable)	

1^{er} janvier 2021

après

3 procédures - 2 codes

• Polices du Maire

Sécurité des établissements recevant du public	Art. L. 123-3 du CCH
Police générale du maire	Art. L. 2212-2 du CGCT

• Compétence du Maire

Sécurité / risque structurel des bâtiments	Art. L. 511-2 du CCH
Sécurité / risque relatifs à l'entretien des équipements communs	
Sécurité / risque liés à l'entreposage de matières explosives	

• Compétence du Préfet

Santé / Sécurité : risques liés à l'insalubrité (définition de l'insalubrité : art. 1331-22 et suivants du CSP) Sont exclus du financement RHI-THIRORI : la suroccupation, le saturnisme et les locaux impropres	Art. L. 511-2 du CCH

☐ Articles de référence RHI-THIRORI - Sauf pour les procédures d'urgence

Des immeubles d'habitation sous procédures LHI

💡 Éclairage

- **Immeuble avec le statut de copropriété:** les procédures de police visant les parties communes doivent être notifiées au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic.
- **Caractérisation de l'insalubrité irrémédiable:** le dispositif RHI est fondé sur un arrêté de mise en sécurité avec une insalubrité irrémédiable ou une Interdiction Définitive d'Habiter (IDH), lesquels permettront de solliciter un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) Vivien. L'insalubrité irrémédiable doit être rigoureusement justifiée et toujours vérifiable lors de l'édition de l'arrêté de DUP. À défaut, ce dernier pourra être contesté même en l'absence de recours contre l'arrêté.
- La **DUP Vivien** est une procédure d'acquisition accélérée permettant de réduire la fixation d'indemnités d'expropriation. Cette procédure permet de déroger à l'enquête préalable de la DUP et de prendre possession plus rapidement.
- **Locaux commerciaux:** la DUP d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) ne vise en principe que les locaux destinés à l'habitation et non les commerces, à la différence de la DUP Vivien qui vise l'intégralité du bâtiment. Le projet doit donc tenir compte de la contrainte éventuelle de maintenir les commerces existants en ORI.

Des immeubles d'habitation sous procédures LHI

💡 Éclairage

Choix de la procédure :

Indépendamment du déroulement de l'opération, les immeubles qui présentent des risques pour la sécurité et/ou la santé des occupants doivent être traités de manière adéquate en appliquant les mesures à prendre dès lors la procédure lancée.

→ **En RHI**, veiller à la sécurisation des immeubles :

- ↳ **Les immeubles visés par une interdiction d'habiter doivent être libérés de leurs occupants, en faisant application du droit au logement lié à l'arrêté pris.**
- ↳ L'exécution d'office de travaux de démolition doit en revanche être évitée avant l'édiction de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), pour ne pas fragiliser le fondement juridique de l'expropriation.
- ↳ **Les immeubles doivent être sécurisés après logement des occupants :** si les immeubles n'ont pas encore été acquis, il incombe à leurs propriétaires d'assurer cette sécurisation. À défaut, il pourra y être procédé d'office par la commune (ou l'EPCI selon la répartition des compétences).

- ↳ Les arrêtés doivent viser l'ensemble du bâtiment. Les rez-de-chaussée constitués de locaux commerciaux, qu'ils soient vacants ou occupés, sont concernés par les arrêtés car ces derniers visent l'intégralité du bâtiment.

→ **En THIRORI, pour les procédures de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité sans interdiction définitive d'habiter ou d'irrémédiabilité :**

- ↳ La procédure peut viser uniquement les parties communes. Il est toutefois recommandé d'examiner l'ensemble des logements afin de détecter précisément les risques pour les occupants et d'assurer leur sécurité et éventuellement viser les parties privatives dans l'arrêté.
- ↳ **En ORI :** la procédure a pour objectif l'amélioration des conditions d'habitabilité. Elle vise donc les locaux destinés à l'habitation et les parties communes des immeubles à usage mixte, le cas échéant.

Des immeubles à acquérir ou acquis

- En cas d'acquisitions successives d'un même lot, la date de la première acquisition par un bénéficiaire potentiel de l'Anah est prise en compte.
- Si les immeubles sont déjà acquis, l'antériorité d'acquisition est calculée à compter de la date d'accusé de réception du dossier complet par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDT/M) pour la demande de la subvention de déficit d'opération. L'antériorité d'acquisition est de 10 ans en RHI et THIRORI.

On parle de date d'acquisition pour les immeubles entiers en monopropriété ou en lots lorsque l'immeuble est en copropriété. L'antériorité d'acquisition se vérifie au niveau des lots en copropriété. Ainsi, les lots acquis au-delà du délai d'antériorité d'acquisition ne sont pas éligibles aux financements RHI-THIRORI.



Bar-sur-Aube (11)

Le projet de sortie

- Démolition ou réhabilitation lourde des immeubles avec une destination prioritaire de logements dans un objectif de mixité sociale.
- En cohérence avec le projet urbain et les objectifs de la collectivité notamment en termes d'habitat (Programme Local de l'Habitat).

• ZONE RURALE MANE (04)



AVANT



APRÈS

• ZONE URBAINE PANTIN (93)



AVANT



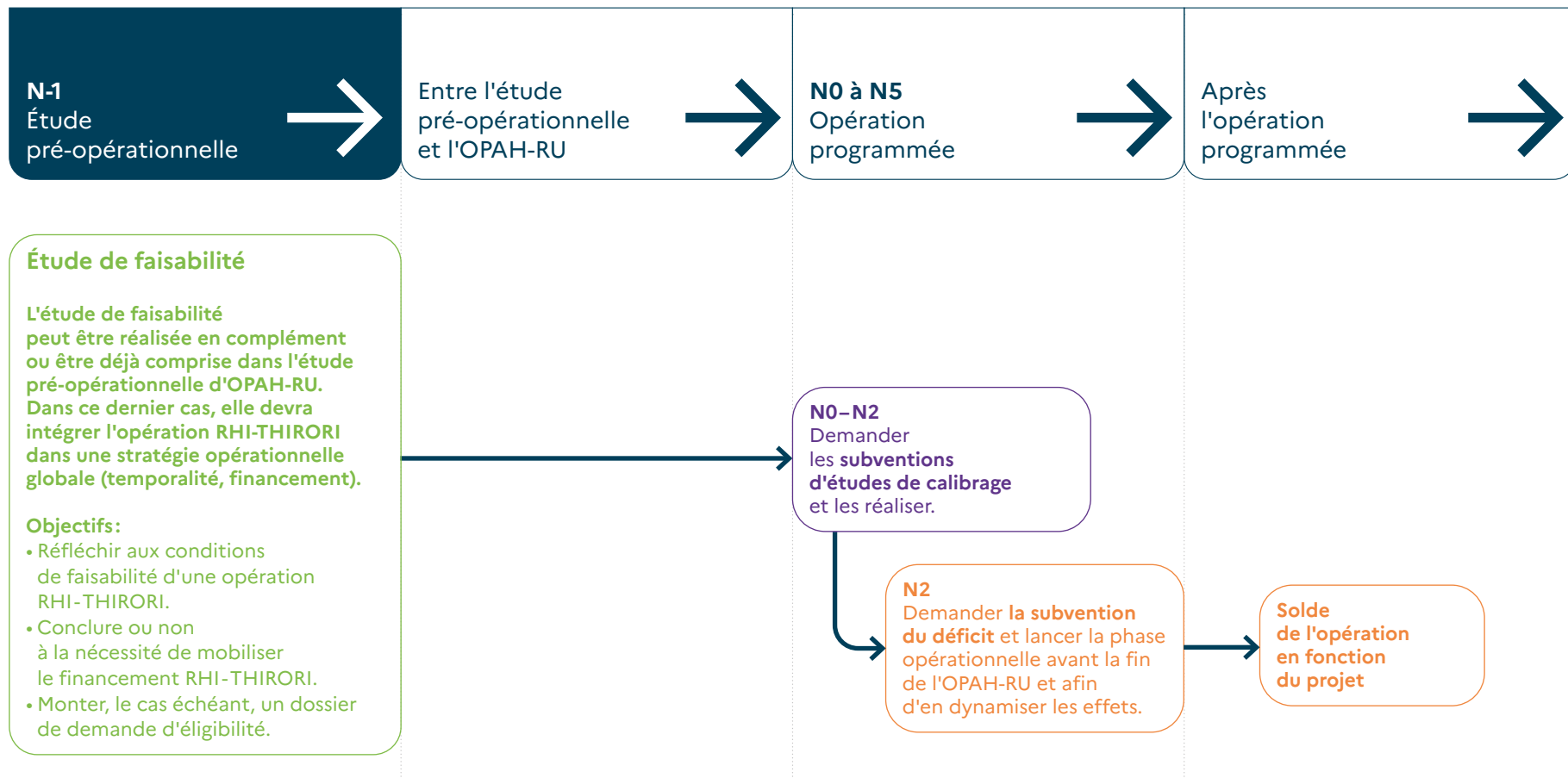
APRÈS

À quel moment
engager
une opération
RHI-THIRORI ?

3.

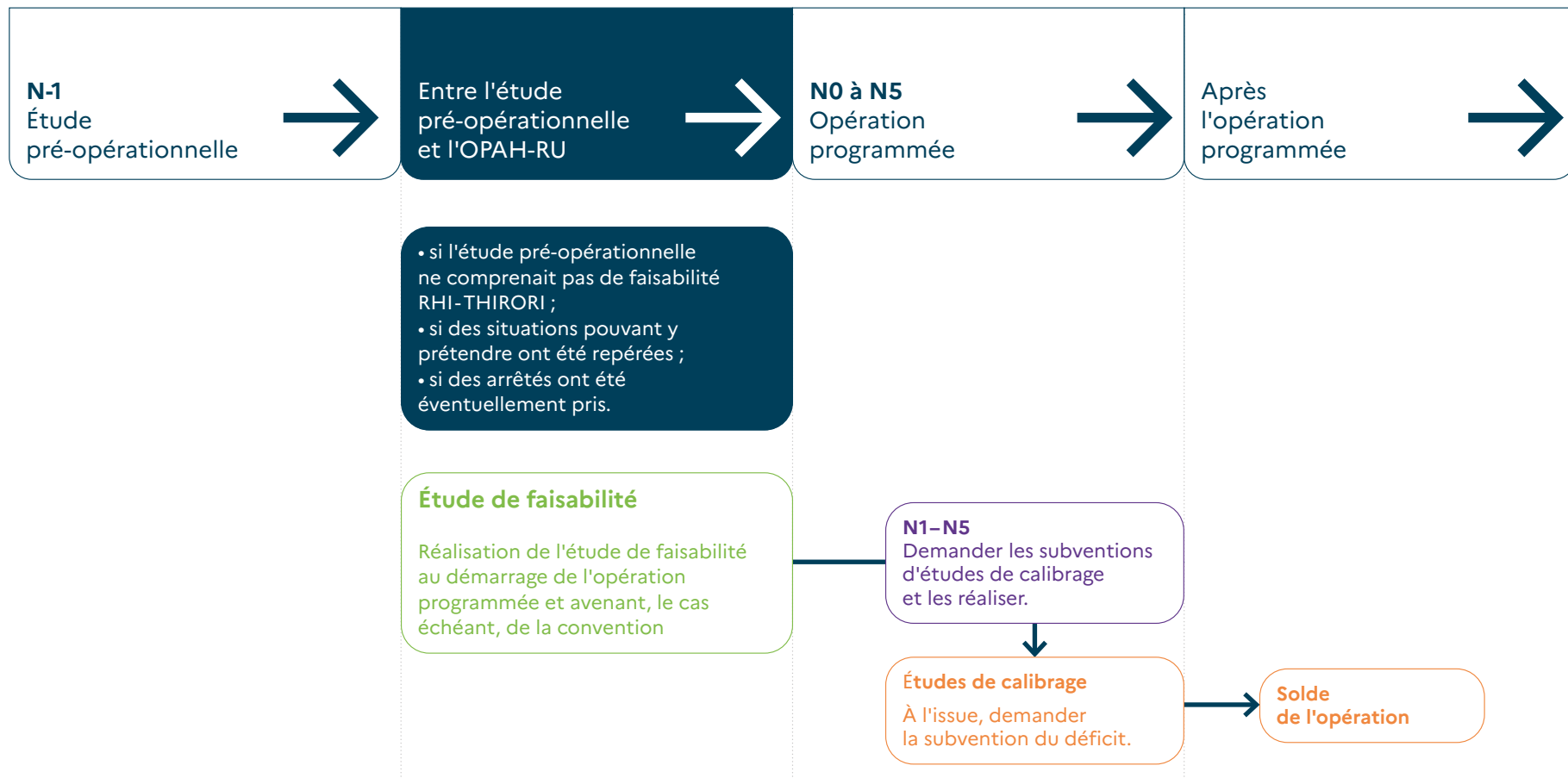
Dans le cadre d'une OPAH-RU

Idéalement, l'étude de faisabilité est intégrée dans l'étude pré-opérationnelle.



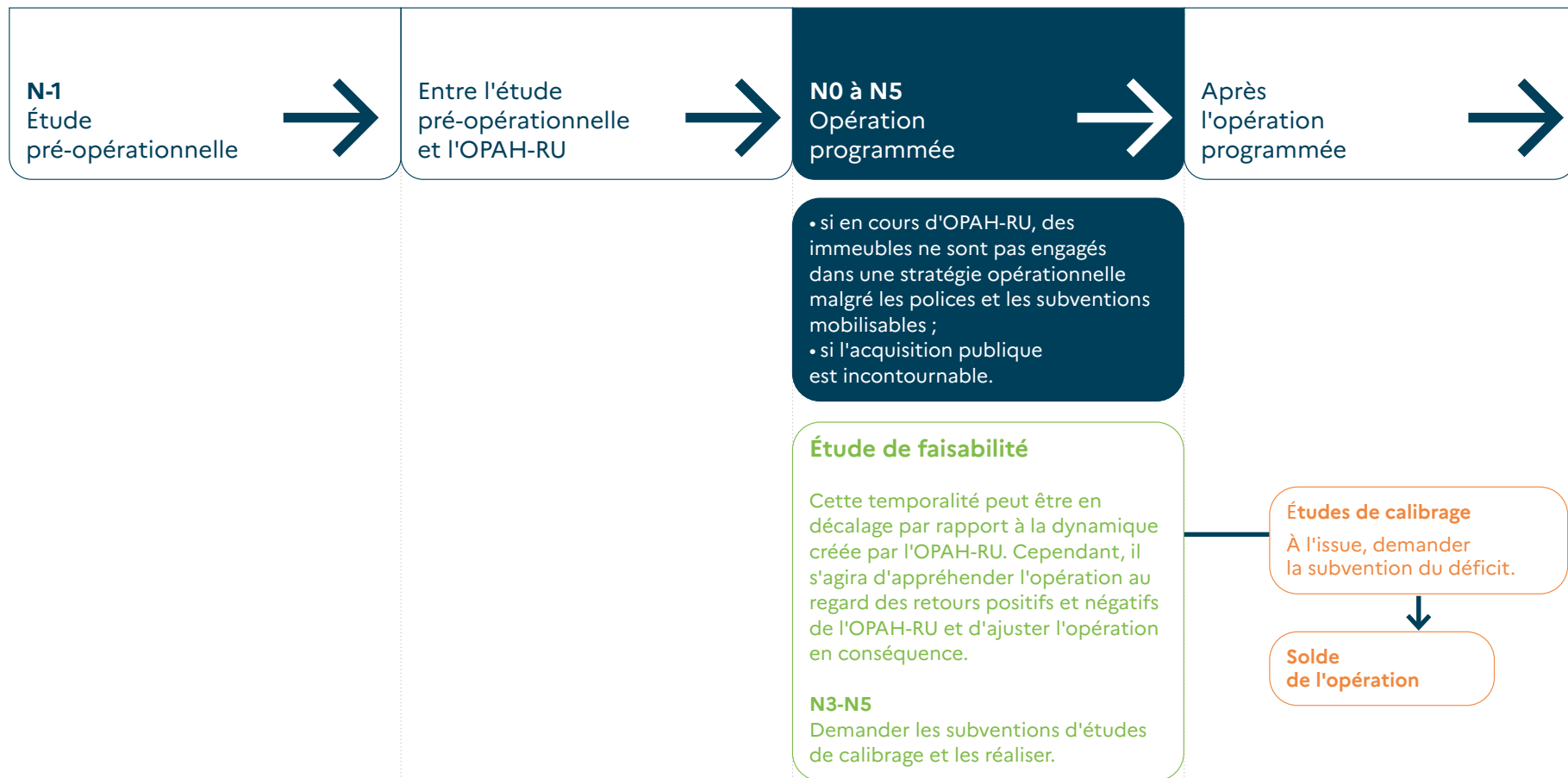
Dans le cadre d'une OPAH-RU

L'étude de faisabilité complète l'étude pré-opérationnelle.



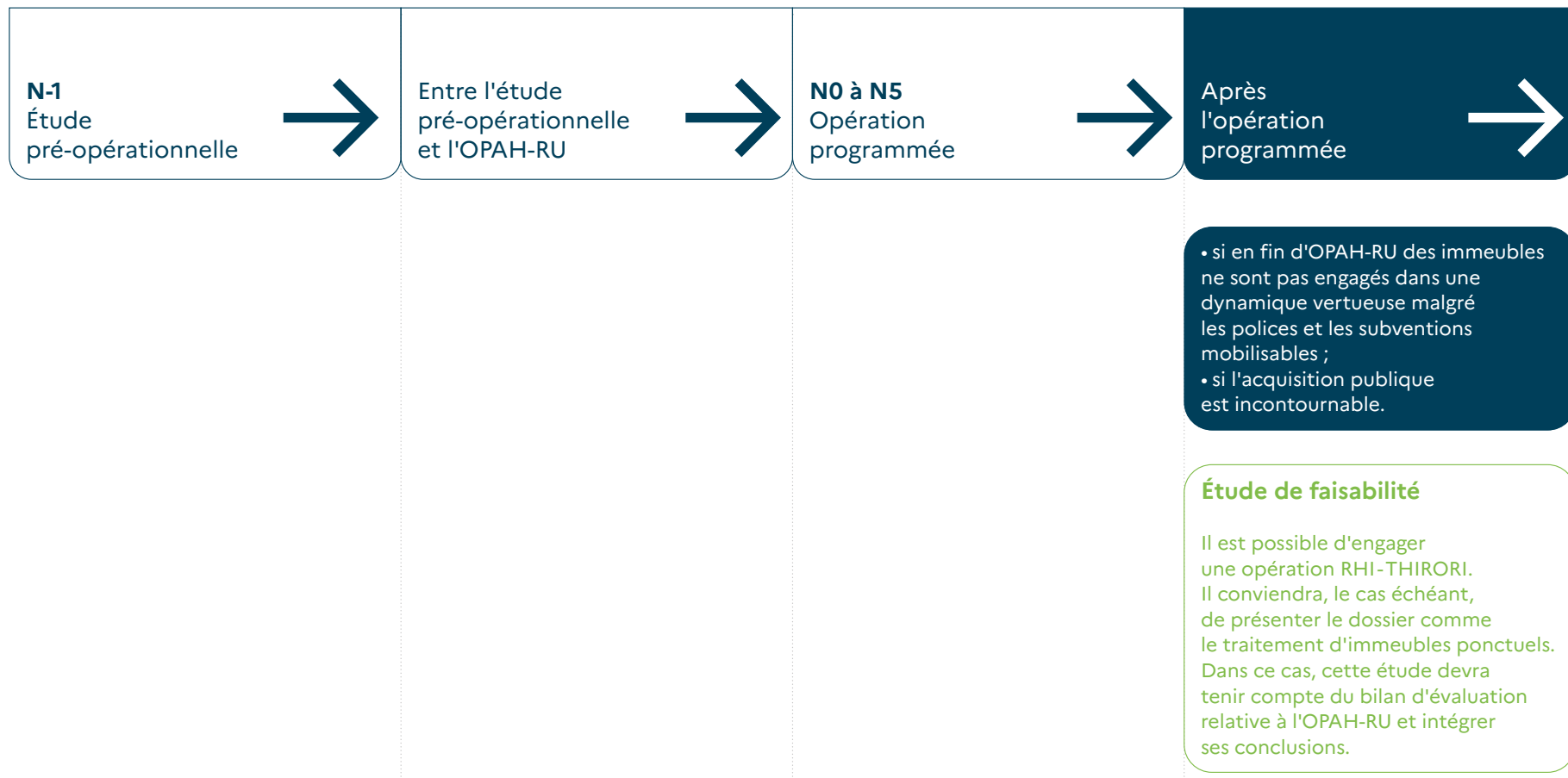
Dans le cadre d'une OPAH-RU

L'étude de faisabilité est réalisée pendant la phase du suivi-animation.



Après une OPAH-RU

L'étude de faisabilité est réalisée après l'OPAH-RU.



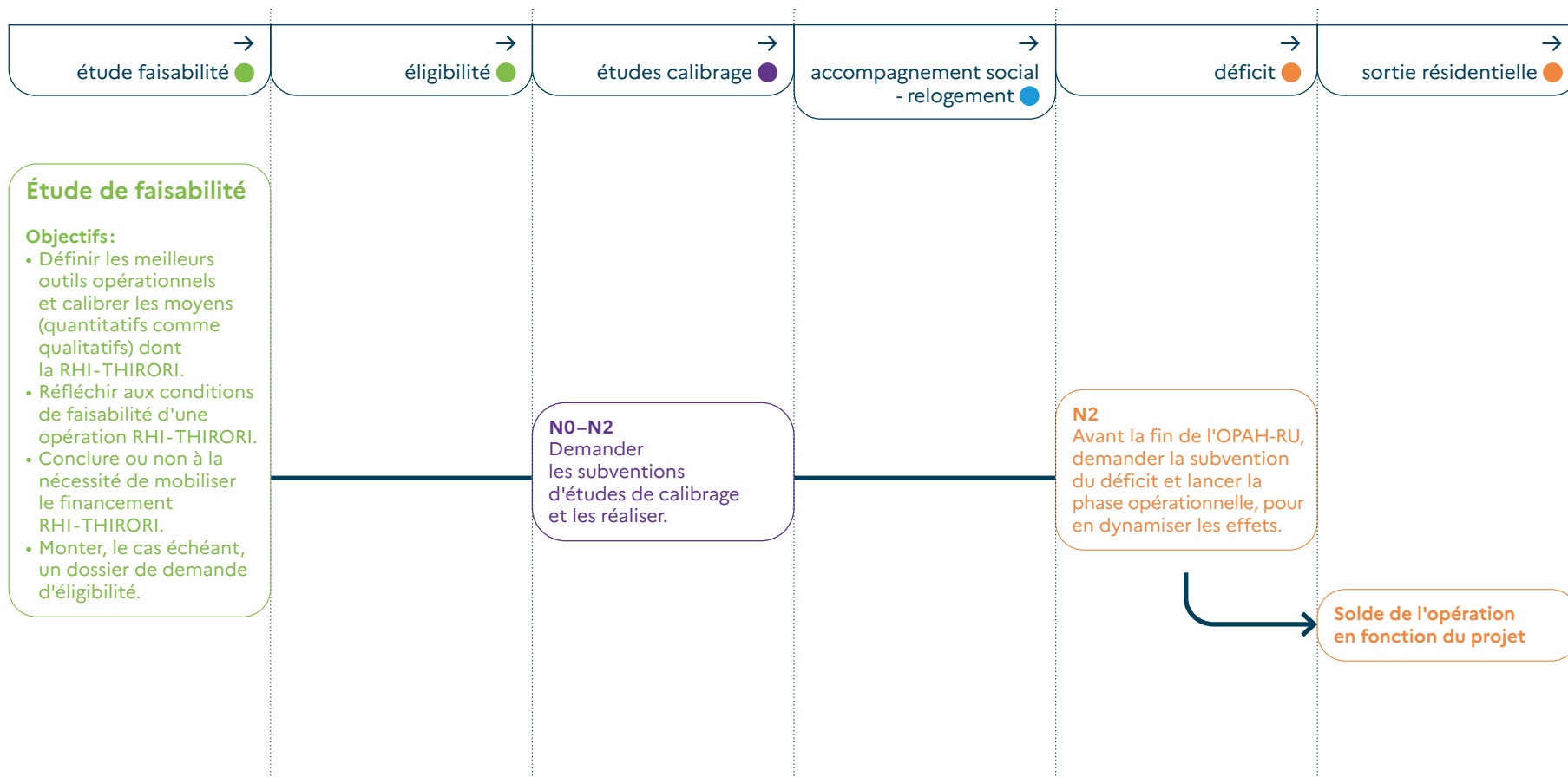
Les différentes étapes

4.

Études de faisabilité

Toute opération démarre par une étude de faisabilité.

Il est impératif, avant l'étude de faisabilité, de repérer les situations d'habitat dégradé ou indigne.



Études de faisabilité

Définir et étudier les problématiques d'un périmètre où sont repérés des logements dégradés puis identifier les îlots ou adresses éligibles à la RHI-THIRORI, à partir des éléments d'appréciation (technique, financière, juridique, sociale, etc.).

OBJECTIFS

- Confirmer la possibilité ou non de mobiliser les financements RHI-THIRORI et préparer le dossier pour un passage en Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI), en identifiant les procédures juridiques ou foncières à mettre en œuvre, les acteurs et partenaires du projet (bailleurs, EPF...).
- Esquisser les projets de sortie et les montants financiers, appréhender les capacités de participation financière de la collectivité.

QUAND

Les études de faisabilité peuvent être intégrées soit :

- dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, si des îlots ont été repérés en amont (si la mission est prévue dans le marché) ;
- en parallèle ou après l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU dans le cadre d'un marché spécifique, si des îlots sont repérés ultérieurement.

DURÉE DE L'ÉTUDE

Selon l'ampleur de l'opération, en moyenne 8 mois (de 4 mois à 12 mois)

ENJEUX

Déterminer le type d'outils à utiliser (RHI-THIRORI, PIG...) et esquisser les projets de sortie potentiels.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune ou EPCI

COMPÉTENCES NÉCESSAIRES

Ingénierie de projet, architecture, urbanisme, connaissance du bâti et de la réhabilitation, gestion sociale, expertise juridique et foncière, expérience opérationnelle (intérêt d'un groupement pluridisciplinaire).

CALIBRAGE DU BUDGET

Selon le nombre d'immeubles et leur complexité, et les éléments techniques existants (diagnostics structurels ou pollution, etc.)

Études de faisabilité

CONTENU

L'instruction du 1^{er} janvier 2011 précise, en annexe 1 point E, les prestations d'ingénierie pouvant être subventionnées.

ÉTAPE 1 — LE DIAGNOSTIC

• RENSEIGNER

- le site dans la dynamique territoriale (documents de planification et projets en cours ou programmés) ;
- **le diagnostic sommaire des immeubles :** caractéristiques techniques (degré de dégradation, conditions d'habitabilité, imbrications techniques, éléments architecturaux protégés, potentiel de restauration immobilière) ;
- **l'état d'occupation sommaire des immeubles ;**
- **le profil sommaire des statuts de propriété et la domanialité ;**
- **la définition du périmètre ;**
- toute étude plus précise que la maîtrise d'ouvrage jugera utile pour éclairer sa prise de décision à la mise en œuvre du projet.

• PRÉ-IDENTIFIER

- les principaux dysfonctionnements constatés des immeubles ;
- un diagnostic urbain et faisabilité des opérations (conservation à identifier, servitudes...) ;
- les données de l'environnement urbain : Plan Local d'Urbanisme (PLU), Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), Monuments Historiques (MH), élément remarquable au PLU, Plan de Prévention des Risques (PPR), autres servitudes publiques ou privées, nature des sols...



Roquebrun (34)

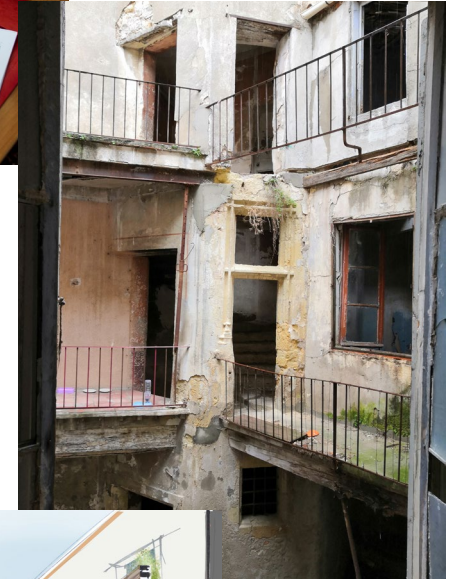
Études de faisabilité

ÉTAPE 2 — LES SCÉNARIOS POTENTIELS

- Proposer les scénarios d'intervention possibles: réhabilitation, démolition totale ou partielle, restructuration d'immeuble, construction neuve tout en intégrant les besoins en relogement, autant que possible et une première approche financière (sur la base de ratios).
- Esquisser les aménagements possibles à l'échelle de l'îlot.

ÉTAPE 3 — CONSTITUTION DU DOSSIER D'ÉLIGIBILITÉ

- Préparer et présenter le dossier pour obtenir l'éligibilité du projet tant d'un point de vue technique qu'administratif, en vue de la pré-instruction par la DDT et de celle de la CNLHI.



Urbanis

Études de faisabilité

MÉTHODOLOGIE

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) en deux temps :

- tranche ferme: réaliser l'étude en précisant le nombre d'îlots et le nombre d'immeubles en distinguant les copropriétés des monopropriétés.
- tranche optionnelle: si la tranche ferme conclut à l'opportunité de mobiliser la RHI-THIRORI, préparation du dossier d'éligibilité pour passage en CNLHI.

LES GRANDES ÉTAPES

• ÉTAPE 1, TRANCHE FERME

- LE DIAGNOSTIC :

Étude pré-opérationnelle, repérage d'habitat indigne

• ÉTAPE 2, TRANCHE FERME

- LES SCÉNARIOS POSSIBLES :

Suite au repérage, définir le nombre d'immeubles et d'îlots à étudier en faisabilité (diagnostic, scénarios d'intervention, définition d'une stratégie) en distinguant les copropriétés des monopropriétés.

• ÉTAPE 3, TRANCHE OPTIONNELLE :

Si la tranche ferme conclut à l'opportunité de mobiliser la RHI-THIRORI, constitution du dossier pour passage en CNLHI.

Si l'étude de faisabilité est intégrée à l'étude pré-opérationnelle, elle s'insère alors dans le processus et le budget de cette dernière.

💡 Éclairage

Il est fortement conseillé de privilégier des marchés distincts pour les études de faisabilité et les études de calibrage. C'est en effet à l'issue des investigations menées lors des études de faisabilité que pourront être précisément définies les études techniques ou juridiques permettant d'affiner le projet et sa mise en œuvre opérationnelle et financière.

Études de faisabilité

• À retenir

Points de vigilance sur le projet de sortie

QUELS PRODUITS ?

La production de logements doit être adaptée aux besoins locaux et conforme aux documents réglementaires : PLH/ PLHI et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Le rôle de la DDT est déterminant à ce moment de l'instruction.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les produits de sortie éligibles sont les suivants :

- locatif social Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;
- locatif privé conventionné Anah ;
- Accession Sociale à la Propriété (ASP) ;
- accession classique.

La RHI-THIRORI ne finance pas la construction de logements.



Guillestre (05)

étude faisabilité ●

éligibilité ●

études calibrage ●

accompagnement social - relogement ●

déficit ●

sortie résidentielle ●

Études de faisabilité

• À retenir

RECONSTRUIRE À PROXIMITÉ EN RHI

Il est possible de reconstruire du logement à proximité en cas de :

- contraintes techniques: sujétion de sol, contrainte constructive, etc. ;
- contraintes réglementaires: Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), Plan Local d'Urbanisme/Intercommunal (PLU/I), Site Patrimonial Remarquable (SPR), Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ;
- nécessité d'une dédensification du tissu urbain: aération de cœur d'îlot, curetage, création d'espaces à usage collectif, amélioration des conditions d'habitabilité.

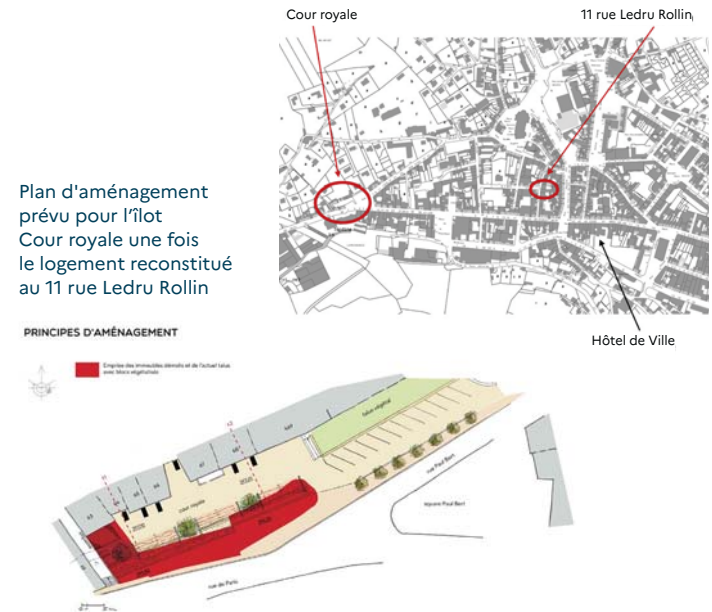
Une note argumentée exposant les raisons de ces contraintes doit être fournie en précisant la localisation du site de la reconstruction.
L'objectif est de limiter l'étalement urbain et contribuer à la redynamisation des espaces centraux des intercommunalités.



Tarare (69)

Points de vigilance sur le projet de sortie

Dans le bilan du déficit, les dépenses valorisées concernent **UNIQUEMENT** le bien visé par la procédure.
 La recette est constituée de la valeur de la charge foncière du futur produit créé sur le nouveau lieu.



Études de faisabilité

• À retenir

LA RÉSERVE FONCIÈRE EN RHI

Dans le cadre d'un projet urbain qui n'est pas abouti ou lorsque la reconstruction de logements est inopportune ou prématurée, il est possible de classer les terrains démolis (pour tout ou partie) en réserve foncière destinée à l'habitat. Les logements qui seront construits, une fois le projet défini ou le marché devenu favorable, devront respecter l'objectif de mixité sociale sur au moins 80 % de la surface de plancher créée.



Tenay (01)



Perspective après démolition

Points de vigilance sur le projet de sortie

💡 Éclairage

- Le régime juridique des réserves foncières est défini aux articles L. 221-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les personnes publiques peuvent acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation. L'expropriation pour la constitution de réserves foncières s'opère selon les règles de la procédure générale de l'expropriation.

Éligibilité

OBJECTIF

Obtenir l'éligibilité des adresses ou îlots aux financements RHI-THIRORI.

QUAND

Passage en Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI)

DURÉE

6 à 12 mois en moyenne

ENJEUX

Validation de l'opportunité d'une procédure RHI-THIRORI et possibilité de financement des études de calibrage, de l'accompagnement social-relogement et du déficit d'opération.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Collectivité ou son opérateur

CONTENU

Présentation du diagnostic multicritère motivant la nécessité et la nature de l'intervention RHI-THIRORI.

MÉTHODOLOGIE

- Un dossier doit être déposé auprès du délégué de l'Anah dans le département pour une première instruction (complétude du dossier, opportunité et adéquation du projet avec le territoire). Il sera ensuite transmis au secrétariat de la CNLHI pour une analyse.
- Chaque immeuble doit être sous procédure de police ou DUP ORI ou, à défaut, une attestation signée par l'autorité compétente s'engageant à lancer la procédure ou une délibération pour engager une ORI.

Études de calibrage

Une étape décisive dans le financement et la sécurisation de l'opération. Ces études en appréhendent toute la complexité.

OBJECTIFS

- Affiner la connaissance du site par des études approfondies.
- Définir le projet de sortie dans ses différents aspects.
- Apprécier les postes de dépenses et recettes et définir le plan de trésorerie pour la collectivité.
- Déterminer les modalités opérationnelles.

QUAND

Passage en Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI), en parallèle ou après l'éligibilité

DURÉE

6 à 24 mois en moyenne

ENJEUX

Sécuriser le déroulé et le financement de l'opération.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Collectivité ou son opérateur

COMPÉTENCES NÉCESSAIRES

- ingénierie de projet, architecture, urbanisme, connaissance du bâti et de la réhabilitation, gestion sociale, juridique, expérience opérationnelle ;
- intérêt d'un groupement pluridisciplinaire.

CALIBRAGE DU BUDGET

Selon le nombre d'immeubles et leur complexité

CONTENU

- Arrêter définitivement les îlots et immeubles à prendre en compte dans l'opération, compte tenu des évolutions, travaux, etc.
- Définir le cadre d'intervention opérationnel : choix des procédures, du montage et de la conduite de l'opération.
- Dimensionner l'accompagnement social.
- Concevoir le futur projet de l'opération, la programmation de logements. L'instruction du 12 septembre 2014 précise en point 4 les dépenses pouvant être subventionnées.

Études de calibrage

CONTENU

La définition, le programme et l'estimation financière du projet sont au cœur de ces études. On s'assure de la traduction opérationnelle du projet: tant d'un point de vue juridique, financier, social et technique.

Les études doivent permettre d'identifier le porteur du projet (maîtrise d'ouvrage) et il est donc nécessaire d'anticiper les conditions de sa désignation en cas d'externalisation (concession, par exemple).

MÉTHODOLOGIE

Le Maître d'Ouvrage (MOA) sollicite la CNLHI pour la subvention dite d'études de calibrage.

• À retenir

Les études de calibrage s'adaptent au contexte de l'opération en fonction des besoins, par exemple l'étude de dendrochronologie (datation des bois) pour des immeubles en secteur sauvegardé afin d'identifier les structures à conserver ou des études de généalogie pour faciliter le processus d'acquisition foncière.

Si des démolitions sont prévues, attention à ne pas omettre la réalisation de référés préventifs pour les mitoyens.

- Il est nécessaire de porter une attention particulière aux études à mener et au budget prévisionnel correspondant : la subvention est unique et non révisable. Si une étude a été omise, elle ne pourra pas être portée au bilan a posteriori.
- Une fois ce financement accordé, la réalisation des études, après procédures des marchés publics pour retenir un/des prestataire(s), démarre.
- La réalisation en régie n'est pas finançable.
- Les études de calibrage correspondant à la phase pré-opérationnelle du déficit de l'opération.

Études de calibrage

Éclairage

- Veiller à la faisabilité juridique du projet du point de vue du droit de l'urbanisme, des procédures LHI, du droit des occupants, des droits de propriété, du droit de la copropriété, etc.
- Sécuriser les actes juridiques et éviter les risques de blocage (arrêtés de police, délibérations, montages contractuels, référés préventifs, etc.).
- Calibrer les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre des procédures, notamment en cas de contentieux.
- Anticiper le calendrier des différentes procédures et intégrer l'articulation des champs de compétence des collectivités ou statuts des opérateurs ou du contenu des cadres contractuels.

COMPÉTENCES JURIDIQUES NÉCESSAIRES

Polices de la LHI et urbanisme (*les prestations de consultation juridiques doivent être confiées à des professionnels répondant aux conditions de la loi du 31/12/1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques.*)

- Construire avec le prestataire juridique la programmation des procédures en identifiant les rôles de chaque acteur et les points de vigilance.
- Anticiper, lors de la demande de subvention, les besoins d'assistance juridique en évaluant les risques de contentieux et indemnitaires (par exemple, en cas d'éviction de commerces, de copropriété bloquée ou non organisée).

Les futures dépenses d'assistance juridique en phase opérationnelle (honoraires d'avocat pour le suivi des contentieux et le conseil sur les problématiques spécifiques) sont éligibles au titre du déficit d'opération, si elles ont été calibrées en amont.

Études de calibrage

💡 Éclairage

L'étude de marché doit permettre de définir le projet de sortie. Elle s'appuie à la fois sur une analyse socio-démographique et du marché immobilier du territoire. L'étude doit intégrer les éléments suivants.

- analyse sociodémographique identifiant :
 - ↳ les caractéristiques de la population, ses besoins de logement et la capacité de l'offre correspondante à l'échelle du territoire,
 - ↳ les capacités financières des ménages en locatif et en accession,
 - ↳ l'offre et la demande de logement social ;
 - identification des spécificités et le niveau d'attractivité du territoire, les acteurs du logement public et privé ;
 - évaluation de la capacité du marché à absorber une nouvelle offre: délai d'écoulement des programmes, volumes commercialisés, impact sur le taux de vacance, intensité de la demande, situation potentielle de sur-offre, stocks, etc.
 - positionnement de l'environnement du quartier au sein du marché immobilier ;
 - produits à privilégier dans le contexte de l'intercommunalité: promotion privée, accession sociale, produits dits de niche, logements sociaux (et statuts afférents), etc. :
 - ↳ définition du triptyque cible-prix-produits: quels publics pour quels budgets et pour quels prix sur le territoire concerné et en considération des dynamiques intercommunales.
 - définition des volumes de logements proposés à la diversification et leurs cibles de marché (habitants du quartier et clientèles extérieures), dans un calendrier de production/livraison intégrant les contraintes concurrentielles et d'écoulement.
 - calibrage des valeurs foncières admissibles : bilan avec compte à rebours/analyse des prix de sortie en fonction des clientèles et produits envisagés.
- Point d'attention**
L'étude de marché doit analyser le parc public et le parc privé. Le produit de sortie peut relever de ces deux parcs qui interagissent en termes de demande et d'offre.

Accompagnement social et relogement

Amorcer la mise en œuvre du projet en intégrant les caractéristiques sociales et les besoins des occupants.

OBJECTIFS

- Définir les modalités et conditions de relogement des ménages dans le périmètre RHI-THIRORI et, le cas échéant, l'accompagnement social.
- Offrir à chaque ménage une solution pérenne de logement.

QUAND

Idéalement, à l'issue des études de calibrage ou en parallèle du déficit d'opération

DURÉE

De quelques mois jusqu'à 2 ans après le relogement définitif (délai pour la subvention)

ENJEUX

Relogement des ménages en fonction de leurs besoins et de leurs situations

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Collectivité ou son opérateur

COMPÉTENCES NÉCESSAIRES

Ingénierie, accompagnement social, expérience opérationnelle

CALIBRAGE DU BUDGET

En fonction du nombre de ménages

CONTENU

- Ingénierie sociale pour la mise en œuvre du relogement, les frais de déménagement et de réinstallation ;
- Hébergement provisoire et accompagnement social des ménages.

L'instruction du 12 septembre 2014 précise en point 4 les dépenses pouvant être subventionnées.

MÉTHODOLOGIE

Le cahier des charges devra préciser le nombre de ménages à accompagner, les modalités et les moyens d'accompagnement social et de relogement attendus.

Déficit d'opération

Définir le budget et le plan de financement de l'opération.

OBJECTIF

Estimer le déficit d'opération à partir de dépenses prévisionnelles liées à la maîtrise foncière et aux travaux de gros œuvre, et de la charge foncière prévue en projet de sortie.

QUAND

À l'issue des études de calibrage et en parallèle ou après l'accompagnement social et relogement

DURÉE

En moyenne 5 ans

ENJEUX

Stabiliser le plan de financement (dépenses et recettes prévisionnelles, y compris les autres financements mobilisables) et les modalités opérationnelles.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Collectivité ou son opérateur

COMPÉTENCES NÉCESSAIRE

- ingénierie de projet, ingénierie financière, architecture, urbanisme, connaissance du bâti et de la réhabilitation, juridique, expérience opérationnelle ;
- intérêt d'un groupement pluridisciplinaire.

CALIBRAGE DU BUDGET

En fonction de l'opération et de sa localisation

CONTENU

Les éléments identifiés au cours des études de calibrage permettent de remplir les parties :

- C1, plafonnée aux estimations des services des Domaines ;
- C2 à C6, correspondant à des estimations ;
- D, les recettes dans le bilan de l'Anah, soit la recette commerciale pour vente de droits à construire sur un tènement foncier aménagé. Sa valeur est liée à sa réceptivité et sa destination. Elle est estimée dans le cadre des études de calibrage. L'instruction du 12 septembre 2014 précise en point 4 les dépenses pouvant être subventionnées.

MÉTHODOLOGIE

Bâtir un bilan opérationnel complet de toutes les dépenses et recettes (et frais additionnels divers), résultant des études de calibrage ou des estimations des Domaines.

Mise en œuvre opérationnelle

5.

La maîtrise d'ouvrage

COMMENT ?

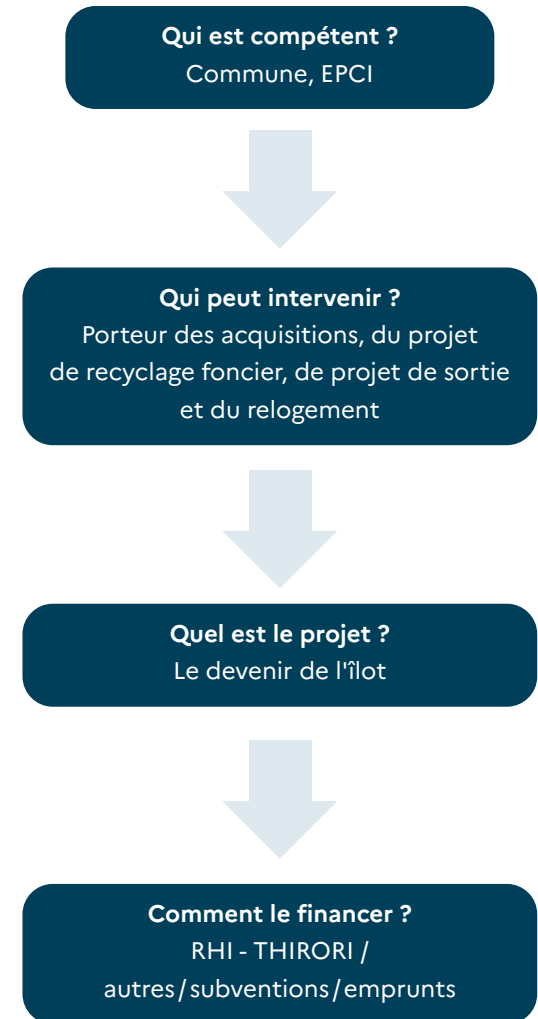
Une opération RHI ou THIRORI peut être conduite selon différents modes d'organisation de la maîtrise d'ouvrage.

MÉTHODOLOGIE

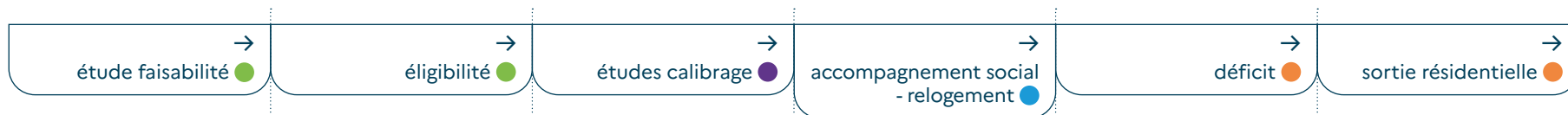
Le montage adéquat doit être expertisé en tenant compte des besoins et des moyens du porteur du projet :

- Quel est le degré de complexité de l'opération, de son échelle ? L'opération de recyclage s'intègre-t-elle dans un projet de renouvellement plus important ? Y a-t-il des péréquations ?
- Quels sont les moyens humains dont dispose le porteur de projet, etc. ? Si ces moyens humains sont insuffisants, comment assurer la conduite et le suivi de l'opération (AMO, mandat, concession) ? Qui sont les opérateurs spécialisés au niveau local ?

Il sera donc nécessaire, au stade du calibrage, de procéder à une analyse comparative des différents montages possibles pour identifier leurs avantages et risques respectifs.



La maîtrise d'ouvrage



Régie

L'opération est **conduite directement par la collectivité compétente** avec le recours à des prestataires dans le cadre de marchés d'études, de travaux. Si l'opération est intégrée dans une OPAH-RU, le marché de suivi-animation peut comporter des prestations d'assistance pour la mise en œuvre opérationnelle de la RHI-THIRORI.

Lorsqu'il s'agit d'une **opération limitée dans l'espace et le temps**, le portage foncier peut être contractualisé avec un Etablissement Public Foncier (EPF).

- **Bénéficiaire subvention** : collectivité
- **Point de vigilance** : la réalisation d'une opération programmée, et a fortiori d'une opération de RHI/THIRORI en régie, requiert une ingénierie internalisée solide et à même de coordonner les prestataires extérieurs.

Mandat

La conduite de l'opération est **confiée à un mandataire** qui agit au nom et pour le compte de la **collectivité qui reste maître d'ouvrage** de l'opération. Le mandataire peut notamment engager tous les marchés nécessaires à la réalisation de l'opération et procéder au paiement de ces marchés.

- **Bénéficiaire subvention** : collectivité

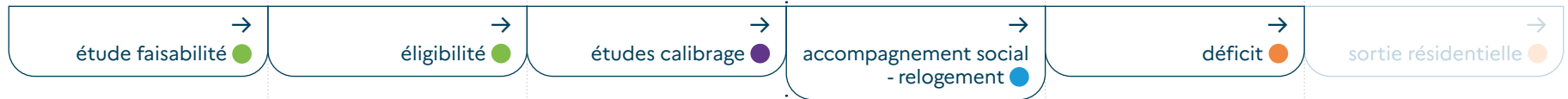
- **Point de vigilance** : trois types de missions peuvent ainsi faire l'objet de manière isolée ou cumulative du mandat :
 - la réalisation d'études, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;
 - la réalisation de travaux et la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature (hors loi relative à la maîtrise d'ouvrage public – MOP) ;
 - l'achat et la revente de biens fonciers ou immobiliers.

Concession

L'opération est **déléguée à un concessionnaire**. Lorsque l'opération porte sur un périmètre important et s'avère complexe du point de vue technique et juridique, la maîtrise d'ouvrage de l'opération peut faire l'objet d'un transfert total ou partiel à un concessionnaire dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue avec un EPL (SEM, SPLA), un EPA ou des organismes HLM.

- **Bénéficiaire subvention** : aménageur
- **Point de vigilance** : la convention [ou concession], est un contrat particulier par lequel une collectivité [le concédant] délègue la réalisation d'un ouvrage ou d'un projet d'aménagement à un opérateur [le concessionnaire].

Conduite des procédures en RHI



Procédures LHI

souvent engagées en phase études

Maire/EPCI

OU

Préfet

↓
Péril ordinaire
avec Interdiction Définitive
d'Habiter (IDH)*

Insalubrité
irréductible*

Inexécution des travaux suite aux arrêtés

↓
Stratégie d'intervention: recyclage d'îlot(s)

Le recyclage d'îlot(s) justifie
la nécessité de maîtriser les immeubles.

↓
Procédure d'expropriation
OU
Acquisition amiable:
possible jusqu'à l'arrêté préfectoral actant
la cessibilité de l'immeuble (étape 4)

PROCÉDURE D'EXPROPRIATION VIVIEN :

Il s'agit d'une acquisition accélérée et la fixation d'indemnités d'expropriation réduites. Cette procédure permet de déroger à l'enquête préalable de la DUP et de prendre possession plus rapidement.

1. La collectivité dépose un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) simplifié et de cessibilité.
2. La collectivité approuve la délibération autorisant l'exécutif à solliciter le préfet en vue d'une DUP Vivien.
3. Le préfet prend un arrêté* prononçant la DUP et la cessibilité de l'immeuble avec la date de prise de possession et le montant de l'indemnité provisionnelle.
4. En cas de travaux non réalisés par les propriétaires, la collectivité procède à l'acquisition. Si celle-ci n'est pas réalisée à l'amiable, exécution de l'ordonnance d'expropriation par le juge.
5. Le juge fixe les indemnités dues par la collectivité auprès des propriétaires.
6. La collectivité prend possession des biens et devient propriétaire. Elle peut ainsi effectuer les travaux de démolition et/ou de gros œuvre pris en charge dans le cadre de la subvention déficit d'opération.
7. La collectivité procède à la revente des biens (correspond à la sortie résidentielle sur la frise).

*Possibilité de recours en annulation devant le TA.

Conduite des procédures en RHI

💡 Éclairage

- La procédure d'expropriation en RHI permet :
 - ↳ une acquisition accélérée (exemption d'enquête préalable à la DUP, prise de possession anticipée) du foncier ;
 - ↳ la fixation d'indemnités réduites (valeur du terrain nu déduction faite des coûts de démolition : récupération foncière) Dans certains cas, le bien peut être estimé à l'euro symbolique si les travaux sont supérieurs à la valeur du terrain nu.
- En RHI, la capacité à exproprier est conditionnée par la situation d'insalubrité irrémédiable du bâtiment, son état de péril assorti d'une prescription de démolition/IDH.
- Toutefois, en cas de travaux réalisés par les propriétaires même partiellement, ou en cas d'exécution d'office, par exemple, de travaux de démolition, avant l'arrêté de DUP, celui-ci pourra être invalidé.
- La poursuite de l'opération s'appuiera le plus souvent sur une procédure d'expropriation de droit commun : la DUP aménagement. Toutefois, la DUP ne s'impose pas et les acquisitions peuvent être réalisées à l'amiable ou par voie de préemption, suite à une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).
- Le coût des travaux non réalisés, bien que prescrits par arrêté, sera déduit de la valeur des biens en cas d'expropriation (art. L. 322-7 du code de l'expropriation).
- En cas de risque pour la sécurité des occupants, la collectivité compétente peut prendre en parallèle un arrêté de péril et réaliser d'office les travaux urgents si le propriétaire ne les exécute pas, sans attendre l'acquisition des immeubles.
- En DUP aménagement, l'utilité publique du projet doit être justifiée sur la base d'un projet et d'un périmètre qui ne pourront pas évoluer significativement postérieurement aux enquêtes.

Conduite des procédures en THIR



Procédures LHI

souvent engagées en phase études

Maire/EPCI

OU

Préfet



Péril ordinaire*

Insalubrité remédiable*

Inexécution des travaux suite aux arrêtés



Stratégie d'intervention: recyclage d'îlot(s)

Le recyclage d'îlot(s) justifie la nécessité de maîtriser les immeubles.

Procédure d'expropriation

OU

Acquisition amiable:

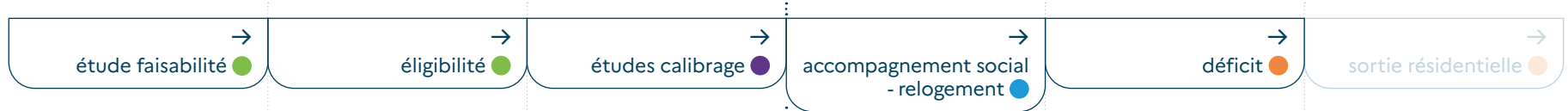
possible jusqu'à l'arrêté préfectoral actant la cessibilité de l'immeuble (étape 4)

PROCÉDURE D'EXPROPRIATION:

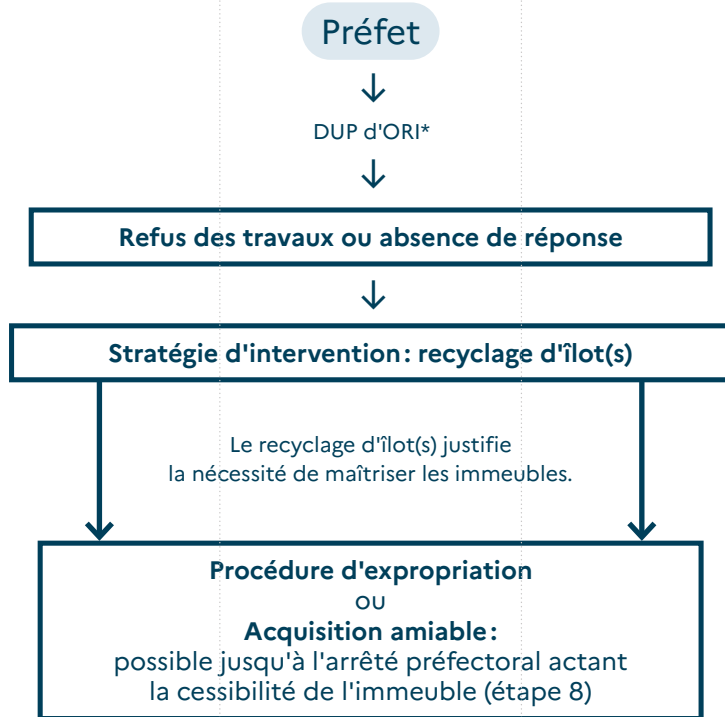
1. La collectivité dépose un dossier de DUP aménagement.*
2. La collectivité approuve la délibération autorisant l'exécutif à solliciter l'ouverture d'une enquête publique et parcellaire, qui relève de la compétence du préfet, pour mener en parallèle de la procédure LHI une procédure pour acquérir le bien si une acquisition amiable n'aboutit pas.
3. Le préfet organise une enquête publique et parcellaire.
4. À l'issue de l'enquête, un arrêté de DUP aménagement et un arrêté de cessibilité sont pris par le préfet.
5. Si l'acquisition amiable n'est pas possible, la collectivité procède à l'acquisition sur la base de la DUP aménagement après que la procédure d'expropriation est ordonnée par le juge.
6. Le juge fixe les indemnités dues par la collectivité auprès des propriétaires.
7. La collectivité prend possession des biens et devient propriétaire. Elle peut ainsi effectuer les travaux de gros œuvre pris en charge dans le cadre de la subvention déficit d'opération. La collectivité procède à la revente des biens (correspond à la sortie résidentielle sur la frise).

*Possibilité de recours en annulation devant le TA.

Conduite des procédures en ORI



Procédures ORI engagées en phase études



PROCÉDURE D'EXPROPRIATION:

1. La collectivité prépare un dossier de DUP d'ORI.*
2. La collectivité approuve la délibération autorisant à solliciter une enquête publique.
3. Le préfet organise l'enquête publique.
4. À l'issue de l'enquête publique, le préfet prend un arrêté de DUP d'ORI et de délaissement.
5. La DUP d'ORI définit le programme de travaux et une notification individuelle de ce programme est transmise aux propriétaires.
6. 3 à 6 mois après la DUP d'ORI, une enquête parcellaire est ouverte afin de connaître la position de chaque propriétaire. Dans le cadre de cette enquête, les propriétaires expriment leur souhait ou non d'effectuer les travaux.
7. En cas de travaux réalisés par les propriétaires, la DUP d'ORI est clôturée pour les immeubles dont les travaux ont été réalisés.
8. En cas de travaux non réalisés ou en l'absence de réponse des propriétaires, la collectivité procède à la maîtrise du bien, soit à l'amiable, soit l'arrêté de cessibilité est exécuté.
9. En cas d'arrêté de cessibilité, une ordonnance d'expropriation est appliquée pour que la collectivité devienne propriétaire des biens concernés.
10. Le prix d'acquisition est fixé par le juge de l'expropriation qui définit les indemnités dues par la collectivité aux propriétaires concernés.
11. À l'issue de ces démarches, la collectivité prend possession des biens et réalise les travaux prescrits par la DUP d'ORI.
12. Elle procède ensuite à la revente (correspond à la sortie résidentielle sur la frise).

*Possibilité de recours en annulation devant le TA.

Acquisitions publiques

Les collectivités doivent consulter le service des Domaines aux fins d'évaluation de la valeur vénale du bien immobilier qu'elles souhaitent acquérir.

Le service des Domaines constitue un partenaire essentiel des projets de RHI-THIRORI : il doit être associé en amont du projet et de façon itérative afin que les évaluations soient établies dans des conditions optimales. La collectivité s'attachera à fournir aux Domaines l'ensemble des éléments techniques qui permettront d'ajuster leur évaluation, en particulier dans le cadre d'une DUP Vivien où l'évaluation du terrain nu nécessite que des éléments techniques puissent être fournis (diagnostics immobiliers, de sujétion de sols, évaluation des coûts de démolition, etc.).

Les acquisitions par la collectivité peuvent se réaliser à l'amiable sur un temps long : la prise d'arrêté de police ou la mise en œuvre de procédure de DUP n'est pas antinomique de la poursuite de négociations qui peuvent se conclure par une vente amiable, tant que l'ordonnance d'expropriation n'est pas prononcée. Postérieurement à l'ordonnance d'expropriation et en cas d'accord sur le prix, il sera possible de formaliser celui-ci par un acte d'adhésion.



Guillestre (05)



Rennes (35)



Ombrée d'Anjou (49)

Relogements

EN RHI ET THIRORI

S'agissant des occupants d'immeubles qui ont été définitivement interdits à l'habitation en vertu d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté de péril, les bailleurs sont en principe tenus d'assurer le relogement des occupants de bonne foi, en application des dispositions des **articles L. 521-1 et suivants du CCH**.

Toutefois, à défaut, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants (**art. L. 521-3-2 III du CCH**).

EN ORI

- **Si les travaux réalisés par le propriétaire nécessitent une évacuation provisoire**, le bailleur pourra, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux, **mais à condition qu'il offre de reporter le bail sur un local équivalent** dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. **L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.**

- **Si le bailleur ne peut offrir un nouveau local**, la collectivité à l'initiative de l'ORI (ou le concessionnaire) devra pourvoir au relogement provisoire en application de l'article L. 314-3 du CU.
- **Si les travaux nécessitent une éviction définitive**, la personne publique qui porte le projet devra faire à chacun des occupants (locataire ou propriétaire occupant) au moins deux propositions de relogement et prendre à sa charge les frais de déménagement (art. L. 314-2 du CU).
- **Si les travaux réalisés par le propriétaire ne nécessitent pas d'évacuation, les occupants ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux prescrits.** Cependant, le bailleur devra leur adresser un préavis de trois mois pour pouvoir accéder aux locaux concernés.

Relogements

💡 Éclairage

Si le relogement des occupants est rendu nécessaire par l'exécution d'une opération d'aménagement (ORI, RHI, DUP aménagement), le porteur de l'opération (personne publique ou concessionnaire) doit l'assumer. Les principes généraux sont ceux énoncés à l'**article L. 313-5 et suivants du code de l'urbanisme**.

Cette obligation de relogement vaut pour tous les occupants de bonne foi.

Si les occupants n'ont pas été relogés en application d'un arrêté de police, la personne qui est en charge de l'opération d'expropriation ou d'aménagement doit proposer à l'occupant de bonne foi :

- des locaux à usage d'habitation ou professionnel ou mixte ;
- deux offres de relogement correspondant aux besoins de sa famille, ainsi qu'à ses possibilités, et n'excédant pas les plafonds de ressources HLM dans la commune de son lieu de résidence ou des communes limitrophes ou dans l'arrondissement limitrophe ou les arrondissements limitrophes (L. 314-2, al. 1^{er}, L. 314-1, al. 2 du code de l'urbanisme) ;
- l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération aux occupants exerçant leur droit de priorité.

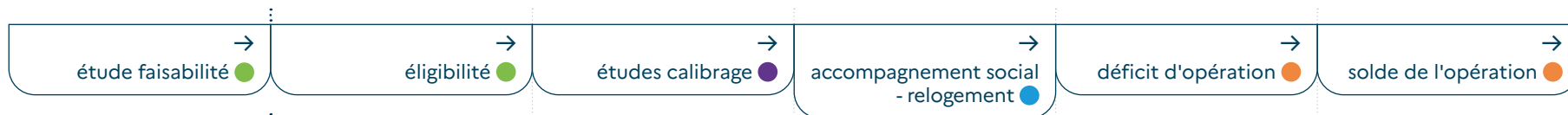
La prise en charge des frais de déménagement est obligatoire.



Financement et délais

6.

Les financements



- L'ANAH NE FINANCE AUCUNE PRESTATION RÉALISÉE EN AMONT DE LA DEMANDE DE SUBVENTION.
- CHAQUE DEMANDE (ÉLIGIBILITÉ, SUBVENTION, ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DU PROJET DE SORTIE) NÉCESSITE UN PASSAGE EN CNLHI HORMIS POUR LES ÉTUDES DE FAISABILITÉ.

50% dans la limite d'un plafond de dépenses de 200 000 € HT

RHI et THIRORI
70% dans la limite d'un plafond de dépenses de 239 200 € TTC

RHI Bidonville
100% dans la limite d'un plafond de dépenses de 239 200 € TTC

RHI et THIRORI
70% dans la limite d'un plafond de dépenses de 10 000 € TTC/ménage relogé

RHI Bidonville
100% dans la limite d'un plafond de dépenses de 10 000 € TTC/ménage relogé

RHI
70% TTC

THIRORI
40% TTC

RHI Bidonville
100% TTC

Phase études

Phase opérationnelle

Crédits locaux

Crédits nationaux

Les financements

• À retenir

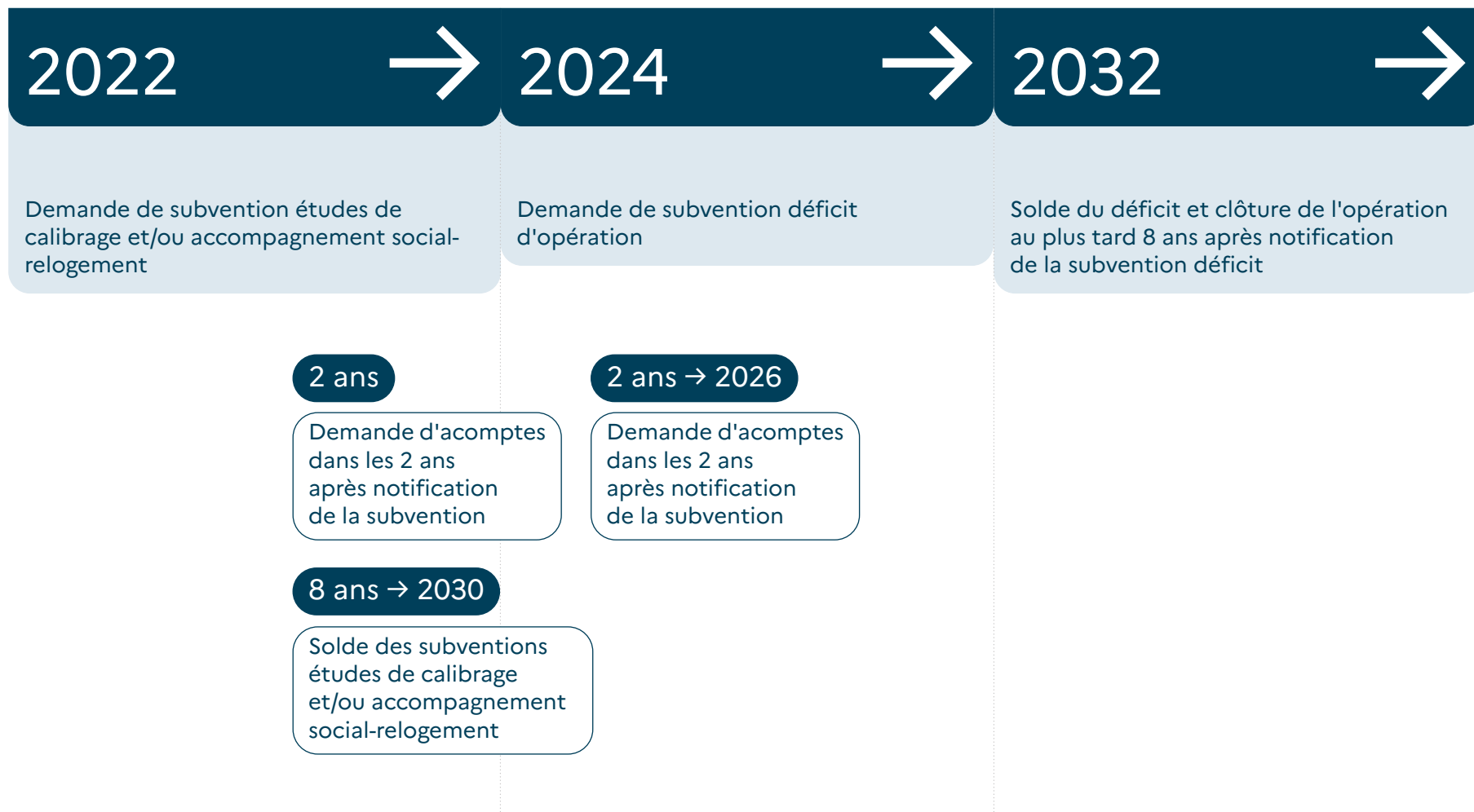
- Un phasage peut être nécessaire pour mener une opération composée de plusieurs adresses/îlots dont l'avancement opérationnel est différent selon le niveau de maturité des projets et leur complexité opérationnelle. Pour éviter que des adresses/îlots se retrouvent hors délai d'exécution, eu égard à la notification des subventions RHI-THIRORI, il est fortement conseillé d'apprécier, dès l'étude de faisabilité, l'échéance et la durée de la mise en œuvre de chaque opération.

- Les bénéficiaires peuvent être différents selon les étapes de subventions. Aussi, dans le cadre d'une même opération, le bénéficiaire des subventions peut être différent selon les adresses/îlots.
- Chaque subvention est indépendante. Elles peuvent toutefois être demandées en même temps ou successivement, en respectant un délai maximum de 2 ans pour solliciter la subvention déficit d'opération après la première notification de subvention attribuée à l'opération.
- La subvention accompagnement social-relogement est demandée au plus tard en même temps que la subvention déficit d'opération.

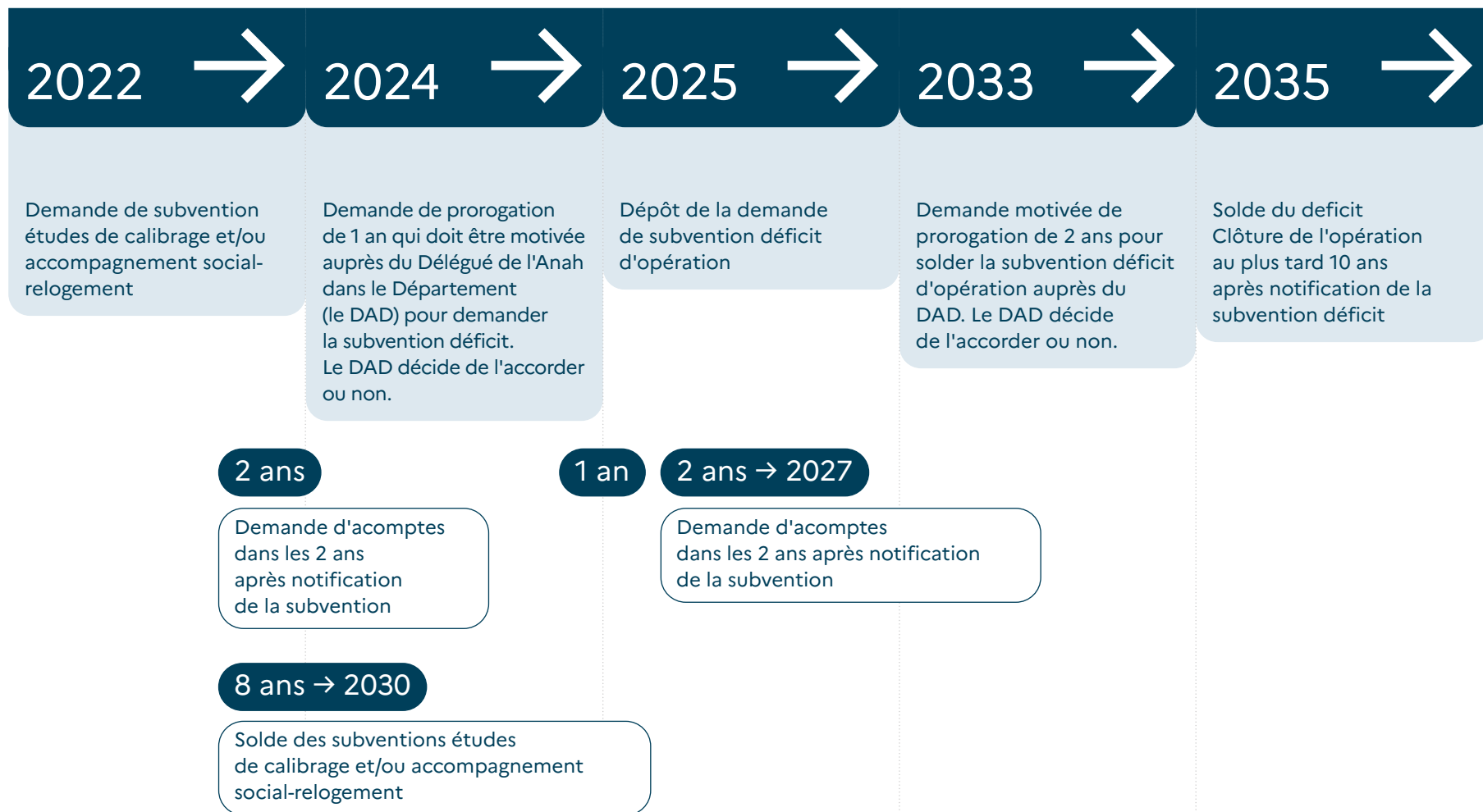
Pourquoi phaser son opération ?

- La demande du premier acompte pour chaque subvention doit être faite au plus tard deux ans après la notification de ladite subvention.
- Une prorogation d'un an est possible pour solliciter la subvention déficit d'opération après accord du délégué de l'Anah dans le département. La demande doit être motivée et doit être transmise au délégué de l'Anah dans le département avant l'expiration du délai en cours.
- Le délai maximal pour solder chaque subvention est de 8 ans après la notification de ladite subvention. Une prorogation de 2 ans est possible pour solder la subvention de déficit d'opération après accord du délégué de l'Anah dans le département.

Les délais: scénario 1 sans prorogation



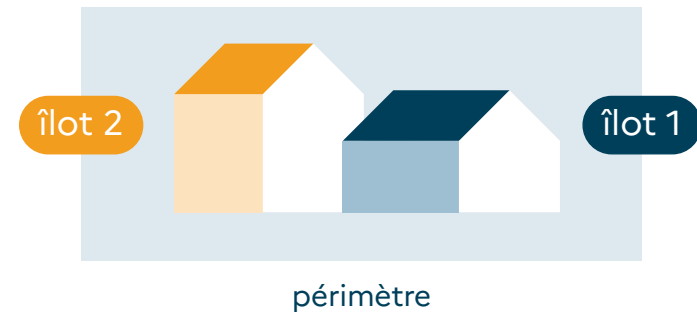
Les délais: scénario 2 avec prorogation



Les délais : le déficit partiel

• À retenir

Le déficit partiel permet de demander le déficit de chaque îlot à des dates différentes, ce qui reporte le délai pour la demande d'acomptes. En revanche, le solde et la clôture de l'opération ont toujours lieu 8 ans après la première notification de subvention de déficit d'opération, hors prorogation accordée.



Début
de l'opération

Fin
de l'opération

2022

Le maître d'ouvrage demande les subventions études de calibrage et accompagnement social-relogement pour les îlots 1 et 2.

2023

Le maître d'ouvrage demande la subvention déficit de l'îlot 1.

2024

Le maître d'ouvrage demande la subvention déficit de l'îlot 2.

2025

1^{er} acompte pour la subvention déficit d'opération pour l'îlot 1.

2026

1^{er} acompte pour la subvention déficit d'opération pour l'îlot 2.

2031

Clôture de l'ensemble de l'opération : solde des subventions déficit des îlots 1 et 2.

RHI - THIRORI : du projet à sa finalisation

RHI-THIRORI

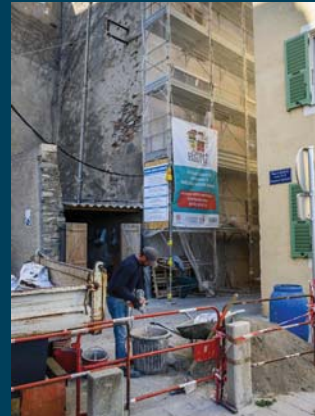
Études, programme,
projet, procédures,
plan de financement



Acquisitions
publiques



Démolition et/ou
réhabilitation lourde
(plateaux nus)



Production d'une offre
de logements adaptée
aux besoins locaux
et contribuant
à la mixité sociale



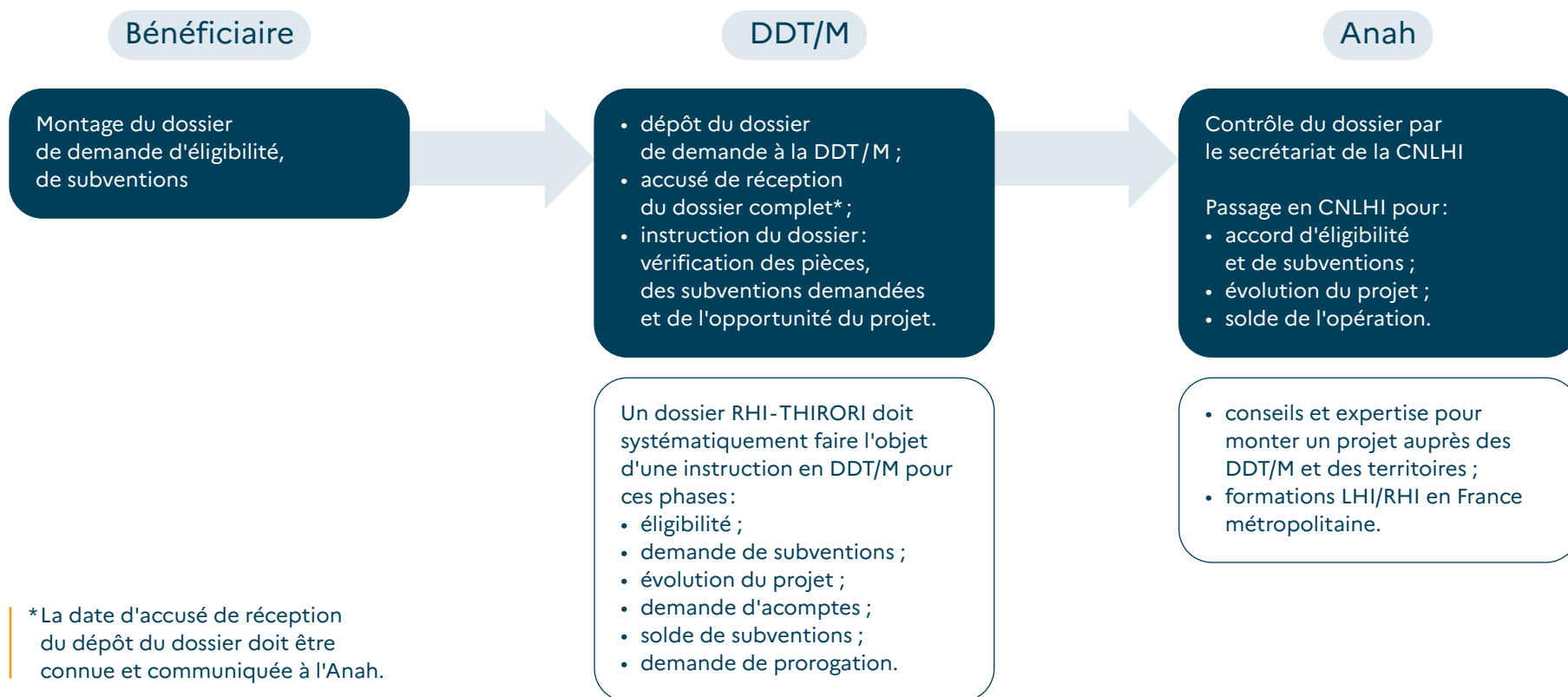
Exemple d'un projet achevé -
Forcalquier, Alpes-de-Haute-Provence

Qui fait quoi ?

7.

En amont et durant une opération RHI-THIRORI

En amont d'une opération, l'Anah intervient à travers des échanges avec les territoires, des formations dédiées à la lutte contre l'habitat indigne, des déplacements sur sites... Dès les réflexions amont, le DAD est en étroite communication avec les collectivités pour les conseiller et les accompagner dans leurs projets de lutte contre l'habitat indigne.



En amont et durant une opération RHI-THIRORI

Le DAD pré-instruit le dossier et émet un avis

- Il vérifie la bonne complétude du dossier.
- La date des factures doit être postérieure à la date de notification de la subvention, le cas échéant postérieure à la date d'accusé de réception du dossier complet en DDT/M.
- Un bilan global de l'opération doit être transmis en précisant la nature et les modalités de relogement et de réalisation du projet de sortie.

Contrôle du dossier par le secrétariat de la CNLHI

- pour l'analyse du dossier et du projet ;
- pour toutes demandes de paiement d'acomptes ;
- pour les soldes des subventions études de calibrage, accompagnement social-relogement et déficit.

Passage en CNLHI

- pour accord de l'éligibilité des subventions ;
- pour l'évolution du projet de sortie ;
- pour le solde de la subvention déficit et clôture de l'opération.

Instruire un dossier RHI

Le rôle du DAD

En amont, le DAD est en étroite relation avec les collectivités pour les conseiller et les accompagner.

SES MISSIONS DANS LE CADRE DE L'INSTRUCTION :

1. Réceptionner le dossier du demandeur.
2. Instruire la demande (cf. schéma ci-contre).
3. Transmettre le dossier à l'Anah centrale au plus tard 1 mois avant la date de la CNLHI.
4. Assurer le suivi des projets et l'instruction des paiements en étant vigilant sur le délai des 2 ans pour demander les acomptes.
5. Instruire le solde.
6. Faire remonter les éléments nécessaires à l'enquête de programmation au niveau régional ou le bilan relatif à la RHI-THIRORI sur sollicitation du niveau national.
7. Réaliser un compte-rendu annuel et tenir au courant l'Agence en cas de modification du projet.

AXES D'INSTRUCTION

- Être vigilant sur la compétence de la collectivité territoriale ou de son groupement à porter le projet
- Vérifier que le projet est cohérent avec la politique de la ville dans le domaine de l'habitat.
- Vérifier que le projet de sortie répond aux critères d'éligibilité de la RHI-THIRORI.
- Émettre un avis qui conclut à une éligibilité avec ou sans réserve ou rejetée.

PIÈCES À JOINDRE

- attestation confirmant que le porteur de projet a la compétence
- rapport de présentation de la LHI locale et de la politique d'aménagement
- avis daté et signé du délégué local

Annexes

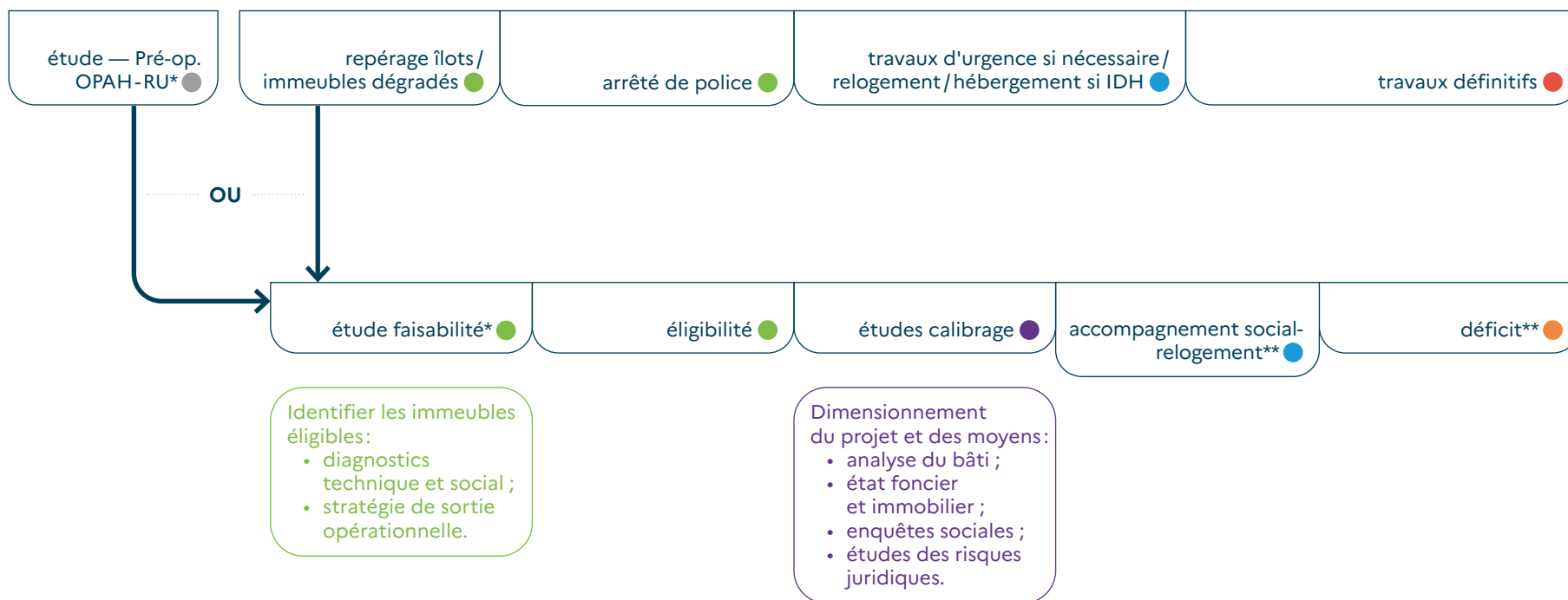
Les différentes étapes (1 / 2)

PROCÉDURES DE POLICES LHI

L'origine d'une opération RHI-THIRORI peut être liée soit à :

- la prise d'un arrêté ou suite à un signalement d'un habitant dans le cadre d'un PIG, par exemple ;
- une OPAH-RU.

Avec pour objectif de s'intégrer dans une politique globale sur l'habitat.



* L'étude de faisabilité peut être intégrée dans l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU.

** Les subventions et les actions d'accompagnement social-relogement et de déficit d'opération peuvent être réalisées en parallèle ou consécutivement.

Les différentes étapes (2 / 2)

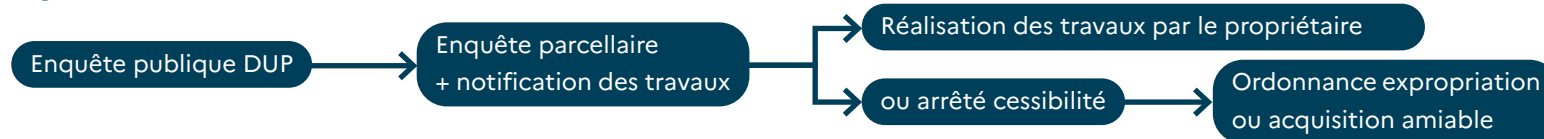
OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT EN HABITAT INDIGNE



• DUP



• ORI



• RHI



Le cadre réglementaire

Références

Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)	<ul style="list-style-type: none"> • R. 321-12 (IV et V): conditions d'éligibilité des opérations RHI-THIRORI • R. 522-4 et R. 523-3: projet de sortie RHI-THIRORI • 521-1 et 523-3-2 III: protection des occupants • L. 511-2: arrêté de mise en sécurité et salubrité • L. 123-3: arrêté sur la sécurité des établissements recevant du public
Code de l'Expropriation (CE)	L. 322-7: valeur du bien déduit du coût des travaux non réalisés prescrits par arrêté
Code de l'Urbanisme (CU)	<ul style="list-style-type: none"> • L. 300-1: opération d'aménagement • L. 313-4 et suivants: Opération de Restauration Immobilière (ORI) • 314-2 et 314-3: protection des occupants • L. 221-1 et suivants: régime juridique de la réserve foncière
Règlement Général de l'Agence (RGA)	Chapitre V, annexe 2 TER: RHI-THIRORI
Instruction de l'Anah du 12 septembre 2004	Modalités de financements RHI-THIRORI

Acronymes

- **AII**: Arrêté d'Insalubrité Irrémédiable
- **APO**: Arrêté de Péril Ordinaire
- **APS**: Avant-Projet Sommaire
- **AS**: Assistante Sociale
- **ASP**: Accession Sociale à la Propriété
- **ARS**: Agence Régionale de la Santé
- **CCH**: Code de la Construction et de l'Habitation
- **CCTP**: Cahier des Clauses Techniques Particulières
- **CGCT**: Code Général des Collectivités Territoriales
- **CNLHI**: Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne
- **CSP**: Code de la Santé Publique
- **CU**: Code de l'Urbanisme
- **DAD**: Délégué de l'Anah dans le Département
- **DDT/M**: Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- **DIA**: Déclaration d'Intention d'Aliéner
- **DUP**: Déclaration d'Utilité Publique
- **DPU**: Droit de Préemption Urbain
- **EPF**: Etablissement Public Foncier
- **HLM**: Habitation à Loyer Modéré
- **IDH**: Interdiction Définitive d'Habiter
- **LHI**: Lutte contre l'Habitat Indigne
- **MOA**: Maîtrise d'Ouvrage
- **OPAH-RU**: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain
- **ORI**: Opération de Restauration Immobilière
- **PADD**: Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- **PEB**: Plan d'Exposition au Bruit
- **PDALHPD**: Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- **PLAI**: Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- **PLH**: Programme Local de l'Habitat
- **PLU/I**: Plan Local d'Urbanisme / Intercommunal
- **PLUS**: Prêt Locatif Usage Social
- **PLS**: Prêt Locatif Social
- **PPRI**: Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- **PPRT**: Plan de Prévention des Risques Technologiques
- **RGA**: Règlement Général de l'Agence
- **RHI**: Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux
- **RSD**: Règlement Sanitaire Départemental
- **SCHS**: Service Communal d'Hygiène et de Santé
- **SEML**: Société d'Economie Mixte Locale
- **SCOT**: Schéma de Cohérence Territoriale
- **SPL/A**: Société Publique Locale/ d'Aménagement
- **SPR**: Site Patrimonial Remarquable
- **TA**: Tribunal Administratif
- **THIRORI**: Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière
- **VFR**: Valeur Foncière de Référence

