

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire UHC/IUH 4/8 n° 2003-31 du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable

NOR : EQUU0310076C

Textes sources :

Articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;

Loi du 10 juillet 1970 n° 70-612 tendant à la suppression de l'habitat insalubre.

Textes abrogés : annexe technique 19 de la circulaire n° 3465/SG du 22 mai 1989 relative au financement de la résorption de l'habitat insalubre.

Mots-clés : insalubrité ; résorption de l'habitat insalubre.

Publication : *Bulletin officiel.*

Le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, le ministre des affaires sociales, du travail et de la solidarité, le ministre de la santé, de la famille et des personnes handicapées et la déléguée interministérielle à la ville à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement ; directions départementales des affaires sanitaires et sociales ; DIV ; Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; DGS ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; DGAS [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement ; centre d'études techniques de l'équipement ; centres interrégionaux de formation professionnelle ; DRASS ; CGPC [pour information]).

Circulaire n° 2003-31/UHC/IUH4/8 du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable.

De trop nombreux ménages, souvent parmi les plus défavorisés, vivent dans des logements ou locaux d'hébergement présentant un état de dégradation tel qu'il porte atteinte à la santé de leurs occupants.

Cette insalubrité peut selon son degré être qualifiée par les services sanitaires de réparable ou d'irrémédiable. On qualifie d'insalubrité irrémédiable un état de dégradation d'une importance telle que les travaux nécessaires à la sortie de l'insalubrité des logements, locaux ou immeubles, peuvent, par leur nature ou leur importance, être assimilés à des travaux de construction ou de reconstruction. Cette insalubrité irrémédiable s'accompagne d'une interdiction définitive d'habiter.

Si les dispositifs juridiques et financiers du traitement de l'insalubrité réparable ont fait l'objet des circulaires du 18 avril 2002 relative à la lutte contre l'habitat indigne et du 2 mai 2002 relative à la mise en œuvre des dispositions de la loi SRU dans le domaine de la lutte contre l'insalubrité, la présente circulaire constitue la suite opérationnelle de ces textes en ce qui concerne le traitement de l'insalubrité irrémédiable dont les mécanismes opérationnels et financiers s'appuient sur un dispositif spécifique issu de la loi du 10 juillet 1970, dite loi Vivien : les opérations de résorption de l'habitat insalubre, dites opérations « RHI ».

La RHI est une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique, principalement sous forme de DUP, de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

Les opérations de RHI sont donc d'abord l'expression d'un projet social. Elles visent, dans cet esprit, non seulement à trouver une solution de logement pérenne aux occupants, mais aussi à répondre, en tant que de besoin, à leurs difficultés d'insertion sociale

Cet objectif social prioritaire justifie que les terrains et immeubles acquis et libérés dans le cadre des opérations de RHI financées par l'Etat soient destinés à accueillir des logements locatifs sociaux de type PLUS ou PLA-I, des équipements accompagnant le projet urbain et social ou des réserves foncières destinées à ces usages.

La résorption de l'habitat insalubre irrémédiable est une composante de la politique de lutte contre l'habitat indigne. Si le dispositif de RHI peut être mobilisé seul, il a vocation à être couplé à une action globale de traitement de l'insalubrité à l'échelle d'un quartier ou d'une commune et à apparaître comme un des outils opérationnels des protocoles Etat/collectivités locales d'éradication de l'habitat indigne. En effet, la présence d'immeubles insalubres s'inscrit souvent dans un contexte de dévalorisation urbaine et de paupérisation des populations. Dans ces cas, une politique de traitement de l'insalubrité est d'autant plus efficace qu'elle s'insère dans une stratégie d'ensemble de revalorisation et d'amélioration des conditions de vie d'un quartier, ou d'une zone donnée, mobilisant, outre la RHI, divers outils opérationnels tels que les OPAH, OPAH RU, voire périmètres de restauration immobilière (PRI).

Les opérations de RHI font l'objet d'un concours financier substantiel de l'Etat. L'assiette de la subvention est constituée par le déficit d'un bilan d'opération foncière, pris en charge par l'Etat, de 70 % à 100 % au regard des critères développés

annexe I.

Le montant des aides de l'Etat, son implication en matière de police sanitaire, la vocation sociale des opérations et l'efficacité de la mise en œuvre opérationnelle du dispositif nécessitent dès l'amont un partenariat étroit entre la collectivité territoriale (ou son opérateur) à l'initiative de l'opération et les services de l'Etat (DDASS, Préfecture, DDE notamment).

Pour renforcer l'opérationnalité de ce cadre d'intervention, le présent texte abroge et remplace l'annexe technique 19 de la circulaire n° 3465/SG du 22 mai 1989 relative au financement de la résorption de l'habitat insalubre en vue d'étendre sa portée, de l'adapter aux enjeux actuels et d'en clarifier les conditions d'utilisation.

Il s'agit notamment de tenir compte de l'évolution de la réalité et des pratiques urbaines (interventions fines sur tissu existant, protection patrimoniale, rejet des politiques massives de démolition des centres anciens, respect de la morphologie urbaine) en élargissant les dépenses prises en compte au bilan à l'acquisition - principalement sous DUP - d'immeubles insalubres irrémédiables non voués systématiquement à la démolition, mais aussi à l'acquisition et démolition d'éléments annexes divers de cœur d'îlots non destinés à l'habitation (garages, appentis causes d'insalubrité) dont la suppression est nécessaire au traitement de l'insalubrité et à l'amélioration durable des conditions d'habitabilité.

Pour des raisons d'opérationnalité, il pourra être intégré dans le bilan des opérations de RHI l'acquisition et la démolition d'immeubles d'habitation menaçant ruine et frappés d'un arrêté de péril homologué par le juge avec ordonnance de démolition lorsque ces immeubles se trouvent inclus dans un périmètre d'opération de RHI.

Si le dispositif de RHI constitue principalement un outil opérationnel de traitement de l'insalubrité irrémédiable d'îlots bâtis ou d'ensembles d'immeubles dans le cadre d'un projet global, la réalité de l'insalubrité souvent de plus en plus diffuse peut imposer le traitement d'immeubles isolés. Ces interventions peuvent bénéficier du dispositif de RHI dans la mesure où elles s'inscrivent, sur une zone déterminée, dans le cadre d'une politique globale de lutte contre l'insalubrité. Ces opérations de RHI dites « multisites » doivent donc porter sur plusieurs immeubles insalubres irrémédiables (auxquels peuvent être joints, éventuellement, des immeubles en situation de péril) et être accompagnées en tant que de besoin d'une action de repérage et de traitement de l'insalubrité remédiable.

En dehors de ces opérations étudiées dans un contexte d'ensemble, une opération de RHI pourra porter sur un immeuble unique dont les conditions d'habitation et d'occupation relèvent de l'urgence sociale.

Par ailleurs, la conduite de projet, élément déterminant de la réussite des opérations au regard de leur technicité sur le plan juridique, opérationnel et social, fait désormais l'objet d'une prise en compte intégrale dans le bilan.

Enfin, le dispositif de financement de la RHI est adapté aux innovations de la loi « solidarité et renouvellement urbains » et au déroulement de la démarche opérationnelle.

Au regard des dispositions de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique qui imposent un relogement des occupants en cas d'insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter dans un délai maximum de 6 mois après notification de l'arrêté, les opérations de RHI pourront être financées en deux phases – celle de l'étude pré-opérationnelle et celle de la phase opérationnelle.

L'ensemble de ces améliorations doit conduire à une meilleure mobilisation de ce cadre d'intervention sur l'intérêt duquel je vous demande de sensibiliser les collectivités locales confrontées à des situations d'insalubrité irrémédiables.

*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
F. Delarue*

*L'adjoint au
directeur
général de la santé,
P. Penaud*

*La directrice
générale
de l'action sociale,
S. Léger*

*La déléguée interministérielle
à la ville et au
développement
social urbain,
C. Brevan*

ANNEXE I MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS PUBLIQUES DE RHI

Les opérations de RHI sont, normalement, présentées et engagées à l'initiative des communes, ou des groupements de communes ayant compétence en matière d'habitat. Cependant, un établissement public, d'aménagement, foncier, un OPAC

ou OPHLM à compétence étendue peuvent être à l'initiative d'une opération de RHI notamment pour résorber des bidonvilles ou de l'habitat précaire. Ils bénéficient, à ce titre, des subventions de l'Etat. Les commentaires ci-après intéressent ces établissements au même titre que les collectivités locales.

Les subventions, tant pour les études pré-opérationnelles que pour l'opération elle-même, sont arrêtées par la commission interministérielle de résorption de l'habitat insalubre, émanation du CIV, au vu d'une demande et d'un dossier présentés par la collectivité locale et transmis par le préfet. Cette commission se réunit en tant que de besoin.

Selon le dossier dont elle est saisie, la commission interministérielle peut financer l'opération de RHI selon les modalités suivantes :

1. Une décision unique de financement, établie sur la base du bilan de l'opération de RHI elle-même

La demande de subvention est présentée après la notification des arrêtés d'insalubrité. Cette modalité peut être utilisée, classiquement, pour les opérations de RHI mises en œuvre sur la base d'arrêtés d'insalubrité irrémédiables pris sous le régime antérieur à la loi SRU.

Pour les opérations de RHI portant sur des logements frappés d'arrêtés d'insalubrité pris en application des nouvelles procédures introduites par la loi SRU, une demande de subvention unique sur la base du bilan peut bien entendu, être déposée. Dans ce cas, le dossier de demande de subvention devra comprendre le plan de relogement nominatif des occupants concernés. On rappelle à cet égard que l'article L. 1331-28 du code de la santé publique impose que le relogement des occupants, en cas d'insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter, soit effectué dans un délai maximum de 6 mois après notification de l'arrêté.

La décision d'octroi de la subvention est accordée à la collectivité locale (ou son concessionnaire, mandataire) ou à l'établissement public sur la base d'un bilan d'opération prévisionnel. Cette décision est définitive et non révisable.

Le détail de l'opération et les postes du bilan pris en compte sont précisés ci-après.

2. Un financement en deux phases

Le financement pré-opérationnel

Il correspond à la réalisation des études pré-opérationnelles et la mise en œuvre, partielle ou totale, du plan de relogement préalablement à la prise des arrêtés d'insalubrité, en application des articles du code de la santé publique modifiés par la loi SRU.

L'octroi de ce financement est conditionné à la prise, par la collectivité locale ou l'EPCI, d'une délibération qui l'engage à mettre en œuvre une opération de RHI dans le délai maximum de 4 ans après la décision favorable de la commission interministérielle. Par ailleurs, un certificat des services de la DDASS ou du service communal d'hygiène et de santé de la commune, attestant de la réalité potentielle de l'insalubrité d'un ou plusieurs immeubles et précisant leur intention de réaliser des enquêtes d'insalubrité, devra être fourni à l'appui de la demande de subvention des études pré-opérationnelles.

La mise en œuvre d'un plan de relogement constitue une action particulièrement lourde, qui bénéficie, à ce titre d'un pré-financement au regard des missions à accomplir, de leur durée et de la nécessaire mobilisation des opportunités foncières ou immobilières. Ce poste intègre une estimation prévisionnelle des coûts de relogements, d'hébergements transitoires et d'accompagnement social. L'ensemble des dépenses de relogement étant pris en compte dans le volet « dépenses » du bilan de l'opération RHI, ce poste pourra être révisé sur la base du coût réel lors de l'instruction du bilan opérationnel (2^e décision).

Dans le cas où les arrêtés d'insalubrité ont été pris en application de la législation précédente à la loi SRU, le financement porte sur toutes les études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération elle-même.

Le taux de subvention appliqué est celui qui est applicable sur l'opération elle-même.

Le financement de l'opération de RHI elle-même

Il est arrêté sur la base du déficit prévisionnel de l'opération.

Après la signature des arrêtés d'insalubrité irrémédiables, une deuxième demande de financement sera adressée à la commission, sous forme d'un bilan d'opération dont les postes pris en compte sont précisés à l'annexe 2.

La seconde décision d'octroi de la subvention est définitive et non révisable.

Le déroulement de la démarche d'une opération de RHI

La démarche de RHI, destinée à être mise en œuvre par une opération publique, comporte deux phases, dont le contenu est précisé ci-après :

- une phase pré-opérationnelle ;
- une phase opérationnelle.

La réalisation d'une étude préalable en vue d'apprécier l'opportunité de mettre en œuvre une opération de RHI dans le cadre du traitement d'immeubles ou îlots potentiellement insalubres voire le cas échéant d'immeubles menaçant ruine, est vivement recommandée. Un pré-repérage de l'insalubrité pourra être réalisé et financé à partir du chapitre 65-48/50 du ministère de l'équipement.

Ces deux phases peuvent faire l'objet d'aides financières de l'Etat comme il a été présenté succinctement ci-dessus.

I. - PHASE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

Cette phase a pour objectif :

- la préparation de la prise des arrêtés d'insalubrité remédiable ou irrémédiable ;
- la préparation et la mise en œuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement ;
- la définition d'un projet urbain immobilier et social sur les terrains et immeubles insalubres ou en ruine à traiter.

Elle comprend plusieurs volets qui conditionnent la mise en œuvre et le bon déroulement de l'opération de RHI :

- un volet bâti et urbain ;
- un volet foncier et immobilier ;
- un volet social.

Lors de cette phase pré-opérationnelle, les financements, les opérateurs et la mise en place d'un dispositif de coordination seront recherchés.

Un volet bâti et urbanisme

En premier lieu, l'étude technique du bâti des immeubles repérés doit permettre d'apprécier leur degré d'insalubrité (ou de ruine) et de préparer la réalisation par les inspecteurs de la DDASS ou du SCHS des rapports d'insalubrité (lorsque l'opération n'est pas fondée sur des arrêtés d'insalubrité déjà signés)

Ces études pourront porter sur des éléments techniques incluant, en tant que de besoin, des analyses de stabilité des structures maîtresses des bâtiments.

En second lieu, cette étude comprend un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières ou immobilières envisagées portant sur l'analyse des documents d'urbanisme et aspects patrimoniaux (régimes de protection, tissu urbain) du ou des immeubles ou îlots concernés. Ce diagnostic précise les contraintes de l'opération de RHI, identifie les immeubles insalubres irrémédiables à conserver, protégés au titre du patrimoine ou présentant un intérêt architectural ou urbain et prévoit les projets de construction neuves (logements locatifs sociaux, équipements publics) et de réserves foncières. Le projet de construction de logements locatifs sociaux tient compte de l'état du marché local de l'habitat et des besoins en la matière.

Par ailleurs, c'est dans le cadre de ce volet que doivent être identifiés les éléments annexes (garages, entrepôts et appendices divers indépendants des locaux d'habitation et qui ne peuvent donc faire l'objet d'arrêtés d'insalubrité) dont l'acquisition, la démolition totale ou partielle (désormais prises en compte dans le bilan de l'opération) est nécessaire au traitement durable de l'insalubrité de l'îlot notamment pour des raisons d'éclaircissement ou d'hygiène.

L'étude porte aussi sur les immeubles d'habitation, garages, entrepôts, appendices divers menaçant ruine justifiant la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter, qu'il est proposé d'inclure dans le projet.

Cette analyse doit donc déterminer l'ensemble des immeubles à démolir et à conserver dans le cadre du bilan de RHI, mais aussi le cas échéant dans celui de l'opération d'ensemble.

Cette dernière peut nécessiter le traitement d'immeubles non insalubres irrémédiables, par expropriation ou démolition. Ces terrains ou bâtiments, non pris en compte dans le bilan de l'opération de RHI, doivent, cependant, être identifiés.

Ainsi, le diagnostic urbain doit présenter l'opération de RHI dans un projet d'ensemble chaque fois que celle-ci n'est pas limitée au traitement d'immeubles ponctuels.

Il est, par ailleurs, rappelé que la présentation d'un projet d'assainissement ou d'aménagement par la commune ou le groupement de communes à l'initiative d'une procédure d'insalubrité concernant un îlot ou un groupe d'îlots (art L. 1331-26 nouveau du CSP) est nécessaire à l'instruction de celle-ci.

Un volet foncier et immobilier

Cette étude, déterminante dans le cadre de la préparation de phase opérationnelle du traitement de l'insalubrité, doit permettre de déterminer, de façon précise, la propriété de chaque immeuble, de chaque bâtiment et de chaque lot de copropriété ainsi que la nature des titres d'utilisation. Elle comprend :

- un état parcellaire : recherche cadastrale, désignation de l'immeuble ;
- un état de propriété :
 - la recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, de leur titre de propriété, des ayants droit, usufruitiers, indivisions et tous éléments nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'insalubrité ;
 - la recherche des éléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division de copropriété,...) ;
- un état des titres d'utilisation : baux à long terme, baux commerciaux, servitudes diverses ;
- un repérage des situations de blocage : successions non réglées, propriétaires inconnus, indivisions mal connues, propriétés imbriquées, locaux commerciaux ou artisanaux à l'abandon...

Volet social et plan de relogement

Enquête sociale

Le traitement de l'insalubrité doit avoir comme préoccupation première les occupants. L'enquête d'insalubrité doit donc être accompagnée d'une étude sociale précise sur la situation des occupants :

- composition des ménages (état civil, situation familiale, charges de famille assurées) ;

- titre d'occupation ;
- loyers ou redevances payées, avec et sans charges ;
- revenus disponibles, situation d'emploi ;
- modes de vie (horaires, appropriation du logement, rapport à la famille, usage de l'environnement, réseaux de voisinage et comportements sociaux) ;
- pratiques quotidiennes (scolarité des enfants, lieux de travail) réseaux sociaux ;
- besoins et souhaits en matière de relogement...

Il s'agit d'appréhender le plus en amont possible les besoins en hébergement, en relogement et de déterminer, en tant que de besoin, l'opportunité de mise en œuvre de plans individualisés d'accompagnement social.

Cette enquête sociale concerne tous les types d'occupants : propriétaires occupants, locataires, sous-locataires, clients d'hôtels meublés, hébergés gratuitement...

La phase d'enquête sociale préalable à l'établissement du plan de relogement nécessite une coordination de l'ensemble des services de l'Etat et des différentes collectivités locales dans le domaine de l'action sociale.

Plan de relogement

L'ensemble des occupants de bonne foi, au sens de la loi SRU, bénéficient d'un droit au relogement qui doit être expressément étudié dans le projet.

Aussi, tout dossier d'opération de RHI doit présenter un plan de relogement définitif individualisé pour chacun des occupants de bonne foi. Lorsque l'opération nécessite une phase transitoire, un plan nominatif de relogement provisoire ou d'hébergement temporaire devra être élaboré.

Le relogement doit être prioritairement recherché dans le quartier, voire, en cas de réhabilitation, dans l'immeuble d'origine sauf en cas de souhait contraire de la part des occupants, de suroccupation, de dédensification de l'îlot ou d'inadaptation flagrante du logement aux modes de vie. Dans le cas d'agglomération urbaine à marché du logement tendu, le relogement pourra être effectué dans d'autres quartiers ou dans une commune voisine.

On rappelle que le plan de relogement doit, en cas d'expropriation d'immeubles ou terrains insalubres, accompagner la DUP.

L'établissement de ce plan de relogement et sa mise en œuvre sont à la charge de l'autorité bénéficiaire de la DUP - commune ou groupement de communes compétent, établissement public.

S'il n'y a pas d'obligation d'établir au titre de la procédure RHI un plan de relogement pour les occupants sans titre, le coût des mesures, d'accompagnement social et d'hébergement ou de relogement, mises en œuvre par la collectivité locale ou l'EPCI à destination de ces ménages sera pris en compte dans le volet « dépenses » du bilan de l'opération.

Le relogement définitif peut prendre différentes formes :

- logement locatif social (parc existant, neuf, acquisition-amélioration) ;
- logement privé conventionné dans le cadre d'un PST ou d'une OPAH couplée avec l'opération de RHI ;
- autres solutions répondant aux souhaits des ménages.

Toutefois, pour des raisons opérationnelles, des réponses temporaires peuvent être envisagées ; ainsi, lorsque le relogement définitif est prévu sur place après reconstruction ou réhabilitation, peuvent être recherchées durant ces opérations et en fonction de leur durée des solutions de logement temporaire (sous forme de location/sous-location ou de résidences sociales présentant des garanties statutaires) ou d'hébergement provisoire. La notion de logement décent ne s'applique pas à aux hébergements temporaires mais ceux-ci doivent être dignes, au sens commun de ce terme et adaptés à la situation des ménages. Pour ces réponses provisoires et la mise en place de logements tiroirs, une aide financière pourra être inscrite au bilan de l'opération de RHI (cf. annexe II).

Il est rappelé que l'article 21 de la loi Vivien du 10 juillet 1970 permet la réquisition de terrains nus pour la réalisation de locaux d'hébergement temporaire.

L'exigence d'un plan de relogement n'exonère pas les propriétaires bailleurs et les exploitants de locaux d'hébergement de leurs obligations d'assurer ce relogement des occupants de bonne foi ou d'y contribuer, en application de l'article L. 521-3 nouveau du code de la construction et de l'habitation : il faudra s'assurer que l'éventuel relogement offert par les propriétaires soit décent, au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Au regard des caractéristiques des populations concernées, un plan de relogement ne peut parfois seul suffire. Dans ce cas, celui-ci doit être articulé avec un programme de suivi social qui détermine le type d'accompagnement de proximité à mener pendant toute l'opération, avant et après le relogement.

Ce suivi social doit permettre de :

- résoudre les perturbations matérielles et psychologiques ;
- développer les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages ;
- rendre la famille actrice de son changement de situation.

La qualité du plan de relogement et du suivi social font l'objet d'une attention toute particulière de la commission interministérielle.

II. - PRISE DES ARRÊTÉS D'INSALUBRITÉ

Une opération de RHI n'est éligible aux subventions de l'Etat que pour les interventions relatives aux immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou d'un arrêté de péril, assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction

définitive d'habiter.

On rappelle que les arrêtés d'insalubrité irrémédiable s'appuient sur les dispositions suivantes (cf. note 1) :

- articles L. 1331-26 à L. 1331-31 du code de la santé publique ;
- l'article L. 1331-23 du CSP : par cette procédure, le préfet définit un périmètre par arrêté qui vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux pour chacun des immeubles qu'il désigne et qui ont fait, chacun, l'objet d'une enquête d'insalubrité. Suite au rapport d'insalubrité, l'arrêté est pris par le préfet après avis du conseil départemental d'hygiène, auquel le maire ou le président du groupement de communes compétent, est invité à présenter ses observations. Les logements concernés doivent être insalubres irrémédiables.

Cette procédure, dénuée de tout caractère contradictoire peut être cause de nombreux contentieux, notamment du fait du renforcement des effets de droit des arrêtés d'insalubrité.

Aussi, cette procédure doit-elle être réservée aux bidonvilles *stricto sensu* ou aux locaux et installations précaires.

Il est rappelé, également, que les arrêtés de péril sont pris par le maire en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH.

Dans tous les cas, les dispositions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitat, relatifs aux droits et obligations des occupants et des propriétaires, doivent être reproduites dans tous les arrêtés.

III. - PHASE OPÉRATIONNELLE DE LA RHI

La phase opérationnelle comprend les volets relogement, acquisitions, expropriation ainsi que la mise en œuvre du projet et l'établissement du bilan de l'opération.

Compte tenu de la nature même du projet de RHI, il peut y avoir imbrication, sur une même période, d'actions relevant des phases pré-opérationnelles et opérationnelle, ce qui est notamment vrai en matière de relogement.

1. RHI et projet urbain

Lorsque l'opération de RHI porte sur un îlot ou un groupe d'îlots, un projet de réaménagement doit être élaboré.

En particulier, dans une optique de renouvellement urbain et de lutte globale contre l'habitat indigne, les opérations de RHI ont vocation à être accompagnées d'une politique de sortie d'insalubrité, d'amélioration de l'habitat, de réaménagement des espaces publics et d'amélioration des services. La RHI pourra être couplée avec la mise en place éventuelle d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'un programme d'acquisition – amélioration par un organisme HLM ou d'un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI).

Dans les cas où il s'agit d'engager un programme ambitieux de revalorisation d'un quartier par la mobilisation de ces différents dispositifs, la recherche d'une coordination entre l'utilisation des différentes procédures est indispensable : la RHI pourra être intégrée dans une OPAH RU.

Par ailleurs, une attention particulière devra être portée sur les opérations de RHI « multisites » en vue de limiter, sur les terrains libérés, la constitution de « dents creuses » et d'espaces en déshérence, signes et facteurs de dévalorisation.

2. Maîtrise d'ouvrage

L'initiative de la mise en œuvre d'une opération de RHI est, normalement, assurée par la commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat, qui en assure la maîtrise d'ouvrage (cf. note 2) .

Cette initiative devra être formalisée par une délibération de l'assemblée délibérante.

Au titre de la maîtrise d'ouvrage, la collectivité adopte le parti d'aménagement de l'opération, prend en charge le financement, sollicite les subventions de l'Etat ainsi que celles d'autres partenaires éventuels (conseil général, conseil régional, fonds européens) et assure le pilotage de l'opération.

Même si la RHI ne constitue pas une procédure soumise à concertation au sens de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et de son décret d'application, il est vivement conseillé, compte tenu des enjeux urbains et sociaux de ces opérations, des modifications substantielles du cadre de vie qu'elles entraînent, d'engager cette concertation avec les habitants et les associations de la zone concernée (sauf opération strictement ponctuelle, n'ayant pas d'incidence sur le quartier).

Cette concertation devrait commencer dès l'étude du projet, pour se poursuivre tout au long de l'opération.

Ce processus ne peut que faciliter la compréhension des projets et la réalisation des opérations ainsi que le déroulement des enquêtes publiques éventuellement nécessaires.

Cette concertation devra être poursuivie le cas échéant lors de l'évaluation qu'il est souhaitable de mettre en œuvre à la fin d'intervention.

Le mode opératoire retenu pour la conduite du projet doit être précisé.

Les collectivités locales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent mener les opérations en régie.

Cependant, en fonction de l'ampleur du projet, le recours à un opérateur, pour tout ou partie des missions à accomplir et/ou à une équipe de conduite de projet, constitue une garantie d'efficacité dans la mise en œuvre de l'opération, notamment si celle-ci a vocation à s'insérer dans un projet global de requalification mobilisant d'autres outils d'intervention.

A cet égard, les dépenses relatives à la conduite de projet pourront être prises au coût réel dans le bilan de la RHI.

Les missions de l'équipe de conduite de projet pourront être celles d'une assistance à maîtrise d'ouvrage

(programmation, pilotage et coordination pour le compte de la collectivité, assistance foncière et technique, suivi administratif et financier).

Les différentes missions peuvent être assumées par un ou plusieurs opérateurs selon les cas, dans le respect de la cohérence du projet et du code des marchés publics. La mission du ou des opérateurs peut faire l'objet de prestation de services, d'un mandat limité ou d'une convention publique d'aménagement.

Dans le cas d'un mandat, l'intervention est réalisée au nom et pour le compte de la collectivité locale. L'exercice du mandat est régi par les dispositions de la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique (MOP) et il est limité à certains organismes à caractère public ou à un actionnariat à majorité publique.

La convention publique d'aménagement (CPA) est régie par les dispositions de l'article L. 300-4 nouveau du Code de l'urbanisme issu de la loi SRU.

3. Acquisitions immobilières et foncières/l'expropriation

Champs des acquisitions prises en compte dans le bilan des opérations de RHI

Pour répondre aux nouveaux enjeux du renouvellement urbain et aux contextes sociaux complexes, peuvent désormais être pris en compte financièrement dans les bilans des opérations de RHI les acquisitions :

- sous DUP, d'immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable et interdits définitivement à l'habitation destinés à être démolis, ou réhabilités pour des raisons urbaines ou patrimoniales ;
- d'éléments annexes divers non destinés à l'habitation (garages, appentis) – et donc non frappés d'arrêté d'insalubrité – mais dont la suppression est nécessaire au traitement de l'insalubrité et à l'amélioration durable des conditions d'habitabilité des immeubles insalubres à traiter ;
- d'immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité réparable si leur démolition est nécessaire à la cohérence du projet (mitoyenneté et imbrication) ;
- d'immeubles salubres dont la destruction est nécessaire à la démolition des immeubles insalubres irrémédiables lorsque le coût de leur consolidation est supérieur à celui de leur acquisition et de leur démolition ;
- d'immeubles d'habitation menaçant ruine et frappés d'un arrêté de péril homologué par le juge avec ordonnance de démolition ;
- d'immeubles vacants sous certaines conditions (immeubles vacants au sein d'îlots partiellement habités en cas de RHI portant sur un ou plusieurs îlots ; immeubles vacants dans les opérations « multisites » si leur maintien présente un risque sanitaire pour les occupants des immeubles voisins ; immeubles ou îlots sans occupants, sous réserve que leur vacance ait été organisée, préalablement à la demande de subvention, par la maîtrise d'ouvrage dans un objectif de protection des occupants – le plan de relogement nominatif des anciens occupants devra dès lors être présenté à la commission).

Toutefois, des immeubles déjà acquis par la collectivité antérieurement à l'arrêté d'insalubrité, ou antérieurement à l'homologation par le juge de l'arrêté de péril, pourront être pris en compte dans le bilan de l'opération de RHI, sous réserve que ces acquisitions aient été réalisées à leur époque dans un objectif de traitement de l'habitat indigne (copropriétés dégradées, lutte contre l'habitat insalubre et précaire...).

En tout état de cause, ne pourront être prises en compte les acquisitions qui remontent à plus de 10 ans à compter de la date de la réunion de la commission interministérielle RHI. En cas de logements vacants, un état de l'occupation à la date d'acquisition devra être présenté ainsi que les solutions individuelles de relogement apportées. La valeur des acquisitions inscrite au bilan sera celle de l'estimation des domaines.

Critères de mise en œuvre de la DUP classique et de la DUP dérogatoire « loi Vivien »

L'expropriation d'immeubles ou de terrains déclarés insalubres irrémédiables peut être réalisée conformément aux dispositions dérogatoires de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1970 dite « loi Vivien ».

Cet article 14 dispose que, par dérogation aux règles relatives à l'expropriation, le préfet déclare d'utilité publique, par arrêté, l'expropriation des immeubles qui ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable et d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté vaut arrêté de cessibilité des immeubles à acquérir : il mentionne le bénéficiaire de l'expropriation et fixe la date de la prise de possession ; il en permet la prise de possession, moyennant paiement ou consignation d'indemnité provisionnelle. Ce même arrêté préfectoral mentionne obligatoirement les offres de relogement faites aux occupants.

Cette DUP est prononcée sans enquête publique préalable sur la seule base de l'arrêté d'insalubrité irrémédiable. Le transfert de propriété et la fixation définitive des indemnités suivent la procédure de droit commun des expropriations.

Il est précisé que l'utilisation aux fins d'une opération de RHI des dispositifs d'expropriation de la loi Vivien ne se traduit pas par une obligation juridique de démolition des immeubles expropriés. En effet, la notion d'irrémédiabilité n'est pas synonyme de démolition, mais est définie par l'interdiction définitive d'habiter et par la nature des travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité de l'immeuble, travaux s'assimilant à des travaux de construction ou de reconstruction qu'une autorité de police ne peut imposer à un propriétaire. Par ailleurs, l'article L. 1331-28 du CSP n'impose pas la démolition des immeubles déclarés insalubres irrémédiables, celle-ci étant une faculté à disposition du préfet.

Peuvent donc être expropriés sous « DUP Vivien » des immeubles insalubres irrémédiables interdits à l'habitation et qui

peuvent être conservés et réutilisés dans le cadre de l'opération de RHI.

Peuvent être également expropriés, en application de l'article 20 de la loi Vivien, les seuls immeubles, (non insalubres irrémédiables), dont la démolition est nécessaire à celle des immeubles insalubres irrémédiables. Pour des raisons de droit des propriétaires et de risque de contentieux, il est conseillé, cependant, dans ce cas, de recourir à l'expropriation de droit commun (avec enquête publique).

Par ailleurs, l'acquisition et l'expropriation, le cas échéant, pour des raisons opérationnelles, de terrains contigus, de bâtiments ne pouvant faire l'objet d'arrêté d'insalubrité (ex garages, appentis) ou d'immeubles salubres ou insalubres remédiable, ne peut être réalisée qu'après enquête publique et DUP de droit commun.

Ainsi quand le projet impose l'expropriation d'une parcelle supportant des immeubles insalubres irrémédiables et des immeubles salubres ou insalubres remédiables, ou des immeubles à usage autre que l'habitation, il convient d'exproprier après DUP de droit commun l'ensemble des terrains et immeubles nécessaires à l'opération.

Il est rappelé que l'article 14 de la loi Vivien est inapplicable aux immeubles menaçant ruine. Les modalités d'expropriation de ceux-ci relèvent donc du droit commun de l'expropriation.

Indemnités d'expropriation

Une estimation doit être réalisée par les services des Domaines pour chaque terrain, chaque immeuble, chaque logement ou chaque lot de copropriété, estimation qui tient compte de l'existence d'un arrêté d'insalubrité. C'est sur cette base qu'est calculé le poste « acquisition » du bilan prévisionnel.

L'évaluation de la valeur des biens insalubres irrémédiables appartenant à des propriétaires bailleurs est effectuée en application de l'article 18 de la « loi Vivien », c'est-à-dire sur la base de la valeur du terrain nu. Ce mode d'évaluation vaut tout autant pour les bâtiments à démolir que pour les bâtiments à conserver.

En cas de défaillance du propriétaire à remplir ses obligations légales de relogement en application de des articles L. 521-1 à L. 521-3 du CCH, devront être déduites des indemnités d'expropriation les frais de mise hors d'état d'être occupés des logements évacués ainsi les indemnités dues à la collectivité publique au titre du relogement des occupants.

Les immeubles menaçant ruine, éventuellement inclus dans l'opération de RHI, sont évalués par le service des Domaines dans les conditions de droit commun, selon leur état de dégradation et leur valeur d'usage.

Il est apportée deux précisions :

- l'appréciation de la valeur des biens insalubres irrémédiables expropriés est indépendante de la procédure utilisée pour l'expropriation, donc de la forme de la DUP. Ainsi, à partir du moment où un bien fait l'objet d'une DUP Vivien ou classique, la valeur du bien est établie en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1970 ;

- l'acquisition à l'amiable est toujours possible dans le cadre d'une DUP.

En ce qui concerne les immeubles propriétés de leurs occupants, la valeur sera estimée par le service des Domaines en tenant compte de la dégradation du bâti, mais aussi de la valeur d'usage des logements. Dans ces cas, la négociation amiable doit être favorisée, le recours au mécanisme d'expropriation prévu à l'article 14 de la loi Vivien constituant un outil de pression qui ne doit être envisagé qu'en cas d'échec des négociations amiables. La RHI ne doit pas aboutir à déposséder abusivement des propriétaires occupants et à conduire des accédants, plus ou moins solvables, dans une situation de détresse économique qui serait en totale contradiction avec la finalité de l'opération.

Un échange de propriété peut être étudié pour ces catégories de propriétaires.

En ce qui concerne les évictions commerciales, elles sont prises en compte dans le bilan RHI à la valeur de référence de droit commun du bail commercial, lorsque les commerces sont installés avant la prise de l'arrêté d'insalubrité.

Il est rappelé toutefois que l'article 18 de la « loi Vivien » dispose qu'il n'y a pas d'indemnité, ni principale, ni accessoire, d'éviction des fonds de commerce insalubres exploités à des fins d'habitation (c'est-à-dire des hôtels meublés sous arrêté d'interdiction définitive d'habiter).

Acquisition de biens dont le propriétaire est inconnu

En matière d'insalubrité ou de péril, il n'est pas rare que le propriétaire de certains biens soit inconnu ; aussi la procédure d'expropriation contre inconnu doit-elle être rappelée pour faciliter les opérations.

En cas de propriétaire inconnu, toute notification d'acte quelqu'il soit, peut, selon les articles 651 et 659 du nouveau code de procédure civile, être faite par voie de signification, c'est-à-dire notification par acte d'huissier.

L'article 659 prévoit, en effet, que lorsque le destinataire de l'acte n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, l'huissier de justice dresse un procès-verbal où il relate avec précision les diligences qu'il a accomplies pour le rechercher ; le jour même ou le jour ouvrable suivant, l'huissier envoie au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception à sa dernière adresse connue une copie du procès-verbal à laquelle est jointe une copie de l'acte à signifier.

Cette procédure est également valable pour les significations faites à personnes morales n'ayant plus d'établissement connu ; l'adresse d'envoi est alors l'adresse du siège figurant au registre du commerce et des sociétés.

Expropriation en copropriété

Il est assez fréquent que des immeubles insalubres (ou menaçant ruine) soient en copropriété (régime de la loi du 10 juillet 1965) et que seuls certains bâtiments voire parties de bâtiments (à condition qu'il existe une possibilité d'établir une division au sol et que cela soit techniquement réalisable) soient insalubres irrémédiables et nécessitent d'être expropriés.

Aussi, pour permettre la réalisation dans ce cas d'opérations de RHI, est-il utile de rappeler les dispositions facilitant l'expropriation en copropriété.

La loi « pacte de relance pour la ville » du 14 novembre 1996 prévoit la possibilité que les emprises expropriées soient retirées de la propriété initiale à condition que cela été expressément mentionnée dans la DUP. L'autorité expropriante peut devenir, dans ces conditions, propriétaire exclusive de la parcelle expropriée au lieu d'être placée dans la situation de copropriétaire ; ce mécanisme est utile en cas de projet de démolition, par exemple.

4. Destination des biens acquis et réalisation du projet

Selon les termes de l'article 13 de la « loi Vivien », l'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'urbanisme, notamment la création d'une réserve foncière.

Dans le cadre des opérations de RHI bénéficiant d'une subvention de l'Etat, les immeubles acquis ont vocation à être cédés en vue d'accueillir, après démolition, reconstruction ou réhabilitation, des logements locatifs sociaux PLUS ou PLA-I. La réalisation de logements PLS par des organismes HLM pourra être envisagée si la part de ceux-ci demeure minoritaire sur l'opération.

Exceptionnellement, au regard de caractéristiques urbaines spécifiques, la remise en état d'un bien acquis dans le cadre d'une opération de RHI et gardé en propriété par une commune ou un EPCI pourra être réalisé par le biais d'un bail à réhabilitation conclu avec une association agréée sous réserve de la production par celle-ci d'un logement conventionné PST ou LIP.

Par ailleurs, la cession de terrains destinés à l'accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage notamment) pourra être proposée à la commission.

Le cas échéant des équipements publics nécessaires à l'amélioration des conditions de vie au sein du quartier peuvent être réalisés.

En cas de démolition, si les besoins de réaménagement du secteur ne justifient pas la reconstruction de logements ou la réalisation d'équipements sur tout ou partie des terrains libérés, ces derniers peuvent être laissés libres et classés en réserve foncière. Toutefois, l'utilisation de réserves foncières, issues d'opérations financées au titre de la RHI, est gelée pour une durée de 10 ans à compter de la date de versement du solde de la subvention de l'Etat, pour toute réalisation autre que la construction de logements locatifs sociaux ou d'équipements collectifs.

Selon leur destination, les immeubles ou les terrains acquis font l'objet d'une valorisation spécifique dans le poste « recettes ». Les modalités de valorisation des recettes sont précisées à l'annexe II.

Les coûts d'acquisition et de démolition d'immeubles insalubres irrémédiables destinés à la réalisation de programmes de promotion de logements autres que ceux visés ci-dessus ne peuvent être intégrés dans le bilan des opérations de RHI.

Par ailleurs, les opérations de RHI à l'îlot doivent normalement être étudiées dans le cadre d'un projet d'ensemble avec les autres actions nécessaires à l'amélioration du fonctionnement urbain et social du quartier. Ces actions ne sont pas financées dans le bilan RHI mais peuvent être intégrées à d'autres dispositifs avec leur financement propre.

5. Etablissement du bilan de l'opération RHI et modalités financières

Le plus grand soin doit être apporté à l'établissement du bilan prévisionnel de la phase opérationnelle de la RHI dans la mesure où c'est le déficit TTC tel qu'il ressort de ce bilan qui constitue l'assiette de la subvention de l'Etat.

La nature des postes « recettes » et « dépenses » exprimées HT et TTC qui peuvent être pris en compte dans le bilan d'une opération de RHI est précisée ci-après.

Le bilan RHI ne constitue pas un « bilan constructeur » ; ce dernier fait l'objet d'un montage distinct et ne bénéficie pas de subventions de l'Etat au titre de la RHI.

Il est rappelé que si les opérations de RHI interdisent aux bailleurs sociaux l'octroi de financements au titre de la surcharge foncière, ces bailleurs peuvent bénéficier de subventions au titre des travaux d'intérêt architectural.

Modalités financières

Le taux de financement des phases pré-opérationnelle et opérationnelle est de 70 %. Ce taux peut être porté à 80 % si la population étrangère de la commune est supérieure à 8 % ou si l'opération de RHI est mise en œuvre dans le cadre d'un protocole d'éradication de l'habitat indigne signé entre l'Etat et la collectivité locale. Le taux est de 100 % lorsque qu'il s'agit d'une résorption de bidonville.

Les subventions sont normalement attribuées par l'État à la collectivité locale, ou, de façon plus exceptionnelle, à son opérateur ou à l'établissement public compétent.

L'assiette de la subvention de la phase pré opérationnelle est établie à partir du coût prévisionnel TTC des études et postes précisés en annexe II.

Le paiement par les services déconcentrés s'effectue selon les modalités suivantes :

- un acompte de 5 % peut être versé dès le commencement des études ;
- la subvention est versée au fur et à mesure de l'avancement de la phase pré-opérationnelle (réalisation des études) et de la mise en place du plan de relogement.

Si, au terme d'un délai de 4 ans à compter de la décision de la commission interministérielle RHI, aucune opération de

RHI n'était engagée par le bénéficiaire, la commission constate la caducité de sa décision ; la décision est annulée et le montant des acomptes est reversé par le bénéficiaire.

L'assiette de la subvention de la phase opérationnelle est constituée par le déficit TTC tel qu'il ressort du bilan prévisionnel de l'opération (voir détail des postes ci-après).

Cette décision d'octroi de la subvention est définitive et non révisable.

Cependant, en cas d'évaluation ultérieure des acquisitions foncières par le juge de l'expropriation supérieure à l'évaluation domaniale initiale, la commission pourra par décision motivée accorder un supplément de subvention.

Le paiement par les services déconcentrés s'effectue selon les modalités suivantes :

- un acompte de 5 % peut être versé dès le commencement de l'opération ;
- la subvention est versée jusqu'à hauteur de 80 % de son montant global au fur et à mesure de l'avancement du projet urbain et social ;
- le solde de la subvention ne sera versé qu'après achèvement du programme et relogement définitif du dernier occupant. Il appartient aux services de vérifier la conformité des réalisations avec le dossier subventionné ainsi que la cohérence des conditions de relogement des ménages avec les objectifs sociaux présentés à l'appui du dossier soumis à la commission interministérielle de résorption de l'habitat insalubre.

Si à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la décision de la commission interministérielle RHI, l'opération n'a reçu aucun commencement d'exécution, la commission constate la caducité de sa décision ; la décision de subvention est annulée et le montant des acomptes est reversé par le bénéficiaire.

En cas de non-achèvement de l'opération, comprenant les acquisitions, les relogements et la réalisation de logements locatifs sociaux prévus au programme, dans un délai de 10 ans ou de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, la commission constate la caducité de sa décision ; la décision de subvention est annulée. Le paiement de la subvention est bloqué et le montant des acomptes est reversé en tout ou partie par le bénéficiaire.

Aucun travaux de démolition ou de réhabilitation ne peuvent être opérés avant la date de décision favorable de la commission interministérielle RHI, sauf :

- ordonnance de démolition homologuée par le juge en cas de péril. Les travaux confortatifs réalisés dans le cadre d'un péril imminent dans l'attente de l'ordonnance de démolition du juge peuvent être pris en compte dans le poste « dépenses » du bilan de l'opération ;
- démolition ordonnée par arrêté préfectoral d'insalubrité.

ANNEXE II
PRÉSENTATION DU BILAN DES OPÉRATIONS DE RHI
Phase pré-opérationnelle
Dépenses

POSTES	DESCRIPTIONS
A 1 - Analyse bâtiment/urbanisme	
Etude technique	Prédiagnostic technique à la détermination du degré d'insalubrité (Rem ou Irr) par les DDASS ou SCHS (visite des immeubles et logement). Diagnostic de stabilité pour les immeubles à conserver, sondages.
Diagnostic urbain de faisabilité	Diagnostic des contraintes urbanistiques et architecturales au regard du projet de RHI.
Elaboration du projet	Définition et programme du projet (architectes, urbanistes...).
A 2 - Etat foncier et immobilier	
Etat parcellaire	Recherche cadastrale, désignation des immeubles. Frais de géomètre, mitoyenneté.
Etat de propriété et repérage des situations de blocage	Recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, de leur titre de propriété et tous éléments nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'insalubrité. Eléments relatifs aux copro (état descriptif de division de copro, etc.). Etat des successions en cours, en déshérence. Indivision avec inconnu(s). Biens abandonnés ou vacants. Frais d'hypothèques.
A 3 - Enquête sociale tous occupants (*)	
Situation familiale	Etat civil : Composition de la famille ;

	Ressources et charges ; Approche santé ...
Logement	Statut de propriété. Loyers. Caractéristiques. Perspectives et souhaits du ménage.
Modes de vie et pratiques	Appréhension des modes de vie. Pratique de l'environnement. Travail (lieu, transport). Scolarisation.
A 4 - Plan de relogement tous occupants (**) (Avance financière sur phase opérationnelle)	
Réquisition de terrains pour hébergement transitoire	Coût de la réquisition (location). Nivellement. Réseaux provisoires indispensables.
Frais de déménagement et de réinstallation	Déménagements. Ouvertures des compteurs et lignes téléphoniques. Paiement du dépôt de garantie. Aide dégressive au différentiel de loyer sur deux ans maximum.
Hébergement provisoire en logement	Prise en charge totale ou partielle du coût de l'hébergement (durée selon projet). Achat ou location de structures légères d'hébergement (mobihome). Réquisition de logements loi 1945 (location). Travaux de remise en état d'habitabilité à l'entrée du logement temporaire et à sa sortie si nécessaire (plafond 6 kEuro), patrimoine public hors HLM et privé. Frais de garde-meuble. Assurance occupation/logeur.
Accompagnement social	Accompagnement et suivi social individualisé dès le lancement de l'enquête sociale (ASE, CESF) et sur une durée maximum d'un an après le relogement définitif.
Total	Sommes des postes A 1 à A 4.
Subvention Etat	70 %, 80 % ou 100 %.

(*) L'enquête sociale porte sur tous les ménages dont l'appréciation sur l'état de leur logement tel qu'il résulte de l'étude sur le bâti implique un hébergement ou un relogement définitif indépendamment de la présomption de remédiabilité ou d'irremédiabilité de l'insalubrité.

(**) Si la mise en œuvre du relogement constitue une phase opérationnelle de l'opération de RHI, cette phase, particulièrement lourde, doit pouvoir bénéficier d'un financement prévisionnel au regard de l'ampleur du travail amont nécessaire à sa réalisation, de sa durée et de la mobilisation immédiate des opportunités foncières ou immobilières qui peuvent se présenter. Ce poste intègre une estimation prévisionnelle des coûts de relogements, d'hébergements transitoires et d'accompagnement social. Ces dépenses étant prises dans leur intégralité au sein de la section dépenses du bilan financier de l'opération de RHI, elles feront l'objet d'une révision sur la base du coût réel lors de l'instruction du dossier opérationnel définitif.

Bilan total de l'opération de RHI

Dépenses

POSTES	DESCRIPTIONS
B0 - Reprise des postes A	(Voir bilan pré-opérationnel.)
A 1 - Analyse du bâti	
A 2 - Etat foncier	
A 3 - Enquête sociale	
B 1 - Appropriation des sols	
	Bâtiment frappés d'arrêtés Ins Irr destinés à la démolition. Immeubles frappés d'arrêtés Ins Irr qui ont vocation à être conservés pour des

Acquisition (*) Base : estimation des domaines incluant les indemnités de réemploi	<p>raisons urbaines ou patrimoniales sous réserve d'une transformation en logements locatifs sociaux PLUS, PLA I... (**).</p> <p>Immeubles frappés d'un arrêté d'Ins Rem si leur démolition est nécessaire à la cohérence du projet (mitoyenneté et imbrication).</p> <p>Acquisition pour démolition d'immeubles salubres lorsque le coût de leur consolidation est supérieur à l'acquisition - démolition.</p> <p>Aux fins de curetage, acquisition d'éléments annexes mettant en cause l'habitabilité (garage, appendice, entrepôts, cœur d'îlots...).</p> <p>Immeubles frappés d'un arrêté de péril avec ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter.</p> <p>Terrains frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable.</p>
Frais d'acquisitions	Forfait : 5 % du coût des acquisitions.
Evictions commerciales Base : estimation des domaines	Commerces d'immeubles frappés d'Ins Irr ou d'un arrêté de péril dont l'éviction est indispensable au traitement du bâti.
B 2 - Libération des sols	
Neutralisation des bâtiments	<p>Débranchement des réseaux.</p> <p>Murage des accès aux bâtiments.</p> <p>Honoraires de maîtrise d'œuvres.</p>
Démolition	<p>Démolition des immeubles et appentis (plusieurs devis/coût au mètre cube).</p> <p>Prise en compte de démolitions partielles (écrêtements construction d'appendices de fonds de cours...).</p> <p>Honoraires de maîtrise d'œuvre.</p>
B 3 - Plan de relogement pour tous occupants	Coût total : reprise préfinancement A 4 + compléments si nécessaire.
Réquisition de terrains pour hébergement transitoire	<p>Coût de la réquisition (location).</p> <p>Nivellement.</p> <p>Réseaux provisoires indispensables.</p>
Frais de déménagement et de réinstallation	<p>Déménagements.</p> <p>Ouvertures des compteurs et lignes téléphoniques.</p> <p>Paiement du dépôt de garantie.</p> <p>Aide dégressive au différentiel de loyer sur deux ans maximum.</p>
Hébergement provisoire en logement	<p>Prise en charge totale ou partielle du coût de l'hébergement (durée selon projet).</p> <p>Achat ou location de structures légères d'hébergement (mobilehome...).</p> <p>Réquisition de logements loi 1945 (location).</p> <p>Travaux de remise en état d'habitabilité à l'entrée du logement temporaire et à sa sortie si nécessaire (plafond 6 kEuro), patrimoine public hors HLM et privé.</p> <p>Frais de garde meuble.</p> <p>Assurance occupation/logeur.</p>
Accompagnement social	Accompagnement et suivi social individualisé dès le lancement de l'enquête sociale (ASE, CESF) et sur une durée maximale d'un an après le relogement définitif.
B 4 - Travaux sur emprises foncières	
Préparation des emprises	<p>Etudes techniques et sondages préalables aux opérations de construction.</p> <p>Stabilisation des terrains (terrassements, comblements de caves...).</p> <p>Honoraires de maîtrise d'œuvre.</p>
Travaux de VRD	<p>Uniquement les VRD tertiaire permettant les raccordements des constructions ou réhabilitations aux divers réseaux.</p> <p>Création ou renforcement de collecteurs d'eaux pluviales pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant.</p> <p>Honoraires de maîtrise d'œuvre.</p>
Protection et mise en état des sols (ne sont pas pris en compte les aménagements de voirie ou d'espaces publics)	<p>Nivellement du terrain et aménagement sommaire (gazon).</p> <p>Protection provisoire des sols en tant que de besoin.</p> <p>Honoraires de maîtrise d'œuvre.</p>
B 5 - Travaux sur immeubles	
	Confortement provisoires des mitoyens entre les phases de démolition et de

Travaux sur mitoyens	reconstruction. En cas de dégagement de nouvelles façades : confortement définitif des mitoyens (éventuellement les fondations en sous-œuvre) et reprise des façades (enduits toitures, percements d'ouvertures...). Frais de référés préventifs. Honoraires de maîtrise d'œuvre et géomètre.
Confortements	Confortement sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de construction. Honoraires de maîtrise d'œuvre.
B 6 - Frais de maîtrise d'ouvrage	
Frais financiers Contrepartie aux avances sur trésorerie des CL en l'attente de subvention	Taux révisable : taux du PRU. Assiette : postes B 1 à B 5.
Assurance	Responsabilité civile et maître d'ouvrage.
B 7 - Conduite de projet (***)	
Base : coût réel (en régie [recrutement d'un chef de projet], recours à aménageur, et/ou à un prestataire)	Gestion administrative et financière. Assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'œuvre, montage des dossiers d'expropriation). Suivi opérationnel (coordination des différentes équipes). Assistance juridique (frais d'expert,...).
<p>(*) Acquisitions : il s'agit des immeubles à acquérir ou d'immeubles acquis après un arrêté d'insalubrité. Pour les immeubles déjà acquis par la collectivité antérieurement à l'arrêté d'insalubrité, leur prise en compte dans le bilan de l'opération de RHI peut être effectuée sous réserve que ces acquisitions aient été réalisées à leur époque dans un objectif de traitement de l'insalubrité.</p> <p>En tout état de cause, ne pourront être prises en compte les acquisitions qui remontent à plus de dix ans de la réunion de la CI RHI. La valeur des acquisitions inscrites au bilan sera celle de l'estimation des domaines à la date de la cession.</p> <p>(**) Peut être intégrée dans le bilan Rhi l'acquisition d'immeubles destinés à être réhabilités sous réserve que ces immeubles doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être acquis par le maître d'ouvrage, son mandataire ou concessionnaire, et transformés en logements sociaux publics ; - être protégés au titre des secteurs sauvegardés, de la réglementation sur les sites, les Monuments historiques et leurs abords (règle de covisibilité) ou des Zppaup ou : <ul style="list-style-type: none"> - être identifiés comme élément remarquable au titre de document d'urbanisme ou, - présenter un intérêt particulier au regard de leur qualité architecturale et de leur insertion urbaine. <p>En dehors des immeubles qui font l'objet de protection législative et réglementaire, l'ouverture d'un poste acquisition d'immeubles à conserver ne doit pas conduire à mener des réhabilitations qui apparaissent disproportionnées en termes économiques au regard de la valeur du bâti.</p> <p>(***) La conduite d'opération peut être effectuée en régie (recrutement d'un chef de projet ad hoc), sous forme de prestation de service conformément au CMP, ou être intégrée dans le cadre d'une CPA. La conduite d'opération présentant diverses missions qui peuvent être effectuées sous des modes différents, le recours à un chef de projet en vue de la coordination de l'ensemble des intervenants sera nécessaire.</p>	

Recettes

POSTES	DESCRIPTIONS
C0 - Régularisation sur préfinancement	
	Subvention Etat pour préfinancement d'opération Rhi.
C 1 - Cession de terrains aux SEM et organismes HLM (*)	
Pour construction neuves PLUS	Valeur foncière de référence × surface utile.
Pour construction neuves PLA I ou résidences sociales	80 % valeur foncière de référence × surface utile.
C 2 - Cessions d'immeubles à réhabiliter aux SEM et organismes HLM	
Pour PLUS AA	Valeur de l'expropriation du bien plafonnée à la valeur foncière de référence du PLUS construction neuve × surface utile.
	80 % × (valeur de l'expropriation du bien plafonnée à la valeur

Pour PLA I acq amélioration	foncière de référence du PLUS construction neuve × surface utile).
C 3 - Cession du terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI	
Réalisation d'équipements publics	Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
Réalisation d'espaces verts ou de réserves foncières (*)	Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
Espaces publics de proximité (**)	Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
Réalisation de voirie ou stationnement	Coût moyen de libération du mètre carré ressortissant de l'opération RHI.
C 4 - Cession de terrains destinés à l'accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage)	Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
C 5 - Autres recettes	Indemnités dues pour le propriétaire bailleur en cas de défaillance dans ses obligations de relogement. Recettes d'exploitation (loyers hébergements...).
<p>(*) La réalisation de constructions neuves en PLS par des organismes HLM ou SEM de logements pourra être exceptionnellement autorisée, la recette sera calculée sur la base de 120 % de la valeur foncière de référence du PLUS construction neuve × surface utile.</p> <p>(*) Les dossiers devront comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une présentation du projet d'affectation des réserves foncières ; - des éléments de compréhension : <ul style="list-style-type: none"> - sur la place de l'opération dans la stratégie urbaine du quartier poursuivie par la collectivité locale ; - sur un échéancier de la mise en œuvre du projet global ; - sur les conséquences urbaines des démolitions sur le quartier, son fonctionnement, sa vie quotidienne, son environnement et les mesures prises en termes de gestion urbaine jusqu'à la réalisation du projet définitif ; - sur les impacts sociaux et sanitaires de l'intervention. <p>(**) Circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaires.</p>	

NOTE (S) :

(1) Voir la circulaire n° 2002-36/UHC/IUH4/13 du 2 mai 2002 relative à la mise en œuvre des dispositions de la loi SRU dans le domaine de la lutte contre l'insalubrité.

(2) Sauf cas évoqué plus haut d'une maîtrise d'ouvrage assurée par un établissement public.