

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

Agence nationale de l'habitat

Délibération n° 2010-39 du 2 juin 2010 du conseil d'administration de l'Anah (séance du 2 juin 2010) relative au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux et des opéra- tions de restauration immobilière (THIRORI)

NOR : DEVU1019928X

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Article 1^{er}

Les conditions de financement des opérations RHI et THIRORI sont définies comme suit :

L'ensemble des dépenses éligibles listées ci-dessous concerne des missions assurées par un pres-
tataire, ou des missions réalisées en régie par une personne spécifiquement recrutée à cette fin,
contractuellement.

Les dépenses prises en compte pour le calcul des subventions ne sont pas révisables, sauf en cas
d'évaluation ultérieure d'une acquisition foncière par le juge de l'expropriation, supérieure à celle du
service des domaines.

Lorsqu'un ou plusieurs postes de dépenses apparaissent anormalement élevés au regard des
montants habituellement constatés, ou manifestement incompatibles avec l'économie générale de
l'opération subventionnée, l'autorité décisionnaire peut, pour le calcul de la subvention, exclure ou
écrêter une partie des dépenses éligibles.

1. Dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit

1.1. Le financement des études de calibrage

Dépenses éligibles (TTC).

A1. Analyse du bâti et diagnostic urbain	
Étude technique	Diagnosics techniques, complémentaires à ceux des services mentionnés à l'article L. 1331-26 du CSP. Diagnosics de stabilité pour les immeubles à conserver. Sondages. Évaluation des coûts des mesures prescrites par les arrêtés d'insalubrité rémédiable, de péril sans IDH1 et de mise en sécurité d'établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.
Diagnostic urbain	Analyse approfondie des conditions de réalisation des opérations foncières ou immobilières au regard des contraintes urbanistiques et patrimoniales. Définition des démolitions, réhabilitations, réserves foncières.
Définition et programme du projet	Travaux d'architectes, d'urbanistes et de programmistes concourant à la définition du projet.
A2. Analyse de l'état foncier et immobilier	

Étude parcellaire	Recherche cadastrale et désignations manquantes d'immeubles. Frais de géomètre et examen des mitoyennetés complexes.
Étude des propriétés et analyse des sources de blocage	Recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, titre de propriété et de tous éléments d'information nécessaire à la mise en œuvre de l'opération. Éléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division...) et aux baux commerciaux. État de successions en cours, en déshérence / Indivision avec inconnu / Biens salubres abandonnés ou vacants / Frais d'hypothèques.
A3. Enquête sociale	
Étude des situations familiales	État civil, composition familiale, ressources et charges, identification de problèmes sociaux et de santé, titre d'occupation.
Étude relative aux besoins et souhaits en matière de logement	Statuts d'occupation, loyers, caractéristiques, perspectives et souhaits du ménage pour le relogement.
Étude des modes de vie et pratiques	Appropriation du logement, pratique de l'environnement par les ménages, lieu de travail, modes de déplacements, scolarisation, réseaux sociaux (personnes âgées en particulier).
Définition du plan de relogement et du programme d'accompagnement social	Préparation d'un plan de relogement nominatif individualisé pour l'ensemble des occupants et si nécessaire d'un plan de relogement temporaire, d'hébergement provisoire. Diagnostic de l'accompagnement social existant. Calibrage des moyens d'accompagnement social nécessaires à l'opération et au relogement pérenne de l'ensemble des occupants.
A4. Étude et accompagnement juridique	
Identification des difficultés juridiques	Analyse des blocages et risques juridiques potentiels, en fonction des stratégies envisagées (modes d'acquisitions et d'expropriation...).
Sécurisation juridique de l'opération	Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des procédures, la prise de précautions préalables au regard des risques identifiés (désignation d'administrateur, modes de notification notamment en cas de commerce...), et le lancement des procédures.
Calibrage juridique	Dimensionnement des besoins d'accompagnement juridiques futurs de l'opération.
1. IDH = Interdiction définitive d'habiter.	

Parmi ces dépenses, certaines correspondent à des compléments aux éventuelles missions réalisées antérieurement, lors d'une étude de faisabilité ou d'une étude préopérationnelle financée par l'Anah.

L'assiette maximum des dépenses relatives aux études de calibrage prise en compte dans le calcul du bilan est de 200 000 € HT.

1.2. *Le financement des mesures d'accompagnement social et de relogement*
Dépenses éligibles (TTC).

B1. PLAN DE RELOGEMENT	
Ingénierie sociale	Mise en œuvre du plan de relogement.
Frais de déménagement et de réinstallation	Déménagements, ouvertures de compteurs et lignes téléphoniques, aide à la mobilisation des dispositifs LOCAPASS ou GRL, paiement du dépôt de garantie le cas échéant, aide dégressive au différentiel de loyer sur deux ans maximum...
Hébergement provisoire	Prise en charge de coûts éventuellement nécessaires pour assurer l'hébergement temporaire (location de terrain, travaux de préparation, achat ou location de structures légères, frais éventuels de remise en état des logements, frais de garde meuble). La prise en charge est totale ou partielle selon la durée du projet.
B2. ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	
Mise en œuvre des mesures d'accompagnement social	Accompagnement social et suivi individualisé sur une durée maximum de deux ans après le relogement définitif. Orientation vers des relais spécifiques dépassant l'accompagnement lié au logement.

L'assiette maximum des dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement des ménages prise en compte dans le calcul du bilan est de 10 000 € TTC par ménage relogé.

1.3. *Le financement des dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation*
a) Dépenses éligibles pour le calcul du déficit d'opération (TTC)

C1. APPROPRIATION DES SOLSdu bâti et diagnostic urbain	
Acquisitions	<p>Indépendamment du mode d'acquisition employé par le maître d'ouvrage, les dépenses d'acquisitions prises en compte dans le bilan RHI ou THIRORI sont les valeurs réelles des premières acquisitions réalisées par un bénéficiaire éligible, plafonnées aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - valeurs calculées selon l'article 18 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre pour les immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable, ou sous péril avec IDH et/ou démolition ; - valeurs vénales estimées par les services des domaines pour les immeubles salubres, les immeubles acquis dans le cadre d'opérations de restauration immobilière ou les éléments non destinés à l'habitation (entrepôts...); - valeurs évaluées par les services des domaines minorées du coût des mesures prescrites par arrêté et des charges afférentes (dont dépollution) non réalisées par le vendeur pour les autres immeubles éligibles (insalubre réparable, péril sans IDH...). <p>Par exception, les immeubles sous IDH pour lesquels une déclaration d'intention d'aliéner intervient entre la décision du lancement de l'opération de RHI (date de délibération) et la notification de l'arrêté peuvent être valorisés à leur valeur vénale.</p> <p>Les valeurs d'acquisitions incluent les indemnités de remploi estimées par les services des domaines.</p>

Frais d'acquisition	Prise en compte forfaitaire à 5 % des coûts d'acquisitions.
Évictions commerciales	Valeurs des évictions commerciales (estimation domaines) ou des transferts temporaires de commerces ou d'activités (déménagement, frais d'installation), lorsqu'ils sont nécessaires au traitement du périmètre RHI ou THIRORI.
C2. LIBÉRATION DES SOLS	
Neutralisation des bâtiments	Débranchement des réseaux / sécurisation des accès (murage / gardiennage) / frais d'huissiers.
Référé préventif	Frais de référé préventif (désignation et vacation de l'expert...).
Démolitions	Frais de démolitions et des études préparatoires.
Démolitions partielles en cas de conservation	Déconstruction partielle (écrêtements, murs et planchers)
C3. TRAVAUX SUR EMPRISES FONCIÈRES	
Préparation des emprises	Études techniques et sondages préalable aux opérations de construction / Stabilisation des terrains (terrassement, comblements de cave...).
VRD tertiaires	Uniquement les VRD tertiaires permettant les raccordements des constructions ou réhabilitations aux divers réseaux / Création ou renforcement de collecteurs d'eau pluviale pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant.
Mise en état des sols	Nivellement du terrain et aménagements sommaires (gazon) / protection provisoire des sols en tant que de besoin.
C4. TRAVAUX SUR IMMEUBLES	
Travaux sur mitoyens	Confortements provisoires des mitoyens entre les phases de démolition et de reconstruction. En cas de dégagement de nouvelles façades : confortement définitif des mitoyens (éventuellement les fondations en sous-œuvre) et reprise des façades (enduits, toitures, percement d'ouvertures...).
Confortements	Confortements sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de reconstruction.
Travaux de remise en état a minima en cas de conservations nécessaires	Remise en état des structures (fondations, murs porteurs, planchers, charpente, poutres) couverture avec isolation thermique. Raccordements de l'immeuble au réseau (hors distribution interne). Création de plateaux et accès aux plateaux. Curetage.
C5. HONORAIRES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE	
Honoraires	Maîtrise d'œuvre liée à la libération des sols, aux travaux sur emprises foncières, aux travaux sur immeubles.
C6. FRAIS DE MAÎTRISE D'OUVRAGE	
Frais de gestion immobilière	Frais de gestion provisoire des biens acquis (travaux de maintenance en copropriété, syndic...).

Assurance	Responsabilité civile de propriétaire/de maître d'ouvrage.
Conduite de projet : gestion administrative et suivi opérationnel	Coût du recrutement d'un chef de projet dédié, d'un recours à un aménageur et/ou à un prestataire, pour la gestion administrative et financière, l'assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'œuvre, montage des dossiers d'expropriation), le suivi opérationnel (coordination des différentes équipes).
Assistance juridique	Assistance juridique afin de prévenir les contentieux et minimiser les délais (surveillance des procédures lancées (procédures de police d'insalubrité et de péril, procédures d'acquisition/expropriation), problématiques spécifiques (locaux commerciaux, copropriétés), accompagnement pour la prise de possession et dans l'exécution des travaux...).

b) Recettes à intégrer pour le calcul du déficit d'opération (TTC)

D1. Cessions de charges foncières (logements neufs ou réhabilités)	Valeur estimée par les services des Domaines. Une valeur inférieure pourra être retenue si la diminution correspondante est indispensable à la réalisation d'une opération de logement locatif social financée au titre des articles R. 331-1 et suivants du CCH.
D2. Cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI	Réalisation d'équipements publics de proximité, terrains pour accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage) ou réserves foncières : valeur du terrain nu estimé par les domaines. Réalisation de voirie ou stationnement en domaine public, espaces verts, espaces publics de proximité (circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaire) : valeur nulle.
D3. Valorisation des commerces	Valorisation des commerces, au regard de leur valeur de marché.
D4. Autres	Indemnités dues par le PB en cas de défaillance dans ses obligations de relogement lorsque le relogement est assuré par le bénéficiaire de la subvention. Recettes d'exploitation (perception de loyers...). Subventions éventuellement perçues (FARU...).

2. Modalités de calcul de la subvention et du solde

L'assiette de la subvention de l'opération est le déficit de l'opération TTC : les dépenses diminuées des recettes, listées dans les tableaux ci-dessus.

Les taux de financement du déficit de l'opération, qui peuvent être modulés en fonction de la capacité contributive de la commune ou de l'EPCI et de la vocation sociale de l'opération, ne peuvent dépasser les taux maximum fixés comme suit :

– en périmètre RHI :

Le déficit de l'opération est financé au taux maximum de 70 %.

En cas de bidonvilles, le taux de financement peut être porté jusqu'à 100 % du déficit.

– en périmètre THIRORI :

Les déficits générés par les dépenses relatives aux études de calibrage, et aux mesures d'accompagnement social et de relogement (postes A et B) sont financés au taux maximum de 70 %.

Le déficit généré par les dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation au regard des recettes (différence entre les postes C et D) est financé au taux maximum de 40 %.

En tout état de cause, hors cas des bidonvilles, le taux de financement du déficit global de l'opération (toutes dépenses et recettes confondues sur les postes A, B, C et D) ne peut dépasser 70 %.

Le solde de la subvention est établi conformément à l'article 61 du RGA.

3. Dispositions transitoires

Pour les dossiers de demande de financement des opérations de RHI déposés jusqu'à la date de publication au *Journal officiel* du règlement général de l'Anah, approuvé par le Conseil d'adminis-

tration le 5 mai 2010, les subventions sont calculées sur la base des dépenses et recettes définies par la circulaire n° 2003-31 du 5 mai 2003, le taux maximum de subvention étant celui mentionné dans la présente délibération.

Article 2

La présente délibération sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 2 juin 2010.

Le président du conseil d'administration,
D. BRAYE