

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

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

Agence nationale de l'habitat

Instruction du 12 septembre 2014 de la directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat relative au financement de la 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)

NOR : ETLL1431020J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Résumé : depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, suivie de deux décrets du 24 décembre 2009, l'Anah finance les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable et dangereux (RHI), qui étaient auparavant gérées par l'État, ainsi que les opérations de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et les opérations de restauration immobilière (THIRORI). La présente instruction de la directrice générale de l'Anah fait suite aux modifications du règlement général de l'Agence (RGA) approuvées par arrêté interministériel du 1^{er} août 2014. La présente instruction décrit les conditions d'éligibilité des projets, les règles de procédure et de constitution des dossiers ainsi que les rôles des différents acteurs (directions départementales des territoires, commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne et direction générale de l'Anah, notamment). Cette instruction se substitue ainsi totalement à l'instruction précédente du 19 octobre 2010 qui portait sur le même objet.

Catégorie : directive adressée par la directrice générale de l'Anah aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

Domaine : transport – équipement – logement – tourisme – mer – collectivités territoriales.

Mots clés liste fermée : <Logement_Construction_Urbanisme/>

Mots clés libres : habitat insalubre – restauration immobilière.

Références :

Articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et notamment l'article R. 321-12 (IV et V);

Arrêté du 1^{er} août 2014 portant approbation du règlement général de l'Anah.

Circulaire abrogée : instruction du directeur général de l'Anah du 19 octobre 2010.

Date de mise en application : décisions de financement prises à compter du 16 août 2014.

Annexes : 6

Annexe n°1. – Notions préalables: les outils juridiques utiles à la RHI et au THIRORI

Annexe n°2. – Récapitulatif des pièces à joindre au(x) dossier(s) de demande(s)

Annexe n°3. – Fiche de synthèse diffusée en CNLHI

Annexe n°4. – Tableau de synthèse

Annexe n°5. – Fiche descriptive d'immeuble

Annexe n°6. – Tableau financier détaillé

La directrice générale de l'Anah à Mesdames et Messieurs les préfets de région délégués de l'Anah dans les régions, Mesdames et Messieurs les préfets de département délégués de l'Anah dans les départements.

TABLE DES MATIÈRES

1. **Introduction**
2. **Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements RHI et THIRORI (articles 50 à 50 D du RGA)**
 - 2.1. *Les bénéficiaires éligibles aux financements RHI/THIRORI*
 - 2.2. *Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements*
3. **Les étapes d'élaboration d'un projet RHI/THIRORI**
 - 3.1. *L'étude de faisabilité RHI/THIRORI*
 - 3.2. *L'étude de calibrage RHI/THIRORI*
 - 3.3. *La phase opérationnelle*
4. **Les financements de l'Anah**
 - 4.1. *Le financement local des études de faisabilité*
 - 4.2. *Les dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit RHI-THIRORI*
 - 4.3. *Modalités de calcul de la subvention nationale RHI-THIRORI*
5. **Instruction de la demande et attribution de l'aide**
 - 5.1. *Le rôle des différents échelons territoriaux*
 - 5.2. *Des passages en CNLHI et des dossiers à géométrie variable, adaptés à l'avancement opérationnel*
 - 5.3. *La vérification de l'éligibilité d'un périmètre aux financements*
 - 5.4. *L'attribution d'une subvention*
 - 5.5. *La décision d'attribution et sa notification (cf. article 57 du RGA)*
 - 5.6. *Suivis local et national*
 - 5.7. *Délais d'exécution et d'achèvement (cf. article 59 du RGA)*
 - 5.8. *Paiements (cf. articles 60 et 61 du RGA)*
 - 5.9. *Contrôles et reversements (cf. article 62 du RGA)*

Annexe n° 1. – Notions préalables: les outils juridiques utiles à la RHI et au THIRORI

Annexe n° 2. – Récapitulatif des pièces à joindre au(x) dossier(s) de demande(s)

Annexe n° 3. – Fiche de synthèse diffusée en CNLHI

Annexe n° 4. – Tableau de synthèse

Annexe n° 5. – Fiche descriptive d'immeuble

Annexe n° 6. – Tableau financier détaillé

1. Introduction

Une opération de RHI est une opération, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, d'éradiation de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux¹ concentré. Elle se fait par acquisitions publiques, essentiellement sous déclaration d'utilité publique, puis par démolitions ou éventuelles réhabilitations. Les occupants doivent être relogés et réinsérés. La fonction sociale du quartier doit être maintenue après l'opération et les terrains issus de la RHI doivent être prioritairement destinés à produire du logement dans un objectif de mixité sociale.

Jusqu'en 2008, l'instruction et le financement de la RHI étaient assurés par les services déconcentrés de l'État et par la commission nationale RHI, sur la base de la 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.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE) du 25 mars 2009, suivie de trois décrets du 24 décembre 2009, ont transféré cette compétence à l'Anah. Celle-ci assure ainsi le paiement des opérations RHI engagées par l'État telles qu'elles figurent à l'annexe du décret n° 2009-1626 du 24 décembre 2009, ainsi que le financement des nouvelles opérations.

Les opérations de RHI : un objectif de santé et de sécurité publique,
inscrit dans un projet de requalification urbaine

Ce dispositif est issu de dispositions législatives et réglementaires du code de la santé publique et du code de la construction et de l'habitation (CCH), ainsi que de la loi Vivien du 10 juillet 1970². D'une part, il repose sur des outils juridiques, relatifs à la procédure d'expropriation simplifiée instaurée par la loi Vivien et aux procédures de lutte contre l'habitat indigne. D'autre part, il s'appuie sur l'outil financier qu'est la subvention RHI. Celle-ci porte sur le déficit d'opération résultant des dépenses d'études, de relogements et d'accompagnement social, d'acquisitions et de démolitions, diminuées notamment des recettes de ventes des immeubles ou terrains libérés.

Le but initial de la RHI était de traiter les bidonvilles et l'habitat insalubre irrémédiable. Ses objectifs premiers n'étaient donc pas le réaménagement urbain, mais étaient, et demeurent, le traitement de l'insalubrité sévère et la protection des occupants. L'intégration urbaine du quartier insalubre dans la ville et sa requalification sont bien évidemment à analyser et traiter dans une opération de RHI, mais n'en constituent pas la motivation première.

La RHI est l'un des modes de traitement les plus coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne. Elle constitue donc un outil de dernier recours, lorsque la gravité des désordres constatés sur le bâti, le nombre d'immeubles et de ménages concernés exigent une intervention importante, dépassant l'intervention sur une seule et unique parcelle, sauf cas exceptionnel.

Les enjeux sociaux, urbains et économiques de ce type d'action, ainsi que leur aspect particulièrement coercitif, justifient une instruction spécifique et approfondie. Elle est complétée par un examen national et harmonisé des dossiers, par la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) qui émet un avis sur l'éligibilité et le financement des opérations.

Une procédure de financement complémentaire, relative au traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

La RHI décrite ci-dessus concerne le traitement de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux, au sens du péril avec interdiction définitive d'habiter (IDH).

Le décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat a introduit la possibilité de financer également des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté d'insalubrité rémissible, sous arrêté de péril sans interdiction définitive d'habiter, sous arrêté de prescription de mesures de mise en sécurité incendie des hôtels meublés ou sous déclaration d'utilité publique de restauration immobilière³. Les leviers d'action sur ces immeubles ont ainsi été complétés par un dispositif dit de « traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux, ou sous opération de restauration immobilière » (THIRORI).

¹ Cf. annexe n° 1 : notions préalables.

² Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

³ Cf. annexe n° 1 : notions préalables.

Les immeubles relevant de la RHI et du THIRORI font l'objet de conditions d'examen similaires par la commission nationale. Ils relèvent toutefois de conditions de financements différentes. Un même dossier pourra, selon les besoins, mixer les deux types de financements.

De même que pour la RHI, il convient de veiller à ce que le recours à ce financement soit cohérent avec une politique de traitement d'ensemble de l'habitat insalubre et dangereux menée sur le territoire.

La réglementation définie par l'Agence et ses évolutions récentes

Le règlement général de l'Agence (RGA), tel qu'adopté par le conseil d'administration du 5 mai 2010 et approuvé par arrêté du 2 juillet 2010 (*JO* du 14 juillet 2010), comporte un chapitre V consacré au traitement des demandes de subventions des opérations RHI/THIRORI.

La délibération n° 2010-39, adoptée par le conseil d'administration du 2 juin 2010, définit les modalités de financement des opérations RHI et THIRORI (délibération publiée au BO du MEEDDM n° 2010-16 du 10 septembre 2010).

Par délibération n° 2014-08 du 19 mars 2014, le conseil d'administration a apporté des modifications au RGA, qui ont été approuvées par arrêté du 1^{er} août 2014 (publié au *JO* du 15 août 2014).

Ces modifications portent sur les conditions d'éligibilité des projets en permettant :

- la prise en compte des immeubles en état d'abandon manifeste, lorsqu'ils sont contigus à d'autres immeubles eux-mêmes éligibles au titre de la RHI ou du THIRORI et que leur traitement est nécessaire à la cohérence globale de l'opération ;
- la prise en compte d'éléments annexes si leur suppression est techniquement nécessaire au traitement des immeubles éligibles au titre du THIRORI ;
- de déroger dans certains cas à la condition d'éligibilité des projets tenant à l'occupation significative des immeubles : les immeubles vacants étaient déjà éligibles lorsque la vacance a été organisée à des fins de protection des habitants. Il s'agit de l'autoriser également, au cas par cas, pour les territoires faisant l'objet d'un projet urbain contractualisé et dans le périmètre duquel le taux d'occupation est faible, afin de lutter contre l'étalement urbain et de favoriser la reconquête de centres anciens qui se dépeuplent ;
- en sortie d'opération de RHI, que la production de logements dans un objectif de mixité sociale s'effectue à proximité du foncier libéré, lorsque la reconstruction n'est pas opportune sur site soit en raison de contraintes techniques ou réglementaires, soit au regard d'un objectif de requalification du tissu urbain.

D'autres modifications d'ordre technique sont également apportées, notamment la possibilité de verser deux acomptes par an au lieu de un jusqu'alors, ainsi qu'un ajustement des pièces justificatives à produire aux différentes phases de demande d'éligibilité ou de subvention.

La présente instruction a pour objet de décrire les conditions d'éligibilité des projets aux financements RHI et THIRORI, telles que consolidées après cette modification du RGA. Elle se substitue à l'instruction précédente du 19 octobre 2010.

Cette instruction s'applique aux deux types de financements, sauf mentions explicites, et développe les modalités de constitution et d'instruction de ces dossiers : étapes d'élaboration, règles de financement, rôles des différents services et instances, contenu des dossiers, engagements des bénéficiaires et circuit d'attribution des aides.

Les modifications tenant aux conditions d'éligibilité des opérations et aux pièces justificatives à produire sont applicables aux dossiers de demande déposés à compter du 19 mars dernier (donnant lieu à des décisions prises à compter du 16 août 2014, soit le lendemain de la publication au *JO* de l'arrêté portant approbation du RGA). La possibilité de demander deux acomptes par an s'applique à toute opération en cours ayant fait l'objet d'une décision de financement.

2. Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements RHI et THIRORI (articles 50 à 50 D du RGA)

2.1. Les bénéficiaires éligibles aux financements RHI/THIRORI

L'Anah peut accorder des aides aux bénéficiaires suivants :

- collectivités territoriales ou leurs groupements (par exemple : communes, EPCI, conseil général, Métropole) ;
- sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital (par exemple : établissement public d'aménagement),
- tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi que les concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnés à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme (par exemple : OPH, SAHLM avec l'accord des collectivités intéressées, ou EPF, SPL, SPLA, SEML, SERM... par le biais d'un mandat ou d'une concession).

2.2. Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements

Pour être éligibles, les projets doivent répondre à un ensemble de critères relatifs :

- à la cohérence du projet avec la politique locale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et la politique locale de requalification urbaine ;
- aux caractéristiques des immeubles du périmètre de l'opération ;
- au relogement et à l'accompagnement social des occupants du périmètre ;
- à la destination des immeubles en sortie d'opération.

Les demandeurs doivent présenter dans leurs dossiers l'ensemble des éléments nécessaires à l'appréciation du respect de ces critères cumulatifs par le délégué de l'Anah dans le département et par la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (cf. chapitre V et annexe 2 *ter* du RGA).

Le financement accordé par l'Agence porte sur le déficit du bilan prévisionnel des opérations de RHI ou de THIRORI (cf. § 4.2 de la présente instruction). Il n'a pas vocation à financer des opérations dont le montage est possible sans cette aide. Il convient donc d'être vigilant sur ce point, en particulier lorsque le projet est inclus dans une opération plus vaste et dont le bilan est bénéficiaire, ou dans le cas d'opération de restauration immobilière faisant appel à l'investissement privé, mettant notamment en jeu des avantages fiscaux, qui permettraient de financer des opérations de réhabilitation sans nécessité d'apport complémentaire de subvention.

2.2.1. Conditions d'éligibilité relatives à la cohérence du projet avec la politique locale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et la politique locale de requalification urbaine

2.2.1.1. Le traitement d'ensemble de la problématique de l'habitat indigne et dégradé

La présence d'insalubrité irrémédiable sur un territoire est généralement associée à l'existence d'un habitat dégradé, voire indigne, occupé par une population précaire. En principe, une opération de RHI ne peut donc pas être envisagée seule. Elle constitue souvent un complément de traitement aux diverses actions d'amélioration de l'habitat sur le territoire concerné, dont les actions de lutte contre l'habitat indigne déjà engagées, achevées ou en cours. Elle suppose l'exercice des polices générales et spéciales par les maires et les préfets. Des programmes d'action globale (OPAH, PIG) et d'autres outils doivent parfois être mobilisés, telles les opérations de restauration immobilière. Ce mode de traitement vise la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles faisant l'objet d'une DUP, et complète l'objectif de lutte contre l'habitat indigne.

Que l'opération relève de la RHI ou du THIRORI, elle doit être intégrée à une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et dégradé sur le territoire qui certes peut être étalée dans le temps, mais doit être planifiée temporellement et spatialement sur le territoire dans le cadre des documents et outils de programmation des politiques de l'habitat.

2.2.1.2. La cohérence du projet avec la politique d'aménagement du quartier ou de l'îlot

Au-delà de la problématique d'un traitement organisé et global de l'habitat indigne et dégradé, le projet global de requalification urbaine doit développer une analyse stratégique et raisonnée d'aménagement du quartier et d'intégration urbaine de celui-ci dans la ville en cohérence avec les actions prévues par le programme local de l'habitat (PLH). En particulier, la production de logements - condition d'éligibilité des projets aux financements RHI et THIRORI - doit être possible et cohérente avec l'environnement urbain en sortie d'opération (typologies de logements, intégration du programme au regard des immeubles voisins existants, volumes, éclairagements...). En cas d'impossibilité de reconstruire des logements dans le cadre d'une opération de RHI, le terrain sera classé en réserve foncière destinée, pour un pourcentage minimum de 80 % de la surface de plancher à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ou, dans certains cas particuliers et justifiés, il pourra être admis une reconstruction à proximité du foncier libéré (cf. § 2.2.4). Par ailleurs, le contexte local implique souvent un besoin d'aménagement sur un périmètre plus vaste que le périmètre RHI/THIRORI. Le dossier de demande de financement devra présenter la cohérence du traitement du périmètre avec ce projet d'ensemble, les subventions ne portant que sur les îlots ou immeubles répondant strictement aux conditions d'éligibilité détaillées dans le présent chapitre.

2.2.2. Conditions d'éligibilité relatives aux caractéristiques des immeubles du périmètre de l'opération⁴

2.2.2.1. Natures d'immeubles éligibles

Au dispositif RHI :

1. Immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable (L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique – CSP) ou de péril (L. 511-1 et suivants du CCH) assortis d'une interdiction définitive d'habiter (IDH).
2. Immeubles insalubres remédiables (L. 1331-26 et suivants du CSP) ou en péril ordinaire (L. 511-1 et suivants du CCH), si leur démolition ou leur réhabilitation est techniquement nécessaire au traitement des immeubles sous interdiction définitive d'habiter, en cas notamment de mitoyenneté ou d'imbrication avec de tels immeubles.
3. Immeubles salubres, si leur démolition est techniquement nécessaire au traitement des immeubles sous interdiction définitive d'habiter et que leur consolidation se révélerait plus onéreuse que le coût de leur acquisition cumulé avec celui de leur démolition.
4. Éléments annexes non destinés à l'habitation s'ils sont compris dans l'îlot traité, dont la suppression est techniquement nécessaire au traitement des immeubles sous interdiction définitive d'habiter.
5. Immeubles en état d'abandon manifeste (L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales - CGCT), s'ils sont contigus aux immeubles visés aux 1. et 2. et que leur traitement est nécessaire à la cohérence globale de l'opération.
6. Immeubles sous arrêté pris en application de l'article L. 1331-25 du CSP (périmètre d'insalubrité).

Ces immeubles ont le plus souvent vocation à être démolis. Cependant, parmi ceux-ci, des immeubles destinés à être réhabilités peuvent être éligibles au financement s'ils sont :

- situés dans un secteur sauvegardé, dans un site protégé, aux abords d'un monument historique ou encore dans une ZPPAUP/AVAP ;
- ou identifiés comme élément remarquable au titre du PLU ;
- ou soumis à des contraintes techniques empêchant leur démolition, la rendant dangereuse ou si, compte tenu des contraintes, la réhabilitation est moins onéreuse que la démolition et reconstruction. Dans ce cas, l'étude comparative des solutions de démolition et de conservation, tant sur le plan financier que sur le plan technique (qualité des logements en sortie d'opération), figurera au dossier.

⁴ De manière générale, ne pas confondre les conditions d'éligibilité aux financements RHI présentées ici, et les conditions d'application de la loi Vivien.

Au dispositif THIRORI (immeubles qui ne relèvent pas des cas ci-dessus):

1. Immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable (L. 1331-26 et suivants du CSP), péril ordinaire (L. 511-1 et suivants du CCH) ou de prescription de mise en sécurité d'établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (L. 123-3 du CCH, hôtels meublés), dès lors que leur acquisition publique aux fins de réhabilitation ou de démolition est nécessaire à la cohérence de l'opération, sans pour autant qu'elle soit nécessaire au traitement des immeubles sous IDH.

2. Immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) et acquis dans le cadre d'opérations de restauration immobilière prévues aux articles L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme (CU), par expropriation ou par application du droit de délaissement des propriétaires.

3. Éléments annexes non destinés à l'habitation s'ils sont compris dans l'îlot traité, dont la suppression est techniquement nécessaire au traitement des immeubles visés aux 1. et 2.

4. Immeubles en état d'abandon manifeste (L. 2243-1 et suivants du CGCT), s'ils sont contigus aux immeubles visés aux 1. et 2. et que leur traitement est nécessaire à la cohérence globale de l'opération.

2.2.2.2. Configurations d'immeubles éligibles

Une notion d'ensemble

Les opérations doivent concerner un ensemble d'immeubles:

- soit concentrés sur un îlot, une partie ou un cœur d'îlot;
- soit implantés de manière ponctuelle et diffuse sur un territoire, si leur traitement coordonné s'inscrit dans une démarche globale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé menée localement. Il s'agira alors d'une opération dite « multisites ».

Le traitement exceptionnel d'un seul immeuble

De manière exceptionnelle, un immeuble seul peut être éligible au financement. L'éligibilité d'une telle situation sera examinée au cas par cas au regard, notamment, de la politique d'ensemble menée par la collectivité en matière d'habitat indigne (diagnostic et traitement) et d'aménagement, des caractéristiques de l'immeuble et de son occupation, de la capacité financière et technique de la collectivité, ainsi que de la destination du terrain prévue en sortie d'opération.

2.2.2.3. Des immeubles occupés

La finalité sanitaire et sociale étant une composante fondamentale des opérations, seuls les immeubles significativement occupés sont éligibles aux financements, sauf dans les cas particuliers suivants où la vacance:

- a été organisée postérieurement à l'acquisition des immeubles concernés à des fins de protection des habitants, ou du fait d'une obligation de relogement dans le cadre d'une procédure d'insalubrité, de péril ou de prescriptions de mise en sécurité d'établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (hôtels meublés). Le délai entre l'acquisition et la prise d'arrêté, ou entre le relogement⁵ et l'acquisition, devra être motivé par le demandeur afin de justifier l'absence d'effet d'opportunité;
- concerne des immeubles situés dans un îlot ou mitoyens d'immeubles eux-mêmes éligibles et dont le traitement est techniquement nécessaire à la réalisation de l'opération.

Par ailleurs, il peut être dérogé à la condition d'occupation significative lorsque l'opération se situe dans un territoire faisant l'objet d'un projet urbain contractualisé (soit tout projet faisant l'objet d'un contrat, d'une convention ou d'un protocole conclu entre la collectivité locale, l'État et éventuellement d'autres partenaires) et dans le périmètre duquel le taux d'occupation des logements (nombre de logements vacants par rapport au nombre total de logements) est faible.

Cette dérogation sera appréciée au cas par cas par la CNLHI. Le demandeur devra produire à l'appui de son dossier une note documentée qui comportera notamment:

- une description et une analyse de la vacance (type, ancienneté...) et de ses raisons (inadaptation de l'offre, déprise économique...);

⁵ S'il est réalisé préalablement à l'acquisition.

- un comparatif du volume de logements disponibles et en production rapporté à la population existante (comparatif offre/demande);
- une étude des loyers du marché local à plusieurs échelles de référence (îlot, quartier, ville, EPCI, département, région et France entière);
- enfin, l'exposé des moyens locaux mis en œuvre pour remédier à la vacance préalablement décrite et analysée. Le demandeur devra plus particulièrement présenter la manière dont son dossier de RHI-THIRORI s'insère dans une logique de projet urbain et de réinvestissement du quartier concerné dans toute son acceptation: dimension sociale, économique, touristique-patrimoniale, équipements, circulation... Le demandeur s'appuiera également sur les documents réglementaires: SCOT, PLU/PADD, PLH, et, le cas échéant, sur les partenariats régionaux (CPER), départementaux. Les études urbaines, les projets de bourg, dispositifs opérationnels (commerces, façades...) et autre convention d'aménagement seront valorisés.

2.2.2.4. Des immeubles acquis ou à acquérir

L'ensemble des immeubles pour lesquels un financement est sollicité doit être acquis par le bénéficiaire après la date à laquelle le demandeur est informé que le dossier de demande de financement comprenant les acquisitions, démolitions et/ou réhabilitations est complet. L'acquisition peut être soit amiable, sous DUP ou non, soit par expropriation Vivien, ou de droit commun si le recours à la loi Vivien est impossible⁶.

Sont également éligibles:

- au titre du dispositif RHI: les immeubles acquis moins de dix ans avant cette date, à condition qu'ils aient été acquis dans un but de traitement de l'habitat indigne;
- au titre du dispositif THIRORI: les immeubles acquis moins de quatre ans avant cette date. Dans le cas des immeubles sous arrêté d'insalubrité rémissible, de péril ordinaire ou de prescriptions de mise en sécurité d'établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (hôtels meublés), l'acquisition doit avoir été réalisée dans un but de traitement de l'habitat indigne.

En cas de ventes successives entre bénéficiaires mentionnés aux IV et V de l'article R. 321-12 du CCH, la date d'acquisition prise en compte est celle de la première acquisition par l'un de ces bénéficiaires.

2.2.3. Conditions d'éligibilité relatives au relogement et à l'accompagnement social des occupants

Un projet social doit être destiné aux occupants du périmètre financé, avec un objectif de réinsertion sociale. Il doit offrir une solution de relogement pérenne aux occupants en place, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

L'ensemble des occupants du périmètre bénéficient d'un droit au relogement qui doit être satisfait. Des relogements définitifs individualisés doivent être réalisés, accompagnés si nécessaire d'un hébergement temporaire ou d'un relogement provisoire. Les relogements seront réalisés en priorité dans le quartier voire sur place, sauf souhait contraire de l'occupant, nécessité de dédensifier le périmètre ou impossibilité de reconstruire pour des raisons techniques, de servitudes ou autres.

Un programme d'accompagnement social approfondi doit être assuré en amont de l'opération jusqu'aux relogements. Un diagnostic initial des mesures déjà existantes permettra de définir les compléments nécessaires à apporter dans le cadre du projet RHI-THIRORI. Il identifiera les besoins d'articulation entre l'accompagnement social spécifique à l'opération – essentiellement lié au logement – et les autres dispositifs d'accompagnement en place sur le territoire (MOUS, travailleurs sociaux, réseau associatif...).

L'accompagnement doit permettre, dès lors que les situations individuelles le nécessitent, de:

- développer les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages;
- rendre le ménage acteur de son changement de situation;
- organiser des relais vers des accompagnements spécifiques (psychologiques par exemple);
- établir des liens avec les centres d'hébergement pour les personnes sans titre de séjour.

⁶ Se reporter à l'annexe n° 1 concernant les modes d'acquisition des immeubles.

Dans tous les cas, ces missions sont assurées avant, pendant et après le relogement du ménage :

- avant, elles visent à identifier le souhait du ménage, ses difficultés et capacités ;
- elles visent ensuite à accompagner le ménage lors de et après son emménagement (appropriation du nouveau logement, adaptation au nouveau quartier, apprentissage de la gestion du budget, démarches pour le compte du ménage du type ouverture de droits liés au logement ou autres). Ces missions peuvent durer entre six mois et deux ans après relogement.

Comme le relogement, cet accompagnement social vise tous les types de ménages du périmètre, y compris les propriétaires occupants, les occupants sans titre ou les personnes sans titre de séjour.

2.2.4. Conditions d'éligibilité relatives à la destination des immeubles en sortie de démolition ou après d'éventuels travaux de réhabilitation

Le projet doit veiller au maintien de la fonction sociale du quartier, par la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Les dispositions réglementaires limitent les opérations pouvant être financées aux objectifs suivants :

- pour les opérations de RHI (opérations mentionnées à l'article L. 522-1 du CCH) : destination prioritaire à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ou à la constitution de réserves foncières destinées, pour un pourcentage de 80 % de la surface de plancher, à la production de logements dans un objectif de mixité sociale. Toutefois, lorsque l'opération porte sur une ou des parcelles où la reconstruction n'est pas opportune, soit en raison de contraintes techniques ou réglementaires, soit au regard d'un objectif de requalification du tissu urbain, il peut être admis que la production de logements soit effectuée à proximité du foncier libéré.

En effet, l'intervention foncière en centre ancien implique une complexité particulière au regard des caractéristiques physiques des parcelles concernées. Aussi, la reconstruction sur site, en lieu et place des bâtiments démolis, peut paraître dans certains cas inopportune, notamment en territoire détendu, lorsque des contraintes techniques ou réglementaires empêchent (parcelles en lanière, risques inondation ou sismique...) ou rendent déraisonnable au regard du surcoût généré (sous-sol de mauvaise qualité...) une reconstruction sur site, ou au regard d'un objectif de requalification du tissu urbain, lorsque des disponibilités foncières permettent d'assurer une continuité et un resserrement urbains (par exemple : friches, dents creuses, ruptures de gabarit, reconversion de biens vacants existants...). Dans ces cas, il peut être admis une production de logements, non sur les parcelles en cause, mais à proximité du foncier libéré. Il appartient au demandeur de produire dans une note documentée et argumentée produite à l'appui de sa demande de dérogation. Cette note exposera, notamment, les contraintes réglementaires (plans de prévention des risques...) et/ou d'expertises techniques établies par des professionnels ainsi que les disponibilités foncières ou opportunités urbaines. Un exposé détaillé sera fourni sur la stratégie proposée à l'échelle du quartier de façon à préciser de quelle manière l'opération participe d'un projet global d'habitat et d'une réelle stratégie de qualification urbaine pour le territoire. Enfin, la pertinence de la proximité sera démontrée et appréciée par rapport à l'opération présentée.

- pour les opérations de THIRORI (opérations mentionnées au 1° du V de l'article R. 321-12 et à l'article R. 523-1) : destination prioritaire à la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Que ce soit pour les opérations de RHI (avec ou sans dérogation à la reconstruction sur site) ou pour les opérations de THIRORI, le financement porte en général sur un nombre de logements relativement restreint par rapport à l'ensemble des logements du quartier dans lequel se déroule l'opération. La production de logements sur les parcelles concernées n'est donc pas de nature à influencer à elle seule sur les grands équilibres du quartier, de la commune ou de l'agglomération en matière d'habitat. Elle s'inscrit néanmoins dans un contexte et dans une évolution d'ensemble, et c'est pourquoi l'offre de logements produite en sortie d'opération doit être adaptée aux besoins locaux, en cohérence avec le PLH s'il existe, et le PDALPD, dans un objectif de mixité sociale.

Les opérations de RHI ou THIRORI mobilisent des financements potentiellement très importants, qui justifient pleinement une exigence forte en termes de contreparties sociales dans l'utilisation faite des terrains acquis. Il convient de prévenir ou de contrebalancer les effets d'éviction des populations les plus modestes qui risquent de survenir dans le cadre des interventions d'ensemble sur des quartiers dégradés composés très majoritairement d'habitat privé. C'est pourquoi, dans

tous les cas, devra être garanti le maintien d'une offre adaptée aux types de ménages initialement présents, sur site ou dans une proximité pertinente par rapport à l'opération présentée, ainsi que le relogement de l'ensemble des habitants selon les règles exposées précédemment.

De la même manière, sera poursuivi l'objectif de contenir les éventuels effets de « gentrification », notamment dans les secteurs à fort potentiel de valorisation. Dans cette optique, sera privilégiée en sortie d'opération la production de logements locatifs sociaux publics, de logements locatifs privés conventionnés avec l'Anah au titre de l'article L.321-8 du CCH, ou de logements en accession sociale à la propriété. Dans les secteurs en forte déprise, la production d'une offre visant à attirer de nouvelles populations pourra être visée.

Les typologies choisies doivent être justifiées dans le dossier de demande de subvention, à une échelle adaptée au regard du territoire. Elles seront portées à l'appréciation du délégué de l'Anah dans le département ainsi que de la CNLHI. En tout état de cause, la production de logements sociaux sera systématiquement exigée lorsque la commune ne satisfait pas à l'obligation de l'article L.302-5 du CCH (article 55 de la loi SRU⁷). Les taux de subvention pourront être modulés en fonction de la vocation sociale de l'opération et de la capacité contributive de la commune ou de l'EPCI.

Cas exceptionnels de destination du foncier également éligible selon examen au cas par cas :

- équipements publics de proximité nécessaires à l'amélioration des conditions de vie des habitants au sein du quartier sur moins de 20 % de la surface de plancher ;
- réserves foncières en RHI : en cas de démolition, si la reconstruction de logements ou la réalisation d'équipements sur tout ou partie des terrains libérés est inopportune ou prématurée pour des raisons techniques ou de projet urbain non abouti, servitudes ou autres, ces derniers seront laissés libres et classés en réserve foncière. La collectivité s'engage à les destiner à la construction de logements dans un objectif de mixité sociale sur au moins 80 % de la surface de plancher.

Selon leur nature et selon leur destination, les immeubles ou les terrains acquis font l'objet d'une valorisation spécifique dans le poste « recettes » du bilan qui sert de base au calcul de la subvention. Les modalités de valorisation de ces charges foncières de revente sont précisées au paragraphe 4.2.4 de la présente instruction.

3. Les étapes d'élaboration d'un projet RHI-THIRORI

SI UN ENSEMBLE D'IMMEUBLES, SUSCEPTIBLE DE RELEVER DE LA RHI OU DU THIRORI, A ÉTÉ IDENTIFIÉ :

Missions spécifiques à la RHI et au THIRORI	1. L'étude de faisabilité RHI-THIRORI ⁸	Confirmer le périmètre et le choix du dispositif Préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux critères RHI-THIRORI	Financée au titre des crédits locaux en aide ingénierie
	2. L'étude de calibrage RHI-THIRORI	Calibrer l'opération RHI-THIRORI	Financée après passage CNLHI, au titre des crédits nationaux
	3. La phase opérationnelle	Mettre en œuvre le plan de relogement et d'accompagnement social Mettre en œuvre le reste de l'opération puis demander le paiement du solde	

3.1. L'étude de faisabilité RHI/THIRORI

Si l'identification d'immeubles sensibles conduit la collectivité à examiner la piste des outils THIRORI ou RHI, les conditions d'éligibilité du projet aux financements doivent être examinées. Une étude peut être alors spécifiquement dédiée à cela : l'étude de faisabilité.

⁷ Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, renforcé par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 de mobilisation générale pour le logement qui passe, notamment, de 20% à 25% l'objectif de logement social dans les communes situées dans des zones tendues.

⁸ Cf. instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financés par l'Agence.

Cette étude doit apporter des éléments d'appréciation – financière, juridique, technique et sociale – à la maîtrise d'ouvrage pour sa prise de décision de recourir aux dispositifs RHI/THIRORI. Elle peut soit conforter la collectivité dans cette stratégie, soit l'amener à renoncer à ce type de dispositif s'il s'avère non éligible au financement de l'Anah ou non pertinent par rapport à d'autres modes d'intervention. Dans le premier cas, l'étude doit alors permettre de confirmer le contour du périmètre pressenti et de préparer le dossier de demande de vérification de l'éligibilité⁹ du projet aux financements.

Cette étude peut être réalisée dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou prévue en complément d'une étude déjà réalisée ou encore suite à un repérage de l'opérateur pour une opération déjà engagée.

Elle est financée sur l'enveloppe déléguée localement au titre des financements d'ingénierie. La décision est prise selon le cas par le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire de compétence. Les conditions de financement sont fixées par délibération du conseil d'administration (référence applicable à ce jour : § II. 2 de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations). Le taux de participation de l'Agence est de 50 % maximum d'un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT.

L'étude de faisabilité consiste principalement en la réalisation de diagnostics sommaires, à l'échelle de l'immeuble, des caractéristiques techniques, foncières et immobilières, sociales et juridiques. Un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières ou immobilières (contraintes, conservations à identifier, servitudes) ainsi qu'une esquisse du projet d'aménagement en sortie d'opération, si elle concerne un îlot ou groupe d'îlots, seront également réalisés.

Si le recours au(x) dispositif(s) est confirmé, l'étude doit permettre d'aboutir à la présentation d'un périmètre d'immeubles éligibles aux dispositifs RHI ou THIRORI, même si leur degré d'insalubrité n'est pas encore établi ou que l'acquisition d'un immeuble ne se concrétisera pas nécessairement. Pour chacun de ces immeubles, un diagnostic sommaire avec notamment l'estimation de l'occupation, la motivation de l'acquisition envisagée, les dysfonctionnements constatés de l'immeuble, et la stratégie projetée pour son traitement pourra être produit, de même que le projet de logements et d'aménagement imaginé, avec les typologies de logements prévus (cf. contenu des dossiers, défini au chapitre 5).

3.2. L'étude de calibrage RHI/THIRORI

Une fois les conditions d'éligibilité réunies et le périmètre défini, l'étude de calibrage a vocation à préparer finement le passage à la phase opérationnelle. À ce stade, les différents arrêtés ou procédures ne sont pas nécessairement pris, mais un engagement de l'autorité compétente à les prendre doit être fourni.

L'étude de calibrage consiste en une série d'enquêtes plus approfondies qu'en étude de faisabilité. Elle a pour objectifs de :

- confirmer définitivement le contour du périmètre défini par l'étude de faisabilité, en distinguant le cas échéant le périmètre RHI du périmètre THIRORI ;
- calibrer et préparer l'opération future : suivi des procédures et prévention des risques juridiques, lancement ou poursuite des acquisitions (dont par expropriation), identification des démolitions / conservations, définition des relogements/hébergements et de l'accompagnement social, définition du programme de logements et choix d'aménagements finaux.

Cette étape est l'occasion de s'assurer définitivement de la pertinence du projet (appréhension par les habitants, compatibilité du projet avec l'environnement urbain, social, bâti...), de sa conformité aux règles administratives et juridiques, et de son équilibre financier. Elle doit permettre de cerner la complexité de l'opération afin d'adapter en conséquence les moyens qui devront lui être affectés lors de la mise en œuvre opérationnelle.

Elle permet aussi d'organiser le pilotage de l'opération et les partenariats nécessaires. Les financements et le ou les opérateurs qui seront chargés de la mise en œuvre doivent être recherchés

⁹ Voir les étapes de passage en CNLHI, chapitre 5.

au plus tard lors de cette étape. Une instance de pilotage doit être mise en place. Un interlocuteur référent au sein de la maîtrise d'ouvrage doit être désigné pour échanger avec l'Anah locale, et avec l'Anah nationale en cas de besoin.

3.3. La phase opérationnelle

La phase opérationnelle a pour finalité de mettre en œuvre les relogements et l'accompagnement social, l'ensemble des acquisitions, les travaux nécessaires à la cession du terrain viabilisé ou du bâtiment à réhabiliter au maître d'ouvrage pressenti pour réaliser le programme de logements, et enfin les cessions.

Ces différentes étapes peuvent se faire successivement ou concomitamment. Afin de minimiser les délais, il est indispensable que l'ensemble des arrêtés et procédures soit pris, de commencer l'accompagnement social et les relogements, de lancer les procédures d'expropriation avant de pouvoir, dans un second temps, procéder aux acquisitions, démolitions ou réhabilitations et ventes. C'est pourquoi, une partie de ces missions opérationnelles peuvent être commencées et financées en même temps qu'une étude de calibrage (cf. chapitre 5).

Il importe qu'un comité de pilotage local réunissant l'ensemble des intervenants concernés soit en capacité de suivre le déroulement de l'opération. Il appartient à la maîtrise d'ouvrage, qu'elle soit assurée en régie par la collectivité ou confiée à un opérateur, de piloter et de veiller au bon déroulement de l'ensemble des missions nécessaires à la réalisation des objectifs, ce qui implique notamment de continuer d'assurer les missions instaurées en phase de calibrage, telles que la concertation avec les habitants et associations, la sollicitation de financements, l'articulation du projet avec d'autres outils éventuels, la programmation, le suivi administratif et financier. La maîtrise d'ouvrage peut s'appuyer pour cela sur une assistance foncière, technique, sociale et juridique. Les frais correspondants peuvent être intégrés au bilan de l'opération.

4. Les financements de l'Anah

RÉCAPITULATIF DES FINANCEMENTS RHI-THIRORI PAR PHASES DE TRAVAIL

PHASES D'ÉLABORATION du projet	Financement de type	DÉCISION de financement par	TAUX maximum	Assiette maximale
1. L'étude de faisabilité RHI et/ou THIRORI	« étude pré-opérationnelle »	Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire	50 %	200 000 € HT
2. L'étude de calibrage	« étude de calibrage »	Le directeur général de l'Anah après avis de la CNLHI	70 %*	239 200 € TTC**
3. La phase opérationnelle	« mesures d'accompagnement social et relogement »	Le directeur général de l'Anah après avis de la CNLHI	70 %*	10 000 € TTC/ménage relogé
	« déficit d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation »		70 %* en RHI 40 % en THIRORI	Non plafonné, TTC
* jusqu'à 100 % en bidonvilles		** 200 000 € HT, mais dépense subventionnée en TTC		

L'ensemble des phases listées ci-dessous concernent des missions assurées par un prestataire, ou s'agissant de l'étude de faisabilité ou de la conduite de projet en phase opérationnelle (déficit d'acquisition, démolition et/ou de réhabilitation) des missions qui peuvent être réalisées en régie par une personne dédiée à ce projet contractuellement.

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, le délégué local de l'Anah peut, pour le calcul de la subvention, proposer d'exclure ou d'écarter une partie des dépenses éligibles.

Dans l'instruction des dossiers, le délégué de l'Anah veille à ce que ne soient pas financées deux fois les mêmes dépenses (études déjà réalisées, MOUS relogement ou MOUS habitat indigne traitant déjà des ménages et existantes sur le périmètre, subventions FARU, etc.).

4.1. Le financement local des études de faisabilité

L'étude de faisabilité peut être réalisée dans le cadre ou indépendamment d'une étude pré-opérationnelle. Elle est financée par l'Anah sur ses crédits d'ingénierie locaux d'études pré-opérationnelles: taux maximum de 50 %, appliqué à une assiette maximum de 200 000 € HT (cf. délibération n° 2013-11 du conseil d'administration du 13 mars 2013).

4.2. Les dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit RHI-THIRORI

Les dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit ainsi que leurs conditions de financement ont été fixées par la délibération n° 2010-39 du conseil d'administration de l'Anah du 2 juin 2010.

4.2.1. Dépenses éligibles en étude de calibrage (dépenses TTC)

Avant de déposer une demande de subvention pour une étude de calibrage, les arrêtés d'insalubrité, de péril, de mise en sécurité des hôtels meublés ou la déclaration d'utilité publique de l'ORI ne sont pas nécessairement pris mais des engagements à prendre les procédures de police ou une délibération de l'autorité compétente qui engage la procédure d'ORI doivent être fournis.

Les dépenses éligibles en étude de calibrage sont les suivantes:

A1 - Analyse du bâti et diagnostic urbain

Étude technique	Diagnostics techniques, complémentaires à ceux des services mentionnés à l'article L 1331-26 du CSP Diagnostics de stabilité pour les immeubles à conserver Sondages Évaluation des coûts des mesures prescrites par les arrêtés d'insalubrité réparable, de péril sans IDH 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 nécessaires 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

L'assiette maximum des dépenses relatives aux études de calibrage prise en compte dans le calcul du bilan est de 239 200 € TTC (200 000 € HT, dépenses éligibles TTC).

4.2.2. Dépenses éligibles d'accompagnement social et de relogement (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 LOCA-PASS 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.

4.2.3. Dépenses éligibles d'acquisition, démolition et réhabilitation (TTC)

C1 - Appropriation des sols

Acquisitions	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 : - 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 vénale 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 rémissible, péril sans IDH...). 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. Les valeurs d'acquisitions incluent les indemnités de remploi estimées par les services des Domaines.
Frais d'acquisition	Prise en compte forfaitaire à 5 % des coûts d'acquisitions
Évictions commerciales	Valeurs des évictions commerciales (estimation des services des 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 préalables 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...)

Remarques relatives aux dépenses d'acquisitions

En cas d'IDH, la loi Vivien prévoit que l'indemnité d'expropriation est réduite du montant des frais de relogement des occupants assurés par un tiers, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Pour les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité réparable, d'un arrêté de péril ou de prescriptions en application de l'article L. 123-3, l'article R. 523-1 du CCH prévoit que le prix d'acquisition est évalué par le service des domaines, minoré du coût des mesures prescrites et des charges afférentes non réalisées par le vendeur.

Le maître d'ouvrage est libre d'exproprier et d'acquérir selon ses propres contraintes et stratégies, à l'amiable – sous DUP ou non –, en expropriant avec une DUP de droit commun ou encore une DUP Vivien¹⁰.

Toutefois, il est recommandé de procéder à l'expropriation en loi Vivien chaque fois que les immeubles peuvent en relever. Il est rappelé que les coûts d'acquisitions pris en compte dans les bilans RHI seront dans tous les cas les valeurs Vivien estimées par les domaines, dès lors que les immeubles sont sous procédure avec IDH, sauf si une DIA intervient entre le lancement du projet RHI (date de délibération ou d'attribution d'une subvention) et la notification de l'arrêté d'insalubrité¹¹. Dans ce cas, la valeur vénale sera financée.

¹⁰ Pour en savoir plus, cf. annexe n°1.

¹¹ Dans la présente instruction, le terme général « arrêté » fait référence aux arrêtés d'insalubrité ou de péril (et non aux arrêtés de cessibilité ou aux arrêtés de DUP de restauration immobilière).

Remarques relatives aux dépenses de conservations et réhabilitations

La possibilité d'étendre les dépenses d'acquisitions éligibles à la RHI aux immeubles insalubres irrémédiables non systématiquement voués à la démolition est justifiée par la nécessité d'adaptation du dispositif aux réalités et pratiques urbaines : besoin d'intervenir finement sur les tissus existants, protection patrimoniale, rejet de politiques massives de démolition des centres anciens et volonté de respecter les morphologies urbaines. Toutefois, les réhabilitations qui apparaissent disproportionnées en terme économique au regard du bâti doivent être évitées. Le délégué de l'Anah peut proposer d'exclure ou d'écarter une partie des dépenses éligibles en pareil cas.

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

D1 - Cessions de charges foncières (logements neufs)	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 - Cessions de charges foncières (logements 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
D3 - Cessions 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 services des Domaines Réalisation de voirie ou stationnement en domaine public, espaces verts, espaces publics de proximité (circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaire) : valeur nulle
D4 - Valorisation des commerces	Valorisation des commerces, au regard de leur valeur de marché
D5 - 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...)

Une attention particulière sera accordée à la mise en œuvre effective des dispositions relatives aux indemnités dues par le propriétaire bailleur en cas de défaillance à ses obligations de relogement.

4.3. Modalités de calcul de la subvention nationale RHI-THIRORI

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.

En périmètre RHI : Le déficit de l'opération est financé à un taux qui peut atteindre un 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) peuvent être financés à un taux de 70 % maximum ;
- le déficit généré par les dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation au regard des recettes (différence entre les postes C et D) peut être financé à un taux de 40 % maximum.

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 %.

Ces taux de subvention maximaux peuvent être modulés à la baisse, en fonction de la capacité contributive de la collectivité ou de l'EPCI et de la vocation sociale du projet.

En ce qui concerne la capacité contributive de la collectivité, pourront notamment être prises en compte les ressources fiscales dont elle dispose, sa situation financière et les moyens qu'elle est en mesure de consacrer à sa politique d'habitat et d'aménagement. La modulation pourra également viser à ajuster le niveau de subvention au strict nécessaire pour assurer l'équilibre global de l'opération, en tenant compte de cofinancements éventuels.

Lorsque l'opération, objet de la demande de financement, s'insère dans une opération d'aménagement d'ensemble plus vaste (ZAC...), les conditions financières de cette opération d'ensemble seront examinées et pourront justifier une modulation.

En ce qui concerne la vocation sociale de l'opération, une modulation pourra intervenir notamment en fonction des caractéristiques des ménages présents et de la nature des logements produits. Sur ce dernier point, et selon le contexte et les besoins locaux, une modulation pourra être proposée par le délégué de l'Anah dans le département ou par la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne, visant à orienter préférentiellement la production de logements en sortie d'opération sur certains produits¹².

Peut également être prise en compte la pérennité de la vocation sociale des logements produits. Si, par exemple, la réalisation de logements conventionnés avec l'Anah est envisagée pour répondre à un besoin de logements sociaux, le fait que la durée d'engagement soit en général plus limitée dans le parc privé¹³ pourra conduire à proposer une modulation.

5. Instruction de la demande et attribution de l'aide

5.1. Le rôle des différents échelons territoriaux

Le délégué de l'Anah dans le département (DAD) est l'interlocuteur direct du maître d'ouvrage et de l'Anah. C'est auprès de lui que le demandeur dépose son dossier. Il est chargé de son instruction avant de le transmettre à l'Anah, qui assure le secrétariat de CNLHI.

La CNLHI a pour rôle de vérifier, sur la base et en complément de l'instruction départementale préalable, l'adéquation des projets aux objectifs et règles de financement de la RHI et du THIRORI. Elle se prononce sur l'éligibilité des projets aux dispositifs puis sur l'octroi de subvention (montant et taux). Le directeur général de l'Anah décide ensuite de l'attribution de subvention soit en suivant l'avis de la commission, soit, s'il ne souhaite pas suivre cet avis, après avoir fait valider sa proposition au conseil d'administration.

La commission se réunit en fonction des besoins, de deux à trois fois par an. Les délégués de l'Anah dans la région et le département seront périodiquement informés des dates de commissions et des dates limites de remontée des dossiers.

Le DAD assure ensuite le suivi des projets et l'instruction des paiements. Un comité de suivi local au moins annuel sera organisé afin de suivre l'avancement du projet, et d'en rendre compte à la commission nationale, *via* une fiche synthétique. Le solde de l'opération, instruit par le DAD, relève d'une décision de paiement du directeur général de l'Anah.

Le délégué de l'Anah dans la région assure l'enquête de programmation/bilan relative à la RHI et au THIRORI, sur sollicitation du niveau national. Il est chargé d'en faire remonter les conclusions à l'Anah nationale, dans le cadre du suivi et de la programmation des crédits.

5.2. Des passages en CNLHI et des dossiers à géométrie variable, adaptés à l'avancement opérationnel

Les dossiers déposés par un maître d'ouvrage et transmis à la CNLHI peuvent concerner une demande de :

- vérification de l'éligibilité de son projet aux financements RHI ou THIRORI ;
- subvention portant sur l'étude de calibrage ;
- subvention des dépenses de relogement et d'accompagnement social ;
- subvention du déficit d'opération d'acquisitions d'immeubles, de démolitions et/ou de réhabilitations,
- paiement du solde de la subvention relative aux acquisitions/démolitions/réhabilitations (le paiement d'acompte ou le paiement du solde des subventions portant sur les études de calibrage ou le relogement et l'accompagnement social n'étant pas soumis à la CNLHI).

Les demandes de vérification d'éligibilité et de subvention pourront être formulées seules, indépendamment les unes des autres, ou regroupées en un dossier unique. Toutefois, les demandes de financement ne seront examinées que si l'éligibilité du projet a été préalablement vérifiée.

L'étape de vérification de l'éligibilité vise à limiter les risques pris par les maîtres d'ouvrage, en leur permettant de s'assurer que leur projet relève bien de ces types de financements, avant de

¹² Une telle modulation portera le plus souvent sur le taux de subvention appliqué au déficit « C-D ». À titre indicatif, elle pourrait atteindre 20 à 30 points quand le taux maximal applicable est de 70 %, 10 à 20 points quand le taux maximal applicable est de 40 %.

¹³ La durée de base de l'engagement en conventionnement privé avec travaux est de neuf ans.

s'engager dans la mise en œuvre de leur opération. La possibilité de demander sa subvention en plusieurs tranches, en fonction de l'avancement du projet correspond à un assouplissement opérationnel destiné à faciliter le financement des différentes étapes pour le maître d'ouvrage qui le souhaite: il ne constitue pas une obligation.

Les modèles de pièces cités dans la présente instruction sont disponibles auprès du secrétariat de la commission (commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr) ou téléchargeables sur l'extranah.

OBJETS DES PASSAGES EN CNLHI		EXEMPLES DE POSSIBILITÉS DE PASSAGES EN CNLH pour l’obtention de subventions				
		Possibilité 1 (2 passages)	Possibilité 2 (3 passages)	Possibilité 3 (4 passages)	Possibilité 4 (4 passages)	Possibilité 5 (5 passages)
Premier objet de passage: éligibilité		Un unique passage en commission pour vérification d’éligibilité du projet et demande d’une subvention globale	Demande de vérification de l’éligibilité du projet			
Second objet de passage: obtenir une subvention éventuellement découpée en plusieurs phases	Étude de calibrage		Demande de subvention globale	Demande de subvention 1	Demande de subvention 1	Demande de subvention 1
	Mise en œuvre du plan de relogement et de l’accompagnement social				Demande de subvention 2	Demande de subvention 2
	Acquisitions, démolitions ou réhabilitations, cessions...			Demande de subvention 2		Demande de subvention 3
Dernier objet de passage: obtenir le paiement du solde de l’opération		Dernier passage obligatoire devant la commission				

Si la demande de financement du déficit d'acquisition/démolition/réhabilitation s'effectue dans un second temps (possibilités 3, 4 et 5 ci-dessus), elle doit impérativement être présentée dans le délai de deux ans qui suit la décision d'attribution de subvention relative aux études de calibrage (ou au relogement en l'absence de la demande de financement des études de calibrage).

Il convient par ailleurs, sous peine de caducité de la subvention, de justifier du commencement de l'opération concernée (phase calibrage et/ou relogement et/ou déficit) en transmettant au délégué de l'Agence dans le département une demande de paiement (demande d'acompte ou solde, accompagnée de tous les justificatifs requis) au plus tard deux ans après la date de notification de la subvention et, en tout état de cause, de justifier de son achèvement par le dépôt d'une demande de paiement du solde dans un délai de huit ans courant à compter de la même date (cf. § 5.7).

Il est également possible de présenter des dossiers de demande de vérification d'éligibilité et de demande de subvention par groupes d'îlots, si leurs traitements sont assurés de manière coordonnée.

Illustration: Si les îlots A et B sont repérés et étudiés en même temps, que leurs traitements s'étalent dans le temps pour des motifs opérationnels, les passages en commission peuvent être les suivants:

ÎLOT A	ÎLOT B
1 – Passage pour vérifier que le projet sur les îlots A et B est éligible aux dispositifs	
+ demande de subvention d'une première phase 1A	
Phase 1A = étude de calibrage + mise en œuvre du plan de relogement • deux ans de délais maximum pour déposer un dossier de subvention d'acquisition, démolition et/ou réhabilitations	
2 – Demande de subvention d'une seconde phase 2A	3 – Demande de subvention d'une phase 1B
• huit ans de délais maximum de réalisation de la phase 2A = Reste de la mise en œuvre (acquisitions, démolitions...)	Phase 1B = étude de calibrage + mise en œuvre du plan de relogement • deux ans de délais maximum pour déposer un dossier de subvention d'acquisition, démolition et/ou réhabilitations
	4 – Demande de subvention pour une seconde phase 2B

ÎLOT A	ÎLOT B
5 – Dernier passage pour solde de la phase 2A	• huit ans de délais maximum de réalisation de la phase 2B = Reste de la mise en œuvre (acquisitions, démolitions...)
	6 – Passage pour solde de la phase 2B

5.3. La vérification de l'éligibilité d'un périmètre aux financements

5.3.1. Contenu du dossier de demande

À ce stade, il s'agit de vérifier si les conditions d'éligibilité aux financements sont réunies, sans forcément distinguer ce qui relève de la RHI ou du THIRORI. Le dossier déposé peut comprendre pour partie des éléments non définitifs. Les données estimées, et non vérifiées de manière définitive, sont explicitement signalées dans le dossier le cas échéant. Ce type de dossier peut être déposé à l'issue d'une étude de faisabilité (cf. § 3.1).

Le dossier doit contenir une lettre de demande de vérification d'éligibilité, accompagnée des pièces suivantes, fixées à l'annexe 2 *ter* du RGA :

Pièce n° 1. Fiches de demande et de synthèse de présentation du projet, cartographies et tableau de synthèse (cf. modèle de la fiche de synthèse en annexe n° 3)

Ces fiches synthétiques doivent être pré-remplies par le demandeur et seront ensuite complétées par le DAD et le secrétariat de la CNLHI. Des cartographies sur fond parcellaire ainsi qu'un tableau de synthèse sont attendus.

Pièce n° 2. Rapport de présentation de la politique de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et de la politique locale de requalification urbaine

Ce rapport synthétique doit permettre de comprendre :

- les problématiques du territoire en matière d'habitat indigne et dégradé, d'occupation (profil des ménages) et d'aménagement ;
- la politique de la collectivité en matière d'habitat indigne et dégradé. L'état des actions incitatives et coercitives locales ainsi que l'articulation de l'action RHI-THIRORI avec les autres actions de lutte contre l'habitat indigne doivent être décrits, y compris les actions prévues par le PLH ;
- la politique d'aménagement et de requalification urbaine menée localement. L'articulation entre le projet RHI/THIRORI et le contexte de projet urbain dans lequel il s'inscrit. L'opération de restauration immobilière doit être présentée dans son ensemble, en précisant les stades d'avancement sur les îlots ou immeubles concernés. Les dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en œuvre par le passé et en cours (OPAH, PIG, MOUS...) doivent également être présentés.

Ce document fait notamment apparaître des cartographies explicitant la démarche ainsi que l'historique des réflexions, procédures et actions diverses menées sur le territoire.

Pièce n° 3. Fiches descriptives pour chaque immeuble (cf. modèle en annexe n° 5)

À ce stade, le maître d'ouvrage doit fournir une fiche de présentation d'immeuble accompagnée, le cas échéant :

- des copies des arrêtés d'insalubrité, ou l'attestation de l'ARS selon le modèle disponible ; à défaut, les rapports de visite (dont la grille insalubrité) attestés par le professionnel les ayant réalisés ;
- de la copie de l'arrêté portant périmètre insalubrité ou de la délibération préalable de la collectivité accompagnée de l'engagement de l'autorité compétente à conduire la procédure ;
- des copies des arrêtés de péril ou de mise en sécurité des hôtels meublés ou des engagements de l'autorité compétente à conduire la procédure ;
- l'ordonnance d'expropriation d'un bien en état d'abandon manifeste ou la délibération de la collectivité prise en application de l'article L. 2243-3 du CGCT déclarant le bien en état d'abandon manifeste et décidant d'en poursuivre l'expropriation ;
- de la copie de l'arrêté de la DUP des travaux de restauration immobilière avec les programmes de travaux à réaliser pour les immeubles envisagés dans le périmètre THIRORI (et des notifications individuelles si elles sont déjà réalisées) ou de la délibération de l'autorité compétente engageant la procédure ;
- des copies des actes d'acquisition ou une déclaration motivée d'intention d'acquérir du maître d'ouvrage.

Le demandeur doit fournir les actes d'acquisitions des immeubles déjà acquis ainsi que tout acte administratif faisant figurer le motif d'acquisition (décision du maire en cas de délégation de préemption ou délibération du conseil municipal). Concernant les immeubles non acquis, le demandeur doit décrire, dans chaque fiche immeuble, les raisons qui le portent à envisager une future acquisition.

Pièce n° 4. Attestation d'occupation significative des immeubles et d'engagement au relogement et à l'accompagnement de l'ensemble des occupants du périmètre ou attestation de vacance organisée voire demande de dérogation à la condition d'occupation significative (note documentée *cf.* § 2.2.2.3)

Le demandeur doit produire une lettre dans laquelle il atteste de l'occupation significative constatée à l'échelle de la totalité des immeubles présentés potentiellement éligibles (hors immeubles salubres dont la démolition est techniquement nécessaire aux immeubles éligibles).

La collectivité, ainsi que le maître d'ouvrage si celui-ci n'est pas la collectivité, s'engage à reloger l'ensemble des ménages occupants et à traiter ces besoins de manière prioritaire. Elle précise entre autres les localisations indicatives des logements qui seront mobilisés et sur quels contingents, ainsi que la description des missions d'accompagnement social prévues. A défaut, si la collectivité ne dispose pas de contingent, elle expose les démarches qu'elle souhaite entreprendre (signature de protocole avec un bailleur social par exemple).

En cas de vacance organisée dans le cadre des arrêtés de police, le demandeur doit produire une lettre dans laquelle il atteste de celle-ci et retrace pour chaque ménage, sa composition précise, le type de logement proposé, la date à laquelle il a été effectué, sa localisation ainsi que l'organisme qui l'a assuré.

Pièce n° 5. Esquisse du projet en sortie d'opération

Une présentation sommaire du projet envisagé, notamment en terme d'objectifs de mixité sociale, doit être produite (typologies de logements - privés, social ou accession, éventuels équipements ou réserves), dans les grandes lignes. Cette présentation doit en particulier expliquer en préalable quelles typologies de ménages et de parc sont présentes sur le quartier, l'arrondissement le cas échéant, et sur la commune. Dans le cas où la reconstruction ne s'effectue pas sur site, une note documentée doit être produite (*cf.* § 2.2.4).

Pièce n° 6. Éléments justifiant de la qualité à agir (délibération de la collectivité locale ou de l'EPCI, contrat de concession...)

5.3.2. L'instruction de la demande

Le demandeur doit déposer son dossier en trois exemplaires papier (complété d'un envoi informatique) auprès du DAD, dont les services seront chargés de :

- délivrer sans délai un récépissé de dépôt de dossier à sa réception, dans les conditions de l'article 53 du RGA 14 ;
- vérifier que les critères d'éligibilité sont réunis ;
- après examen du dossier, le DAD informe le demandeur, par courrier, que le dossier est complet et qu'il sera transmis au secrétariat de la commission nationale (article 55 du RGA). Si le dossier est incomplet, le délégué demande à la personne sollicitant la subvention de lui adresser les pièces ou informations manquantes en précisant le délai de réponse au-delà duquel le dossier sera classé sans suite (*cf.* modèle) ;
- fournir la fiche de synthèse de présentation de l'opération à la commission, vérifiée et complétée sous forme papier et électronique (*cf.* modèle). Cette fiche doit notamment contenir l'avis du DAD, concluant à l'éligibilité vérifiée, ou à l'éligibilité vérifiée sous réserves éventuelles, ou au rejet.

L'avis liste précisément les éventuelles réserves (par exemple : immeubles dont la prise d'arrêt irrémédiable est incertaine, imbrications d'immeubles pas entièrement démontrées, proposition de réduction du périmètre, remarques sur le programme de logements prévu en sortie d'opération),

¹⁴ Ce récépissé comporte la date de réception de la demande, les coordonnées complètes du service chargé de l'instruction, l'information selon laquelle seule une décision expresse d'octroi de subvention engage l'Agence sur le plan juridique et financier, le délai de quatre mois au-delà duquel est formée une décision implicite de rejet ainsi que les voies et délais de recours.

ainsi que les points qui semblent nécessiter un examen plus particulier de la commission. Il peut faire part des démarches non abouties que le délégué a engagées auprès du demandeur et des réserves qui en découlent.

La commission s'appuiera sur la fiche de synthèse, contenant l'avis du DAD, pour élaborer son avis.

Après avoir réalisé son instruction, le DAD doit transmettre deux exemplaires papier des dossiers, accompagnés de la fiche de synthèse contenant son avis, au secrétariat de la commission, avant la date limite qui lui aura été communiquée par celle-ci. Un envoi électronique – comprenant a minima la lettre, les fiches de demande et de synthèse remplies par le bénéficiaire et le DAD, accompagnée des annexes (notamment parcellaire, esquisse du projet futur, tableaux de synthèse et ratios) sera également assuré à l'adresse suivante : Commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr. Le secrétariat de la CNLHI peut, en tant que de besoin, demander la communication de toute pièce complémentaire nécessaire pour la compréhension du dossier.

5.3.3. L'avis préalable sur l'éligibilité du projet et la notification de la décision prise par le directeur général

La commission nationale prononce un avis favorable, avec d'éventuelles réserves, ou un avis défavorable quant à l'éligibilité du projet. Sur la base de cet avis, le directeur général de l'Anah notifie sa décision au demandeur et en adresse copie aux délégués de l'Anah dans le département et la région ainsi qu'au délégataire de compétence le cas échéant. Le directeur général ne peut passer outre à l'avis de la commission qu'avec l'accord du conseil d'administration.

Dans tous les cas, cette décision ne constitue pas un engagement de subvention. Elle permet de sécuriser le demandeur en l'assurant que tout ou partie de son projet est bien éligible aux financements, sous d'éventuelles réserves qu'il devra lever lors de son dépôt de demande de subvention opérationnelle.

5.4. L'attribution d'une subvention

La demande de subvention peut porter sur une étude de calibrage et/ou la mise en œuvre du plan de relogement et/ou pour le reste de la phase opérationnelle (acquisitions, démolitions/réhabilitations lourdes et cessions).

5.4.1. Remarques relatives au démarrage de l'opération (cf. article 54 du RGA)

Pour les demandes relatives au seul financement des études de calibrage ou des mesures d'accompagnement social et de relogement des occupants, aucune subvention ne peut être attribuée dès lors qu'il y a eu commencement d'exécution avant le dépôt de la demande.

Pour toute demande incluant le financement des acquisitions, des démolitions et/ou des réhabilitations, aucune subvention ne peut être attribuée dès lors qu'il y a eu commencement d'exécution des travaux avant autorisation du délégué de l'agence dans le département, à l'exception des cas de travaux de démolition prescrits par arrêté de péril ou d'insalubrité, de travaux conservatoires en urgence ou de travaux de neutralisation. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après dépôt de la demande. Les dépenses exposées à ce titre, avant attribution de la subvention, sont aux risques et périls du maître d'ouvrage, la subvention n'étant pas de droit. Toute action engagée avant attribution de subvention ne présume en rien de l'attribution d'une subvention.

5.4.2. Contenu du dossier de demande de subvention déposé auprès du DAD

Si un dossier porte sur une demande de subvention opérationnelle à la fois pour un périmètre RHI et pour un périmètre THIRORI, il sera classé de manière à pouvoir distinguer facilement les pièces relevant de l'un ou de l'autre de ces dispositifs.

Tout ou partie des pièces demandées pour un dossier de vérification d'éligibilité (pièces 1 à 6) doivent être de nouveau présentées pour un dossier de demande de subvention, si elles ont suscité des réserves, ou si leur actualisation est nécessaire.

Des compléments sont par ailleurs exigés pour certaines d'entre elles¹⁵ :

¹⁵ Ces pièces sont fixées par l'annexe 2 *ter* du RGA.

Pièce n° 1. Fiche de synthèse de présentation du projet, cartographies et tableau de synthèse

Si le dossier de demande de financement porte sur des dépenses d'acquisition, démolition et/ou réhabilitation, la nature des immeubles présentés doit être vérifiée et non présumée. Ainsi, tous les arrêtés doivent être pris au plus tard lors de la demande de subvention relative à l'accompagnement social/relogement, ou de la demande de subvention du déficit acquisition-démolition/réhabilitation lourde – cessions si le projet n'a pas fait l'objet d'une demande de financement de l'accompagnement social/relogement. La fiche, les cartographies et le tableau de synthèse peuvent alors distinguer ce qui relève du périmètre RHI d'une part et du périmètre THIRORI d'autre part.

Pièce n° 3. Fiche descriptive pour chaque immeuble

Les fiches seront à détailler en fonction du type de subvention demandée, comme indiqué sur le modèle. Les pièces à joindre sont actualisées dans les conditions suivantes :

- si la demande concerne le financement d'une étude de calibrage, les copies des pièces à joindre pour chaque immeuble sont identiques à celles au § 5.3.1 ;
- si la demande concerne le financement du relogement et de l'accompagnement social :
 - si des engagements à conduire les procédures d'insalubrité, de péril ou de mise en sécurité ont été précédemment produits, joindre les arrêtés pris ;
 - si une délibération de la collectivité demandant la prise de l'arrêté portant périmètre d'insalubrité et un engagement de l'autorité compétente à conduire la procédure ont été précédemment produits, joindre l'arrêté ;
 - si une délibération de l'autorité compétente engageant une procédure de restauration immobilière a été précédemment produite, joindre l'arrêté de DUP des travaux de restauration immobilière ;
- si la demande concerne le financement du déficit acquisition/démolition/réhabilitation :
 - dans le cas où le projet n'a pas fait l'objet d'une demande de financement des mesures d'accompagnement social et de relogement et si des engagements à conduire les procédures d'insalubrité, de péril ou de mise en sécurité ont été précédemment produits, joindre les arrêtés pris ;
 - dans le cas où le projet n'a pas fait l'objet d'une demande de financement des mesures d'accompagnement social et de relogement et si une délibération de la collectivité demandant la prise de l'arrêté portant périmètre d'insalubrité et un engagement de l'autorité compétente à conduire la procédure ont été précédemment produits, joindre l'arrêté ;
 - si une délibération de la collectivité prise en application de l'article L. 2243-3 du CGCT déclarant un bien en état d'abandon manifeste et décidant d'en poursuivre l'expropriation a été précédemment produite, joindre l'ordonnance d'expropriation ;
 - si un arrêté de DUP des travaux de restauration immobilière ou une délibération de l'autorité compétente engageant la procédure ont été précédemment produits, joindre l'ordonnance d'expropriation ou les justificatifs du droit de délaissement par les propriétaires ;
 - doivent être également jointes les estimations des Domaines. Pour toute acquisition d'immeubles sous IDH, le demandeur devra produire dans son dossier la valeur vénale ainsi que la valeur Vivien du bien. Pour les immeubles insalubres remédiables, en péril ou les établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, la valeur doit tenir compte du coût des mesures prescrites et des charges afférentes non réalisées par le vendeur.

Pièce n° 4. Description de l'occupation des immeubles, engagement de relogement et/ou d'hébergement, et de l'accompagnement social envisagés

Si le dossier de demande de financement porte sur des dépenses de relogement, le dossier doit :

- décrire l'occupation des immeubles ;
- présenter un engagement de relogement et/ou d'hébergement (typologies de produits et tailles, secteurs, type de contingent...), et décrire l'accompagnement social envisagé.

Si le dossier porte sur des dépenses de relogement seules, ou d'acquisition et démolition/réhabilitation, le dossier doit contenir les résultats de l'enquête sociale, dont le plan d'occupation détaillé nominatif des ménages occupants.

Pièce n° 5. Descriptif du projet en sortie d'opération

Si le dossier de demande de financement porte sur des dépenses d'acquisition et démolition et/ou réhabilitation, le programme définitif de reconstruction ou réhabilitation des immeubles avec, si possible, les plans d'architecte doit être décrit. Le programme d'aménagement du périmètre doit également être présenté. Des cartographies seront proposées.

Pièce n° 7. Cahiers des clauses techniques et particulières (CCTP) des prestations d'études, d'accompagnement social ou, en cas de réalisation en régie, descriptif détaillé des actions menées

Pièce n° 8. Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention, le cas échéant.

Pièce n° 9. Plan de financement.

Pièce n° 10. Echancier de réalisation.

Pièce n° 11. Tableau financier prévisionnel.

Le tableau financier (cf. modèle en annexe n° 6) doit être renseigné de manière prévisionnelle, pour la partie concernée par la demande de financement (études/relogement/acquisitions démolitions). La subvention est calculée sur la base de ce tableau, de manière unique et non révisable, sauf en cas de réévaluation ultérieure par le juge de l'expropriation. En tant que de besoin, le DAD pourra demander que lui soient communiqués des éléments détaillés correspondant aux différents postes, notamment à la démolition et aux VRD tertiaires (estimatifs de maître d'œuvre, réponse à appel d'offre, devis...).

5.4.3. Circuits et rôles d'instruction

Le dossier de demande de subvention est déposé en trois exemplaires (accompagné d'un envoi électronique) par le demandeur auprès du DAD, dont les services sont chargés de :

- délivrer sans délai un récépissé de dépôt de dossier dès réception (cf. § 5.3.2). Après examen du dossier, le DAD informe le demandeur par courrier que le dossier est complet et qu'il sera prochainement transmis au secrétariat de la commission. Si le dossier porte sur des dépenses d'acquisition, démolition et/ou réhabilitation, ce courrier vaut autorisation de commencer les travaux. Si le dossier est incomplet, le délégué demande que lui soient adressées les pièces manquantes en précisant le délai de réponse au-delà duquel le dossier sera classé sans suite ;
- vérifier que les éventuelles réserves suite à l'examen de l'éligibilité ont été levées ;
- vérifier la teneur des engagements du maître d'ouvrage, et en particulier le tableau financier ;
- fournir la fiche synthétique de présentation de l'opération à la commission, vérifiée et complétée (cf. modèle) sous forme papier et électronique. Cette fiche contient l'avis du délégué de l'agence dans le département :
 - le cas échéant, concernant l'éligibilité du périmètre ;
 - sur l'attribution de la subvention et son montant, éventuellement assorti de réserves ou proposition de modulation précisément listées (coûts recalculés, postes éligibles ou non, modulation des taux...).

Après avoir réalisé son instruction, le délégué de l'Anah transmet le dossier en deux exemplaires papier avant la date limite de dépôt de dossier au secrétariat de la commission nationale, son avis étant porté sur la fiche de synthèse. Un envoi électronique – comprenant *a minima* la lettre, la fiche de demande et la fiche de synthèse remplie par le bénéficiaire et le DAD, accompagnée de ses annexes - sera également assuré à l'adresse suivante : commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr

5.5. La décision d'attribution et sa notification (cf. article 57 du RGA)

Après examen du dossier, la commission émet un avis sur le taux et le montant de subvention, fonction notamment de la vocation sociale de l'opération et de la capacité contributive de la commune ou de l'EPCI, dans la limite du montant maximal des aides fixé annuellement par le conseil d'administration. Elle se prononce également sur les conditions particulières éventuelles à respecter par le bénéficiaire.

Le directeur général de l'Anah prend la décision d'attribution de subvention conformément aux dispositions du IV de l'article R. 321-7 du CCH et la notifie au bénéficiaire, en adressant copie aux délégués de l'Anah dans le département et dans la région ainsi, le cas échéant, qu'au délégataire de compétence. Si le directeur général suit l'avis de la commission nationale, sa décision reprend les délais et conditions proposés par cette dernière. En cas de désaccord du directeur général avec la

commission, le directeur général ne peut passer outre qu'après accord du conseil d'administration. Les engagements correspondants sont réalisés au siège de l'Anah et retracés dans son logiciel de comptabilité générale.

Le montant maximum de la subvention ne peut être révisé à la hausse après l'engagement initial, sauf en cas d'évaluation ultérieure d'une acquisition foncière par le juge de l'expropriation, supérieure à celle du service des domaines. Dans ce cas particulier, le bénéficiaire doit en informer sans délai le DAD et déposer une demande d'engagement complémentaire, qui sera transmise au secrétariat de la commission.

5.6. *Suivis local et national*

Sur la base de la décision d'attribution du directeur général, le DAD est chargé d'organiser le suivi qualitatif et comptable du projet. Un comité de suivi annuel sera organisé, avec un objectif de suivi d'avancement d'une part, et un objectif de rendu compte d'autre part. Une fiche annuelle de suivi devra ainsi être produite et transmise par le DAD à la commission nationale au premier trimestre.

Si une modification substantielle du projet intervient, le demandeur devra en informer le délégué afin qu'il le signale à la commission. Celle-ci appréciera s'il y a lieu de proposer au directeur général de prononcer un retrait total ou partiel de la subvention. En cas de modification non substantielle, la subvention sera recalculée au moment du solde.

Le suivi qualitatif porte sur :

- le bon avancement opérationnel des projets ;
- les délais administratifs de l'opération (dépôt, commencement, acompte, solde) ;
- le respect des engagements du bénéficiaire relatifs aux critères d'éligibilité ;
- les éventuelles annulations de procédures après attribution de subvention, afin de préparer un éventuel nouveau passage en commission.

5.7. *Délais d'exécution et d'achèvement (cf. article 59 du RGA)*

Toute opération ayant fait l'objet d'une décision attributive de subvention doit être commencée dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention. Le commencement de la réalisation de l'opération est constaté par le dépôt de la première demande de paiement (demande d'acompte ou de solde). Si aucune demande de paiement n'a été faite dans ce délai, la décision d'octroi de la subvention devient caduque.

Lorsque la subvention est attribuée pour le financement des études de calibrage ou des mesures d'accompagnement social et de relogement des occupants, le maintien du bénéfice de cette subvention est conditionné au dépôt d'une demande de financement comportant tout ou partie des acquisitions, des démolitions et/ou des réhabilitations, dans un délai de deux ans suivant la date de notification de la décision. Dans le cas contraire, la décision d'octroi de la subvention devient caduque et le reversement des sommes déjà versées peut être exigé. Toutefois, ce délai peut être prorogé pour une durée d'un an maximum par décision du délégué de l'agence dans le département sur demande motivée du bénéficiaire de la subvention.

Les opérations financées par l'Anah devant être réalisées dans un délai de huit ans, toute décision attributive de subvention doit donner lieu à une demande de paiement du solde (accompagnée de tous les justificatifs requis) dans un délai de huit ans après notification de la décision.

Dans le cas où l'un de ces délais n'est pas respecté, le DAD doit le signaler au secrétariat de la CNLHI.

5.8. *Paiements (cf. articles 60 et 61 du RGA)*

5.8.1. Généralités

Aucune avance ne peut être versée.

Un ou plusieurs acomptes peuvent être mis en paiement au fur et à mesure de l'avancement du projet, dans la limite de deux acomptes annuels, sans que ceux-ci ne puissent excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention correspondante octroyée.

Pour calculer le montant de l'acompte, est appliqué au montant de la subvention un pourcentage correspondant à l'avancement des dépenses prises en compte dans le calcul de la subvention. Des modèles de fiches de calcul de demande d'acompte et de solde sont disponibles sur l'extranah ou peuvent être demandés à l'adresse suivante : commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr

La demande d'acompte est accompagnée des justificatifs précisés ci-après.

Les acomptes mis en paiement tiennent compte des acomptes précédemment versés au titre de la décision de financement correspondante.

La demande d'acompte est instruite et liquidée par le DAD, qui établit la fiche de calcul comportant l'attestation du service fait et la communique au secrétariat de la commission. Ce dernier la transmet à la direction administrative et financière, bureau du budget et de la commande publique (BBCP), pour mandatement, puis paiement par l'agence comptable à l'adresse suivante :

ANAH
TSA 61234
75056 PARIS CEDEX 01

Les demandes de solde font l'objet d'un traitement spécifique. Le DAD instruit le dossier et pré-liquide :

- il vérifie l'exactitude des pièces et notamment que les factures attestent d'une réalisation de l'opération postérieure au dépôt du dossier de demande de subvention (ou à l'autorisation accordée, *cf.* § 5.4.1), propose une fiche de calcul de solde, en tenant compte des dépenses et recettes réellement constatées, dans la limite de l'engagement initial, éventuellement révisé à la suite de l'évaluation du coût d'une acquisition foncière par le juge de l'expropriation supérieure à celle du service des domaines. Il est tenu compte le cas échéant, des acomptes déjà versés ;
- il dresse le bilan de l'opération et établit un rapport sur le respect des engagements du bénéficiaire, comportant son avis sur le versement du solde.

S'il s'agit d'un solde relatif à une phase d'acquisition, démolition et/ou réhabilitation, ces éléments, relatifs au respect des engagements du bénéficiaire et au montant du solde, sont soumis à CNLHI qui émet un avis sur le montant à liquider.

Dans tous les cas, la décision de versement du solde de la subvention est prise par le directeur général de l'agence. Cette décision, accompagnée du rapport du DAD, de sa fiche de calcul et de l'avis de la commission, le cas échéant, est transmise pour mandatement au BBCP puis pour paiement à l'Agence comptable.

5.8.2. Pièces demandées au paiement des acomptes

Pièces justificatives à produire au paiement par le bénéficiaire auprès du DAD :

- RIB en original ;
- justificatifs de l'exécution des prestations ou des travaux : factures acquittées ; attestations d'entreprise ou de maître d'œuvre relatives au pourcentage d'avancement des prestations ou des travaux, certifiées par la maîtrise d'ouvrage ;
- justificatifs des autres dépenses : attestation notariée d'acquisition, acte administratif motivant les acquisitions, attestation du maître d'ouvrage pour les dépenses de portage etc, avancement du plan de relogement ;
- justificatifs des recettes (ventes) ou attestation (loyers perçus...).

Pièces à transmettre par le DAD au secrétariat de la commission :

- RIB en original ;
- fiche de calcul de l'acompte à payer, comportant l'attestation de service fait (*cf.* modèle disponible sur extranah).

5.8.3. Modalités de paiement des soldes

Pièces à produire auprès du DAD par le bénéficiaire :

- idem que pour les paiements d'acomptes (*cf.* ci-dessus) ;
- récapitulatif de l'ensemble des dépenses et recettes réelles de l'opération ;
- permis de construire des opérations de reconstruction et, le cas échéant, ordre de service de démarrage des travaux ;
- document émanant de l'organisme chargé de la production des logements, précisant la destination de ceux-ci ;
- agrément de financement éventuellement octroyé à cet organisme (logement social ou conventionnement avec l'Anah).

Pièces à transmettre au secrétariat de la commission par le DAD :

- le dossier déposé par le bénéficiaire (ci-dessus) ;
- attestation du délégué relative au respect des engagements du bénéficiaire, en particulier l'achèvement du plan de relogement ;
- projet de fiche de calcul du solde à payer ;
- avis sur le paiement du solde.

Pièces transmises après avis de la commission et décision du directeur général au BBCP :

- décision du directeur général de l'Anah ;
- avis de la CNLHI ;
- fiche de calcul du solde à payer ;
- RIB en original.

5.9. Contrôles et reversements (cf. article 62 du RGA)

En cas de non respect des prescriptions relatives au bénéfice des aides de l'agence, et des conditions particulières éventuellement notifiées par le directeur général, ou en cas de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, le directeur général de l'agence, après avis de la commission LHI, décide du retrait total ou partiel de la subvention et du reversement total ou partiel des sommes déjà versées.

Préalablement à toute décision de retrait ou de reversement, un courrier est adressé au bénéficiaire pour l'informer de la mise en œuvre de la procédure et l'inviter à présenter ses observations dans un délai qu'il fixe mais qui ne saurait excéder deux mois. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'une décision est devenue caduque.

Les dispositions du 3^e alinéa de l'article 22 (application d'un coefficient de majoration tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers) du règlement général de l'Anah sont applicables aux décisions de reversement des subventions attribuées au titre de la RHI et du THIRORI.

La décision est notifiée au maître d'ouvrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le paiement est effectué à l'agence comptable de l'Anah dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision de reversement.

À défaut de paiement dans les délais fixés, les débiteurs pourront se voir appliquer les intérêts légaux prévus par l'article 1153 du code civil.

Votre chargé de mission territoriale de l'Anah est à votre disposition pour toute question relative à la présente instruction.

Fait le 12 septembre 2014.

La directrice générale,
B. GUILLEMOT

ANNEXE N° 1

NOTIONS PRÉALABLES : LES OUTILS JURIDIQUES UTILES À LA RHI ET AU THIRORI

Insalubrité réparable et insalubrité irréparable (art. L. 1331-26 et suivants du CSP)

Un immeuble peut faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité, pris par le représentant de l'État dans le département, lorsqu'il constitue un danger pour la santé des occupants ou des voisins. S'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction, un arrêté d'insalubrité irréparable doit être pris.

Un arrêté d'insalubrité réparable comporte des prescriptions de sortie d'insalubrité que le propriétaire doit réaliser et précise le délai dont il dispose. Il oblige le propriétaire à héberger provisoirement les occupants en cas d'interdiction temporaire d'habiter, suspend les loyers et permet au préfet ou au maire de recouvrer le coût des travaux exécutés d'office et/ou d'hébergement sur le propriétaire.

Un arrêté d'insalubrité irréparable comporte automatiquement une interdiction définitive d'habiter, et précise la date d'effet de cette interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il peut prescrire la démolition de l'immeuble et prévoir toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. L'arrêté a également pour effet de suspendre les loyers, d'obliger le propriétaire à offrir un logement aux occupants et à leur verser une indemnité forfaitaire de trois mois de nouveaux loyers. En cas de logement par la collectivité publique ou un bailleur social, le propriétaire est redevable à ce dernier d'une indemnité correspondant à douze mois de loyers prévisionnels.

Péril ordinaire (art. L. 511-1 et suivants du CCH – habitat dangereux)

L'autorité compétente (maire ou président de l'EPCI) peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Un arrêté de péril ordinaire met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux dans un délai fixé, supérieur à un mois. Il peut prescrire une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, suspend les loyers et oblige le propriétaire à reloger temporairement ou définitivement les occupants le cas échéant. En cas de non exécution par le propriétaire, le maire doit réaliser les travaux d'office et en recouvrer les frais ; la personne publique ou le bailleur social qui a éventuellement assuré le logement peut recouvrer une indemnité équivalente à douze mois de nouveaux loyers auprès du propriétaire.

1^{er} effet de la loi Vivien : une procédure d'expropriation simplifiée

La loi Vivien et les diverses modifications introduites jusqu'en 2006 permettent d'exproprier avec une procédure simplifiée, sans enquête publique :

- des immeubles déclarés insalubres à titre irréparable en application des articles L. 1331-25 et suivants du code de la santé publique ;
- des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;
- à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

L'expropriation est décidée par un seul arrêté préfectoral qui vaut à la fois déclaration d'utilité publique et arrêté de cessibilité. La prise de possession (et donc l'exécution des travaux) peut intervenir avant même l'ordonnance d'expropriation, dès lors que l'indemnité provisionnelle de dépossession a été payée ou consignée.

Second effet de la loi Vivien : un calcul spécifique des indemnités d'expropriation

L'indemnité d'expropriation, évaluée par les services des Domaines, et en cas de contestation par le juge de l'expropriation est calculée :

- sur la base de la valeur du terrain nu, et après déduction du coût des travaux de démolition, pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants depuis moins de deux ans avant la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- sur la base de la valeur vénale pour les propriétaires lorsqu'ils occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires pour les immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

L'indemnité est réduite du montant des frais de relogement des occupants, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage.

Les opérations de restauration immobilière (art. L. 313-4 et suivants du CU)

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles peuvent être engagées par des collectivités publiques.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'État avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité. À défaut, soit il exerce son droit de délaissement, soit il peut être exproprié.

Pour en savoir plus :

Sur le site www.habitatindigne.logement.gouv.fr :

- fiche n° 19, lien : expropriation des immeubles et bâtiments insalubres ou menaçant ruine et interdits définitivement à l'habitation en « loi Vivien »
- lien vers le vademecum du pôle de lutte contre l'habitat indigne :

http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=25

Sur le site www.lesopah.fr :

- rubrique Outils et savoir faire, Guides et référentiels, fiche relative aux ORI

ANNEXE N° 2

RÉCAPITULATIF DES PIÈCES À JOINDRE AU(X) DOSSIER(S) DE DEMANDE(S)

A. Vérification d'éligibilité

Dossier de synthèse	
1	Fiche de demande
	Fiche de synthèse complétée par l'avis du DAD
	Dont cartographies parcellaires
	Dont tableau de synthèse
Dossier détaillé	
2	Rapport de présentation de la LHI locale et de la politique d'aménagement
3	Fiches descriptives à l'immeuble
	Avec fiche descriptive détaillée des lots/logements
	Avec les arrêtés ou attestations ou engagements/DUP travaux ou délibération de l'autorité compétente engageant la procédure
	Avec les actes d'acquisitions ou déclaration motivée d'intention d'acquérir
4	Attestation de l'occupation significative par immeuble et engagement à reloger (avec stratégie retenue) ou de la vacance organisée ou demande de dérogation à la condition d'occupation significative
5	Esquisse du projet de logements envisagé et objectif de mixité sociale
6	Éléments justifiant de la qualité à agir

B. Études de calibrage

Pièces A à actualiser complétées par :	
7	CCTP de l'étude
8	Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention
9	Plan de financement
10	Echéancier de réalisation
11	Tableau financier partie « études » renseigné

C. Relogements et accompagnement social

Pièces A à actualiser complétées par :	
4 actualisée	Descriptif de l'occupation des immeubles et engagement au relogement et à l'accompagnement
	Arrêtés (péril, insalubrité, hôtels meublés) ou délibération de la collectivité demandant la prise de l'arrêté 1331-25 du CSP et l'engagement de l'autorité compétente à prendre la procédure / DUP travaux de restauration immobilière
7	CCTP des prestations
8	Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention
9	Plan de financement
10	Echéancier de réalisation
11	Tableau financier partie « relogement » renseigné

D. Acquisition, démolition et/ou réhabilitation

Pièces C à actualiser complétées par :	
3 actualisée	Fiches descriptives à l'immeuble
	Avec fiche descriptive détaillée des lots/logements
	Avec tous les arrêtés et/ou la/les ordonnances d'expropriation ou les justificatifs d'exercice du droit de délaissement
	Avec les actes d'acquisitions ou déclaration motivée d'intention d'acquérir
3 actualisée	Estimation des domaines pour tous les biens (vénales et Vivien le cas échéant)

Pièces C à actualiser complétées par :	
5 actualisée	Projet de logements définitif
8	Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention
9	Plan de financement complet y compris détails des recettes (dont subventions des différentes collectivités)
10	Échéancier de réalisation
11	Tableau financier partie « acquisition, démolition, réhabilitation » renseigné

Les modèles de pièces cités dans la présente instruction sont disponibles auprès du secrétariat de la commission (commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr) ou téléchargeables sur l'extranah :

- fiche de demande (à envoyer par mail à l'anah, en .xls) ;
- fiche de synthèse (à envoyer par mail, en .doc) ;
- légendes des cartographies (à envoyer par mail, en format image) ;
- tableau de synthèse (à envoyer par mail, en .xls) ;
- fiche immeuble ;
- fiche détaillée par immeuble ;
- attestation d'insalubrité ;
- bilan financier détaillé et global (à envoyer par mail, en .xls) ;
- ratios (à envoyer par mail, en .xls) ;
- fiche de calcul (à envoyer par mail, en .xls) ;
- récépissé.

Les spécificités des dossiers RHI et THIRORI ne permettent pas de les instruire avec l'application [Opa@I](#). C'est pourquoi la constitution et les échanges de dossiers s'effectuent par voie électronique et par courrier.

ANNEXE N° 3

FICHE DE SYNTHÈSE DIFFUSÉE EN CNLHI

Partie à renseigner par le demandeur

Région:		Nom de l'opération:	
Département:		Nombre d'immeubles du périmètre:	
Commune:		Nombre de logements du périmètre:	
Maître d'ouvrage demandeur:		Nombre de ménages occupants (c.à.d. relogés + à reloger):	
Nature de la relation entre la collectivité et l'opérateur, si la collectivité n'est pas MO:		Projet multisites: oui/non	
		RHI bidonvilles: oui/non	

1. Contexte et articulation avec l'opération envisagée

Dans cette partie, le demandeur doit présenter des éléments synthétiques relatifs à :

- la description des problématiques du territoire (habitat indigne et dégradé, occupation, aménagement);
- la politique d'aménagement et de requalification urbaine de la commune, et à son articulation avec le projet RHI-THIRORI;
- l'intégration de la problématique habitat indigne et dégradé dans la politique municipale, l'existence d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne, de dispositif de lutte contre l'habitat indigne... à leur articulation avec le projet.

Synthèse du contexte du territoire

Protocole de lutte contre l'habitat indigne	Oui/Non	Années début/fin
Programmes LHI en cours (OPAH, MOUS, PIG)	Oui/Non	Années début/fin
Opération d'aménagement englobant le projet RHI	Oui/Non	Années début/fin
ORI	Oui/Non	Années début/fin
Nombre d'immeubles de l'étude du périmètre ORI		Nombre de logements Anah LHI PB année...*
Nombre d'arrêtés d'insalubrité pris l'année...		Nombre de logements Anah LHI PO année...*
Nombre d'arrêtés de péril pris l'année ...		Nombre de copropriété Anah (aide au syndicat) année ...*: .
Nombre de travaux d'office réalisés l'année ...		Part des crédits Anah consacrés à la LHI*:

* Ces données peuvent être obtenues auprès du délégué de l'Anah.

2. Description de l'opération envisagée

2. a. Historique de l'opération RHI / THIRORI

Comment et pourquoi la stratégie RHI-THIRORI a-t-elle été privilégiée sur ce périmètre? Quelle est l'antériorité du repérage et d'une éventuelle intervention sur le périmètre? Des évolutions ont-elles été observées dans le temps?

(Préciser si une étude préalable ou pré-opérationnelle a été financée par l'Anah en amont)

2. b. Description des immeubles du périmètre

Cf. modèle de cartographies, à insérer.

Cf. modèle de tableau de synthèse, à annexer.

Des photos peuvent être utilement jointes.

Le demandeur doit notamment préciser les éléments suivants:

- motivation et date d'acquisition(s) réalisée(s) antérieurement pour les immeubles insalubres ou en péril;
- motivation d'acquisition des immeubles sous DUP travaux, points de blocage repérés;

- historique pour les immeubles dont le taux d'occupation est faible voire nul (quand et comment la vacance a-t-elle été organisée?);
- types d'incertitudes restant à lever concernant certains immeubles.

2. c. Occupation et stratégie envisagée pour le relogement et l'accompagnement social des occupants

Nombre de ménages estimés, dont propriétaires occupants et locataires, par immeuble.

Difficultés ou spécificités d'accompagnement social identifiées.

Stratégie pour leur relogement et leur accompagnement social.

Si vacance organisée: description des ménages relogés.

Si demande de dérogation à la condition d'occupation significative: description de la vacance et des solutions pour lutter contre.

2.d. Présentation du projet en sortie d'opération

Contexte et besoins en termes de mixité sociale.

Nombre de logements à démolir/réhabiliter.

Nombre de logements futurs, par typologies envisagées (PLAI, PLUS...).

Annexer une ou des esquisses du projet futur (prévisionnel ou définitif).

3. Financement et calendrier prévisionnel (en cas de demande de subvention)

Cf. modèles à annexer:

- bilan financier RHI-THIRORI;
- plan de financement;
- ratios;
- échéancier de réalisation prévisionnel.

Le demandeur doit également rappeler sommairement son calendrier prévisionnel d'opération.

*
* *

Avis du délégué de l'Anah dans le département

Pour chaque item ci-dessous, d'éventuelles réserves peuvent apparaître et être alors listées précisément. D'éventuelles incertitudes peuvent également être signalées.

- a) Cohérence du projet au regard de la politique d'aménagement portée éventuellement par la ville...
- b) Cohérence du projet au regard de la politique de lutte contre l'habitat indigne menée par la collectivité et ses résultats...
- c) Natures et configurations d'immeubles...
- d) Occupation des immeubles ou vacance organisée ou demande de dérogation...
- e) Projet de logements...

Données à fournir notamment:

- données FILOCOM et SRU relatives à la composition du parc de logements: nombre de RP HLM/locatif privé/propriétaires occupants/composition du parc SRU et ses récentes évolutions sur le quartier, l'arrondissement le cas échéant, et la ville. Présence d'accession sociale;
- données FILOCOM relatives aux ménages sur le quartier, l'arrondissement le cas échéant, et la ville, par types de parc (HLM/locatif privé/propriété occupantes): nombre de ménages/compositions familiales/nombre de ménages de revenus < 30 % plafonds PLUS, et < 60 % plafonds PLUS;
- rappel des objectifs du PLH.

f) Financement et calcul de subvention :

D'éventuelles remarques peuvent être formulées sur le plan de financement, ou sur le bilan présenté par le demandeur, en accompagnement des ratios demandés par la commission, en particulier s'ils paraissent élevés.

Le délégué peut proposer un calcul de la subvention (écrêtement de postes manifestement surévalués, non prise en compte de postes non intégrables au bilan par exemple ; ou encore proposition de modulation des taux en fonction de la vocation sociale du projet et de la capacité contributive de la commune).

Conclusion sur l'éligibilité :

- totalité du périmètre éligible ;
- périmètre en partie éligible seulement : préciser les contours ;
- périmètre non éligible.

Conclusion sur une demande de subvention :

Il est proposé d'accorder une subvention de €, qui correspond à ... % de financement appliqué à une assiette de...(TTC), pour une phase d'étude de calibrage/d'accompagnement social et de logement/d'acquisition et démolition ou réhabilitation.

(Coût et subventions en euros)	COÛT TTC	TAUX de subvention	MONTANT subvention
Études			
Accompagnement social et logement			
Déficit d'acquisition, démolition et réhabilitations			
Déficit total			

ANNEXE N° 4

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Demandeur :

Ville :

Nom de l'opération :

Type de projet :

Parcelle					Total RHI ou THIRORI
Adresse					
Bâtiment le cas échéant					
Nb lots					
Dont nombre logements					
Dont nombre commerces					
Nb propriétaires					
Surface de plancher initiale					
Surface utile initiale					
Nombre personnes occupantes					
Nombre ménages occupants (lors de la prise en charge de l'immeuble)					
Dont nombre de ménages relogés					
Dont nombre de ménages à reloger					
Nombre de ménages hébergés + à héberger					
Nombre de ménages accompagnés					
Nombre PO					
Nombre locataires					
Nature de l'immeuble					
Date de l'arrêté (polices)					
Date de DUP travaux en cas d'ORI					
Date d'acquisition*					
Valeurs Vivien**					
Valeurs minorées du coût des mesures prescrites**					
Valeurs vénales**					
Valeur d'acquisition réelle**					
Valeur portée au bilan**					
Destination					
Surface de plancher produite					
dont surface de plancher de logements					
Surface utile de logement produite					
dont Su de logements					
* Si l'acquisition de fait, par lots, de manière étalée dans le temps, indiquer la période d'acquisition. Dans ce cas, le tableau descriptif des immeubles par lots (onglet 6b) sera également rempli et indiquera les dates d'acquisition des divers lots. ** Se reporter au chapitre 4 de l'instruction, paragraphe 4.2.3 relatif aux dépenses d'acquisitions éligibles au financement. L'ensemble de ces valeurs sont estimées par les services des Domaines et peuvent inclure des frais de remploi.					

ANNEXE N° 5

FICHE DESCRIPTIVE D'IMMEUBLE

Parcelle ... – bâtiment n°... le cas échéant – Dispositif... (RHI ou THIRORI)

Données à fournir au plus tard au stade d'une vérification d'éligibilité ou une étude de calibrage

Données à fournir au plus tard au stade d'une demande de financement de relogement et AS

Nombre de lots:		Nombre de locataires:	
Nombre de logements:		Nombre de ménages déjà relogés:	
Nombre de logements occupés initialement:		Nombre de ménages à reloger:	
Nombre de commerces:		Nombre de ménages non relogeables:	
Nombre de locaux autres:		Nombre de ménages accompagnés:	
Nombre de propriétaires:		Nombre de ménages hébergés:	
Nombre de PO:		Nombre de personnes occupantes:	

Développer l'historique de l'immeuble, son repérage, les blocages observés:

Description des éventuels immeubles vacants au moment du dépôt du dossier:	Choisir parmi:	Joindre dans ce cas:
	vacance a été organisée après acquisition, dans un souci de protection anticipée des occupants	l'état d'occupation initial et le plan de relogement mis en œuvre ; motiver le délai entre le relogement et l'acquisition ou entre l'arrêté et l'acquisition
	vacance organisée avant acquisition suite à un arrêté	
	vacance dans le cadre d'une demande de dérogation	Joindre les éléments techniques la justifiant
	immeubles vides nécessaires au traitement des immeubles sous IDH occupés	Joindre les éléments techniques le justifiant

Natures sommaires:	Choisir parmi:	Dates le cas échéant:	Dans ces cas, pièces à annexer:
	insalubre		arrêté ou attestation ARS ou attestation d'un professionnel (grille et rapport)
	sous arrêté de péril		Arrêté ou engagement de l'autorité compétente à conduire la procédure
	sous ORI et en situation bloquée, susceptible de devoir être acquis		DUP travaux et programme de travaux + délais concernant l'immeuble ou délibération de l'autorité compétente engageant la procédure
Nature précise de l'immeuble:	Préciser la nature de l'immeuble et préciser la date des arrêtés s'ils sont déjà pris		

Acquisitions:	Choisir parmi:	Joindre les actes de vente et les délibérations exposant le motif d'acquisition pour les immeubles acquis antérieurement
	immeuble déjà acquis le ...	
	immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine	
	sous ORI et en situation bloquée, susceptible de devoir être acquis	
Motivation(s) d'acquisition:	Développer les dysfonctionnements actuels de l'immeuble qui motivent la stratégie de traitement et l'acquisition projetée	

Destination	Démolition OU Réhabilitation	
Motif de conservation:	Si réhabilitation, choisir parmi:	Joindre les extraits de documents ou rapports en justifiant (notamment étude comparative des solutions de démolition et de conservation)
	protégé au titre des secteurs sauvegardés, de la réglementation sur les sites, les monuments historiques et leurs abords (règle de covisibilité) ou des ZPPAUP	
	identifiés comme élément remarquable au titre de document d'urbanisme	
	soumis à des contraintes techniques empêchant la démolition ou la rendant dangereuse ou si la réhabilitation est moins onéreuse que la démolition	

Données qui demeurent incertaines et restent à vérifier: Préciser quelles informations sont estimées, ou établies de manière définitive. Si des incertitudes demeurent, quant à la nature des désordres, à l'occupation, ou par exemple à la stratégie d'intervention, les préciser.

ANNEXE N° 6

TABEAU FINANCIER DÉTAILLÉ

Un bilan sera produit pour l'ensemble de l'opération RHI d'une part, un autre bilan pour l'ensemble de l'opération THIRORI d'autre part.

Certains postes seront par ailleurs détaillés à l'immeuble ou au lot, dans des documents annexes, à des fins de vérification des dossiers.

	DÉPENSES prévisionnelles			DÉPENSES plafonnées
	HT	TVA	TTC	TTC
A1 – Analyse du bâti et diagnostic urbain				
Étude technique				
Diagnostic urbain				
Définition et programme du projet				
A2 – Analyse de l'état foncier et immobilier				
Étude parcellaire				
Étude des propriétés et analyse des sources de blocage				
A3 – Enquête sociale				
Étude des situations familiales				
Étude relative aux besoins et souhaits en matière de logement				
Étude des modes de vie et pratiques				
Définition du plan de relogement et du programme d'accompagnement social				
A4 – Étude et accompagnement juridique				
Identification des difficultés juridiques				
Sécurisation juridique de l'opération				
Calibrage juridique				
Total dépenses d'études				
Subvention maximum 70 % TTC		Taux =		
B1 – Plan de relogement				
Ingénierie sociale				
Frais de déménagement et de réinstallation				
Hébergement provisoire				
B2 – Accompagnement social				
Total dépenses de relogement et d'AS				
Subvention maximum 70 % TTC		Taux =		
C1 – Appropriation des sols				
Acquisitions				
Frais d'acquisition				
Evictions commerciales				
C2 – Libération des sols				
Neutralisation des bâtiments				
Référé préventif				

Démolitions				
Démolitions partielles en cas de conservation				
C3 – Travaux sur emprises foncières				
Préparation des emprises				
VRD tertiaires				
Mise en état des sols				
C4 – Travaux sur immeubles				
Travaux sur mitoyens				
Confortements				
Travaux de remise en état a minima en cas de conservations nécessaires				
C5 – Honoraires de maîtrise d'œuvre				
C6 – Frais de maîtrise d'ouvrage				
Frais de gestion immobilière				
Assurance				
Conduite de projet: gestion administrative et suivi opérationnel				
Assistance juridique				
D – Recettes				
D1 – Charges foncières logements neufs				
D2 – Charges foncières logements réhabilités				
D3 – Cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI				
D4 – Valorisation des commerces				
D5 – Autres				
Déficit d'opération (C - D)				
Subvention maximum 70 % ou 40 %		Taux =		