

# Instruction 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)

19 octobre 2010

# Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Introduction.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements RHI et THIRORI.....</b>                             | <b>5</b>  |
| 2.1. Les bénéficiaires éligibles aux financements RHI / THIRORI.....  | 5         |
| 2.2. Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements.....   | 5         |
| <b>3. Les étapes d'élaboration d'un projet RHI.....</b>   | <b>10</b> |
| 3.1. L'étude de faisabilité RHI / THIRORI.....  | 10        |
| 3.2. L'étude de calibrage RHI / THIRORI.....  | 11        |
| 3.3. La phase opérationnelle.....   | 11        |
| <b>4. Les financements .....</b>  | <b>12</b> |
| 4.1. Le financement local des études de faisabilité.....  | 12        |
| 4.2. Les dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit RHI / THIRORI.....                         | 12        |
| 4.3. Modalités de calcul de la subvention nationale RHI / THIRORI.....  | 16        |
| 4.4. Dispositions transitoires relatives à la RHI.....  | 17        |
| <b>5. Instruction de la demande et attribution de l'aide.....</b>   | <b>18</b> |
| 5.1. Le rôle des différents échelons territoriaux.....  | 18        |
| 5.2. Des passages en commission LHI et des dossiers à géométrie variable, adaptés à l'avancement opérationnel ..... | 18        |
| 5.3. La vérification de l'éligibilité d'un périmètre aux financements.....  | 20        |
| 5.4. L'attribution d'une subvention.....  | 22        |
| 5.5. La décision d'attribution et sa notification (cf. article 57 du RGA).....                                      | 24        |
| 5.6. Suivis local et national.....  | 25        |
| 5.7. Délais d'exécution et d'achèvement (cf. article 59 du RGA).....  | 25        |
| 5.8. Paiements (cf. articles 60 et 61 du RGA).....  | 25        |
| 5.9. Contrôles et reversements (cf. article 62 du RGA).....   | 27        |
| <b>Liste des annexes.....</b>   | <b>28</b> |

## 1. Introduction

Une opération de RHI est une opération, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, d'éradication de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux<sup>1</sup> 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'Etat 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 désormais le paiement des opérations RHI engagées par l'Etat 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, ainsi que de la loi Vivien du 10 juillet 1970. 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, d'acquisitions et de démolitions, diminuées 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 qui émet un avis sur l'éligibilité et le financement des opérations.

### **Une nouvelle procédure de financement du 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 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

---

<sup>1</sup> cf. annexe n° 1 : Notions préalables.

immobilière<sup>1</sup>. Les leviers d'action sur ces immeubles sont ainsi complétés par un dispositif dit de « traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux, ou sous opération de restauration immobilière » (THIRORI).

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.

### **Une nouvelle réglementation définie par l'agence**

Le règlement général de l'agence (RGA), approuvé par le conseil d'administration du 5 mai 2010 et publié au journal officiel le 14 juillet 2010, comporte désormais 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).

La présente instruction a pour objet de décrire les conditions d'éligibilité des projets aux financements RHI ou THIRORI. Elle 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, contenus des dossiers, engagements des bénéficiaires et circuit d'attribution des aides.

---

1 cf. annexe 1 : Notions préalables.

## **2. Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements RHI et THIRORI**

### **2.1. Les bénéficiaires éligibles aux financements RHI / THIRORI**

L'Anah peut accorder des aides aux bénéficiaires suivants :

- collectivités territoriales ou leurs groupements,
- sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital,
- 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.

### **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 la politique locale de requalification urbaine,**
- **aux caractéristiques des immeubles du périmètre,**
- **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. chapitre 4 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 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 la politique locale de requalification urbaine**

##### **2.2.1.1 Le traitement d'ensemble de la problématique de l'habitat indigne**

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 sur le territoire qui certes peut être étalée dans le temps, mais doit être planifiée temporellement et spatialement.**

### 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, **le projet doit développer une analyse stratégique 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 reconstruction 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 hors œuvre nette, à la production de logements dans un objectif de mixité sociale. 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'opération <sup>2</sup>

### 2.2.2.1 Natures d'immeubles éligibles

#### ➤ au dispositif RHI :

- immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de péril assortis d'une interdiction définitive d'habiter (IDH) ;
- immeubles insalubres remédiables ou en péril ordinaire, 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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,
- 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.

#### ➤ au dispositif THIRORI (immeubles qui ne relèvent pas des cas ci dessus) :

- immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable (L. 1331-28 II du CSP), péril ordinaire (L. 511-2 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

<sup>2</sup> De manière générale, ne pas confondre les conditions d'éligibilité aux financements RHI présentées ici, et les conditions d'application de la loi Vivien.

- nécessaire au traitement des immeubles sous IDH;
- 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, par expropriation ou par application du droit de délaissement des propriétaires.

### 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 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 relogement<sup>3</sup> 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.

### 2.2.2.4 Des immeubles acquis ou à acquérir

L'ensemble des immeubles pour lesquels un financement est sollicité doivent 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 impossible<sup>4</sup>.

Sont également éligibles :

- au titre du dispositif RHI : les immeubles acquis moins de 10 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 4 ans avant cette date. Toutefois, ne sont pas éligibles les immeubles acquis avant le 27 décembre 2009. Dans le cas des immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable, 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

<sup>3</sup> S'il est réalisé préalablement à l'acquisition.

<sup>4</sup> Se reporter à l'annexe n° 1 concernant les modes d'acquisition des immeubles.

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.

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 6 mois et 2 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 logement dans un objectif de mixité sociale.**

Le décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat limite les opérations pouvant être financées aux objectifs suivants :

- pour les opérations de RHI (opérations mentionnées à l'article L. 522-1) : 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 hors œuvre nette, à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ;
- 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.

Le financement RHI / THIRORI 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 terme 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 à proximité, 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 commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne. 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 d la loi SRU). 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 destinations du foncier également éligibles 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 SHON.
- 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 SHON.

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

| ▼ 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 (*) | Confirmer le périmètre et le choix du dispositif<br>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 en commission LHI, au titre des crédits nationaux |
|   | 3. La phase opérationnelle                  | Mettre en œuvre le plan de relogement et d'accompagnement social<br>Mettre en œuvre le reste de l'opération<br>Evaluer l'opération avant le solde |  |

(\*) cf. instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financés par l'Agence

#### 3.1. L'étude de faisabilité RHI / THIRORI

Si l'identification d'immeubles sensibles porte 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.

**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 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 vérification de l'éligibilité<sup>5</sup> 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. Les conditions de financement ont été déterminées par délibération du conseil d'administration (délibération n°2010-47 du 6 juillet 2010 – dispositions intégrées dans la délibération relative à l'ingénierie n°2010-55 du 22 septembre 2010). 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).

<sup>5</sup> Voir les étapes de passage en commission nationale LHI, 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. A ce stade, les arrêtés d'insalubrité ne sont pas nécessairement pris, mais l'insalubrité est attestée par un professionnel. Les arrêtés de péril et de mise en sécurité des hôtels meublés sont déjà pris et le besoin d'acquiescer les immeubles sous ORI doit être motivé.

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 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 exceptionnellement 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, 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 souvent préférable de prendre l'ensemble des arrêtés si ce n'est pas déjà fait, 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 reventes. C'est pourquoi, une partie de ces missions opérationnelles peuvent être commencées et financées en même temps qu'une étude de calibrage (se reporter au 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

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            |
|--|--|--|---------------------------------|------------------------------|
| <b>1. L'étude de faisabilité RHI et/ou THIRORI</b> | « étude pré-opérationnelle »                                     | Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire               | 50 %                            | 200 000 € HT                 |
| <b>2. L'étude de calibrage</b>                     | « étude de calibrage »   | Le directeur général de l'Anah après avis de la commission nationale LHI | 70 %*                           | 239 200 € TTC**              |
| <b>3. La phase opérationnelle</b>                  | « mesures d'accompagnement social et relogement »                | Le directeur général de l'Anah après avis de la commission nationale LHI | 70 %*                           | 10 000 € TTC / ménage relogé |
|  | « déficit d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation » |  | 70 %* en RHI<br>40 % en THIRORI | Non plafonné, TTC            |

\* jusqu'à 100% en bidonvilles

\*\* 200 000 € HT, mais dépense subventionnée en TTC

L'ensemble des dépenses listées ci-dessous concernent des missions assurées par un prestataire, ou des missions réalisées en régie par une personne spécifiquement recrutée à cette fin, 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 existante 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° 2010-47 du conseil d'administration du 6 juillet 2010 – dispositions intégrées dans la délibération n°2010-55 du 22 septembre 2010).

### 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 de péril et de mise en sécurité des hôtels meublés doivent être pris. Les arrêtés d'insalubrité ne sont pas nécessairement pris à ce stade, mais une attestation d'insalubrité doit être fournie. Les dysfonctionnements des immeubles sous ORI voués à l'acquisition doivent être exposés.

Les dépenses éligibles en étude de calibrage sont les suivantes :

| <b>A1 - Analyse du bâti et diagnostic urbain</b>                         |   |
|--|---|
| Étude technique  | Diagnostiques techniques, complémentaires à ceux des services mentionnés à l'article L. 1331-26 du CSP<br>Diagnostiques de stabilité pour les immeubles à conserver<br>Sondages<br>Évaluation des coûts des mesures prescrites par les arrêtés d'insalubrité réparable, de péril sans IDH <sup>6</sup> 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<br>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  |
| <b>A2 - Analyse de l'état foncier et immobilier</b>                      |   |
| Étude parcellaire  | Recherche cadastrale et désignations manquantes d'immeubles<br>Frais de géomètre et examen des mitoyennetés complexes   |
| Étude des propriétés et analyse des sources de blocage                   | Recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, titre de propriété et de tous éléments d'information nécessaire à la mise en œuvre de l'opération<br>Éléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division...) et aux baux commerciaux<br>État de successions en cours, en déshérence / Indivision avec inconnu / Biens salubres abandonnés ou vacants / Frais d'hypothèques |
| <b>A3 - Enquête sociale</b>  |   |
| 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<br>Diagnostic de l'accompagnement social existant<br>Calibrage des moyens d'accompagnement social nécessaires à l'opération et au relogement pérenne de l'ensemble des occupants  |
| <b>A4 - Étude et accompagnement juridique</b>                            |   |
| 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).**

6 IDH = Interdiction définitive d'habiter

#### 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 LOCAPASS ou GRL, paiement du dépôt de garantie le cas échéant, aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 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 2 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<br>–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;<br>–valeurs vénales estimées par les services des domaines pour les immeubles salubres, les immeubles acquis dans le cadre d'opérations de restauration immobilière ou les éléments non destinés à l'habitation (entrepôts...)<br>–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...)<br>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.<br>Les valeurs d'acquisitions incluent les indemnités de emploi 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 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)   |

| <b>C3 - Travaux sur emprises foncières</b>                             |  |
|--|--|
| 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.   |
| <b>C4 - Travaux sur immeubles</b>                                      |  |
| Travaux sur mitoyens   | Confortements provisoires des mitoyens entre les phases de démolition et de reconstruction.<br>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<br>Raccordements de l'immeuble au réseau (hors distribution interne)<br>Création de plateaux et accès aux plateaux<br>Curetage  |
| <b>C5 - Honoraires de maîtrise d'œuvre</b>                             |  |
| Honoraires   | Maîtrise d'œuvre liée à la libération des sols, aux travaux sur emprises foncières, aux travaux sur immeubles  |
| <b>C6 - Frais de maîtrise d'ouvrage</b>                                |  |
| 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 Vivien<sup>7</sup>. 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

<sup>7</sup> Pour en savoir plus, cf. annexe n° 1.

d'insalubrité<sup>8</sup>. Dans ce cas, la valeur vénale sera financée.

### 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 être 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)

|  |  |
|--|--|
| <b>D1 - Cessions de charges foncières (logements neufs ou réhabilités)</b> | Valeur estimée par les services des Domaines.<br>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  |
| <b>D2 - Cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI</b>        | Réalisation d'équipements publics de proximité, terrains pour accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage) ou réserves foncières : valeur du terrain nu estimé par les domaines<br>Réalisation de voirie ou stationnement en domaine public, espaces verts, espaces publics de proximité (circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaire) : valeur nulle |
| <b>D3 – Valorisation des commerces</b>                                     | Valorisation des commerces, au regard de leur valeur de marché   |
| <b>D4 - Autres</b>   | 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<br>Recettes d'exploitation (perception de loyers...)<br>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 %.**

<sup>8</sup> 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).



**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 produits<sup>6</sup>.

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 privé<sup>7</sup> pourra conduire à proposer une modulation.

#### **4.4. Dispositions transitoires relatives à la RHI**

Pour les dossiers de demande de financement des opérations de RHI déposés jusqu'à la date de publication du règlement général de l'Anah, soit le 14 juillet 2010, les subventions sont calculées sur la base des dépenses et recettes définies par la circulaire n°2003-31/UHC/IUH4/8 du 5 mai 2003.

En revanche, y compris pour ces dossiers, le taux maximum de financement, fixé par décret, ne pourra excéder 70% (sauf en cas de bidonville).

---

6 Une telle modulation portera le plus souvent sur le taux de subvention appliqué au déficit « C-D ». A 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 %.

7 La durée de base de l'engagement en conventionnement privé avec travaux est de 9 ans.

## 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 ses dossiers. Il est chargé de leur instruction avant de les transmettre à l'Anah, secrétaire de la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (LHI).

**La commission nationale LHI** 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 2 à 3 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 de 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 par le 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 commission LHI et des dossiers à géométrie variable, adaptés à l'avancement opérationnel

Les dossiers déposés par un maître d'ouvrage et transmis à la commission LHI 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.

**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 est nouvelle. Elle 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 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](mailto:commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr)) ou téléchargeables sur l'extranah.**

|   |  | Exemples de possibilités de passages en commission nationale pour l'obtention de subventions                  |  |                               |                               |                               |
|---|--|---|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Objets des passages en commission LHI   |  | Possibilité 1<br>(2 passages)   | Possibilité 2<br>(3 passages)                      | Possibilité 3<br>(4 passages) | Possibilité 4<br>(4 passages) | Possibilité 5<br>(5 passages) |
| <b>Premier objet de passage : éligibilité</b>   |  | 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 |                               |                               |                               |
| <b>Second objet de passage : obtenir une subvention éventuellement découpée en plusieurs phases</b> | Étude de calibrage   |   | Demande de subvention globale                      | Demande de subvention 1       | Demande de subvention 1       | Demande de subvention 1       |
|   | Mise en oeuvre du plan de relogement et de l'accompagnement social |   |  |                               | Demande de subvention 2       | Demande de subvention 2       |
| Acquisitions, démolitions ou réhabilitations, ventes...   |  | Demande de subvention 2   | Demande de subvention 2                            | Demande de subvention 3       |                               |                               |
| <b>Dernier objet de passage : obtenir le solde</b>  |  | Dernier passage obligatoire devant la commission  |  |                               |                               |                               |

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<br>+ demande de subvention d'une première phase 1A   |  |
|   | Phase 1A =<br>étude de calibrage + mise en oeuvre du plan de relogement<br>▼ 2 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   |
|   | ▼ 8 ans de délais maximum de réalisation de la phase 2A =<br>Reste de la mise en oeuvre (acquisitions, démolitions...)   | Phase 1B =<br>étude de calibrage + mise en oeuvre du plan de relogement<br>▼ 2 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  |
| 5 | Dernier passage pour solde de la phase 2A  |  |
|   |  | ▼ 8 ans de délais maximum de réalisation de la phase 2B =<br>Reste de la mise en oeuvre (acquisitions, démolitions...)   |
| 6 |  | Passage pour solde de la phase 2B  |

Concernant les délais de dépôts de dossiers et de réalisation de l'opération, se reporter au paragraphe 5.7.

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

### 5.3.1. Contenu du dossier de demande

**A 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. chapitre 3).

**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. Fiche de synthèse de présentation du projet, cartographies et tableau de synthèse (cf. modèles)

Cette fiche synthétique doit être pré-remplie par le demandeur et sera ensuite complétée par le DAD et le secrétariat de la commission nationale. 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 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. 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 oeuvre 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)

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

- des copies des arrêtés d'insalubrité s'ils sont déjà pris, 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 ;
- des copies des arrêtés de péril ou de mise en sécurité des hôtels meublés ;
- de la copie de la DUP 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) ;
- 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 (cf. modèle), 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

Le demandeur doit produire une lettre dans laquelle il atteste de l'occupation significative constatée par immeuble.

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).

#### 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 présents sur le quartier, l'arrondissement le cas échéant, et sur la commune.

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 3 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 ;
  - 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, ou au rejet.

**L'avis liste précisément les éventuelles réserves (par exemple : immeubles dont la prise d'arrêté 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), 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 2 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, la fiche de demande et la fiche de synthèse remplie par le bénéficiaire et le DAD, accompagnée de ses 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](mailto:commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr).**

### **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. 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 et reventes).**

### **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 avant attribution de la subvention sont au risque et péril du maître d'ouvrage, la subvention n'étant pas de droit. Toute action engagée avant attribution de subvention ne présume en rien de son obtention.

### **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 elles<sup>8</sup> :**

Pièce n°1. Fiche de synthèse de présentation du projet, cartographies et tableau de synthèse (cf. modèles)

Si le dossier de demande de financement porte sur des dépenses d'acquisition, démolition et/ou réhabilitation, la nature des immeubles présentée doit être vérifiée et non présumée. Tous les arrêtés doivent être alors pris. 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.

---

<sup>8</sup> Ces pièces sont fixées par l'annexe 2 ter du RGA.

### Pièce n° 3. Fiche descriptive pour chaque immeuble (cf. modèle)

Les fiches seront à détailler en fonction du type de subvention demandée, comme indiqué sur le modèle. Si la subvention porte sur des dépenses d'acquisition, démolition et/ou réhabilitation :

- tous les arrêtés doivent être pris et joints,
- pour les immeubles sous DUP travaux, les justificatifs d'exercice du droit de délaissement par les propriétaire, ou d'absence de réponse ou de réponse négative à la clôture de l'enquête parcellaire, ou d'expiration du délai de réalisation des travaux mentionnés à l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, doivent être également joints,
- 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) 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 correspondants aux différents postes, notamment à la démolition et aux VRD tertiaires (estimatifs de maître d'œuvre, réponse à appel d'offre, devis...).

## **Dispositions transitoires relatives à la RHI**

Les dossiers déposés avant le 15 juillet 2010 pourront être constitués selon la liste des pièces exigées jusqu'à présent par l'Etat.

### 5.4.3. Circuits et rôles d'instruction

Le dossier de demande de subvention est déposé en 3 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. 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 2 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, 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](mailto: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 en faisant copie aux délégués de l'Anah dans le département et dans la région. 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 2 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 2 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.

Toute opération ayant fait l'objet d'une décision attributive de subvention doit donner lieu à une demande de paiement du solde dans un délai de 8 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 commission LHI.**

## 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 d'un acompte annuel, 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. 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.

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, 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 la commission LHI 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)

### **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
- document émanant de l'organisme chargé de la production des logements, précisant la destination des logements 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, par le directeur général au BBCP :**

- décision du directeur général de l'Anah
- avis de la commission LHI le cas échéant
- 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 3ème alinéa de l'article 22 du règlement général de l'Anah sont applicables aux décisions de reversement des subventions attribuées au titre de la RHI et du THIRORI.

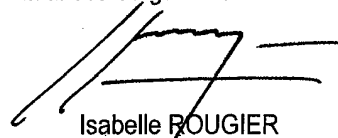
La décision est notifiée au maître d'ouvrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

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.

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

Le 19 octobre 2010,

La directrice générale de l'Anah



Isabelle ROUGIER

## Liste des annexes

**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**

**Annexe n°4 : Tableau de synthèse**

**Annexe n°5 : Fiche descriptive d'immeuble**

**Annexe n°6 : Tableau financier détaillé**

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

### **Insalubrité réparable (L1331-28 II) et insalubrité irrémédiable (L1331-28 I du CSP)**

Un immeuble peut faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité, pris par le représentant de l'Etat 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 irrémédiable 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 irrémédiable 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 relogement aux occupants et à leur verser une indemnité forfaitaire de 3 mois de nouveaux loyers. En cas de relogement par la collectivité publique ou un bailleur social, le propriétaire est redevable à ce dernier d'une indemnité correspondant à 12 mois de loyers prévisionnels.

### **Péril ordinaire (article L511-2 du CCH – habitat dangereux)**

Le maire 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 relogement peut recouvrer une indemnité équivalente à 12 mois de nouveaux loyers auprès du propriétaire.

### **1<sup>er</sup> 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 :

1. des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ;
2. 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 ;
3. 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.

### **2<sup>ème</sup> effet de la loi Vivien : un calcul spécifique des indemnités d'expropriation**

L'indemnité d'expropriation, évaluée par le service 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 2 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 assuré, 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 (L313-4 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'Etat 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. A 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](http://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](http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=25)

Sur le site [www.lesopah.fr](http://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

| <b>Dossier de synthèse</b> |   |
|----------------------------|---|
| 1                          | Fiche de demande  |
|                            | Fiche de synthèse complétée par l'avis du DAD   |
|                            | Dont cartographies parcellaires   |
|                            | Dont tableau de synthèse  |
| <b>Dossier détaillé</b>    |   |
| 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 / DUP travaux  |
|                            | 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) |
| 5                          | Esquisse du projet de logements envisagé et objectif de mixité sociale                                  |
| 6                          | Éléments justifiant de la qualité à agir  |

### B. Etudes de calibrage

| <b>Pièces A à actualiser complétées par :</b> |   |
|---|---|
| 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

| <b>Pièces A à actualiser complétées par :</b> |  |
|---|--|
| 4 actualisée                                  | Descriptif de l'occupation des immeubles et engagement au relogement et à l'accompagnement |
| 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

| <b>Pièces C à actualiser complétées par :</b> |   |
|---|---|
| 3 actualisée                                  | Fiches descriptives à l'immeuble  |
|   | Avec fiches descriptives détaillées des lots / logements  |
|   | Avec tous les arrêtés et/ou les justificatifs d'exercice du droit de délaissement ou d'expiration du délai de réalisation des travaux |
|   | Avec les actes d'acquisitions ou déclaration motivée d'intention d'acquérir   |
|   | Estimation des domaines pour tous les biens (vénales et Vivien le cas échéant)  |
| 5 actualisée                                  | Projet de logements définitif   |
| 8   | Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention   |
| 9   | Plan de financement   |
| 10  | Echéancier 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](mailto: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 [Op@!](#). C'est pourquoi la constitution et les échanges de dossiers se feront par voie électronique et par courrier dans un premier temps.

Courant 2011, une application adaptée sera mise à votre disposition. Par substitution aux échanges électroniques, elle permettra de transmettre aux différentes instances les pièces et les informations relatives aux projets. Elle vous servira également de support au suivi de leur avancement jusqu'à leur solde. Cet outil permettra par ailleurs d'accéder à des états de synthèse à l'échelle nationale.



## Annexe n°3. Fiche de synthèse diffusée en commission nationale LHI

### 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 (cad 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 dans la politique municipale, l'existence d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne, de dispositif de lutte contre l'habitat indigne...et 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 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 :

- Motivation et date d'acquisition(s) réalisée(s) antérieurement pour les immeubles insalubres ou en péril :

- Motivation d'acquisition des immeubles sous DUP travaux, quels 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 :

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

Contexte et besoins en terme 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.**
- **échancier 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 : ...

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 relogement / d'acquisition et démolition ou réhabilitation.**

**Coût et subventions en €**

|  | Coût TTC | Taux de subvention | Montant subvention |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Etudes   |          |                    |                    |
| Accompagnement social et relogement                  |          |                    |                    |
| 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 nb logements   |     |     |     |     |                      |
| Dont nb commerces   |     |     |     |     |                      |
| Nb propriétaires  |     |     |     |     |                      |
| SHON initiale   |     |     |     |     |                      |
| Surface utile initiale  |     |     |     |     |                      |
| Nb personnes occupantes   |     |     |     |     |                      |
| Nb 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                                   |     |     |     |     |                      |
| Nb PO   |     |     |     |     |                      |
| Nb locataires   |     |     |     |     |                      |
| Nature de l'immeuble ( 1 )                                      |     |     |     |     |                      |
| 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 ( 2 )   |     |     |     |     |                      |
| SHON produite   |     |     |     |     |                      |
| dont SHON 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 emploi.

## 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 | <i><b>L'état d'occupation initial et le plan de relogement mis en oeuvre ; Motiver le délai entre le relogement et l'acquisition ou entre l'arrêté et l'acquisition</b></i> |
|   | vacance organisée avant acquisition, suite à un arrêté.  |   |
|   | immeubles vides nécessaire au traitement des immeubles sous IDH occupés                        | <i><b>Joindre éléments techniques le justifiant</b></i>   |

|                                     |  |                        |   |
|-------------------------------------|--|------------------------|---|
| Natures sommaires :                 | Choisir parmi :  | Dates le cas échéant : | Dans ces cas, pièces à annexer :  |
|                                     | insalubre  |                        | <i><b>arrêté ou attestation ARS ou attestation d'un professionnel (grille et rapport)</b></i> |
|                                     | sous arrêté de péril   |                        | <i><b>arrêté</b></i>  |
|                                     | sous ORI et en situation bloquée, susceptible de devoir être acquis                          |                        | <i><b>DUP travaux et programme de travaux + délais concernant l'immeuble</b></i>              |
| Nature précise de l'immeuble( 1 ) : | <b>Préciser la nature de l'immeuble et préciser la date des arrêtés s'ils sont déjà pris</b> |                        |   |
|                                     | <i><b>Joindre les arrêtés, DUP ou rapports en justifiant</b></i>                             |                        |   |

|                     |  |   |
|---------------------|--|---|
| Acquisition ( 2 ) : | Choisir parmi :  | Joindre les actes de vente et les délibération 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 |   |
|                     | immeuble que le maître d'ouvrage sera susceptible d'acquérir     |   |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 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 : | <b>Si réhabilitation, choisir parmi :</b>  |
|                         | protégés 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 |
|                         | <i><b>Joindre les extraits de documents ou rapports en justifiant (notamment étude comparative des solutions de démolition et de conservation)</b></i>   |

**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 : Tableau 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                 |
| <b>A1 - Analyse du bâti et diagnostic urbain</b>                         |                          |               |              |                     |
| Etude technique  |                          |               |              |                     |
| Diagnostic urbain  |                          |               |              |                     |
| Définition et programme du projet  |                          |               |              |                     |
| <b>A2 – Analyse de l'état foncier et immobilier</b>                      |                          |               |              |                     |
| Etude parcellaire  |                          |               |              |                     |
| Etude des propriétés et analyse des sources de blocage                   |                          |               |              |                     |
| <b>A3 - Enquête sociale</b>  |                          |               |              |                     |
| Etude des situations familiales  |                          |               |              |                     |
| Etude relative aux besoins et souhaits en matière de logement            |                          |               |              |                     |
| Etude des modes de vie et pratiques                                      |                          |               |              |                     |
| Définition du plan de relogement et du programme d'accompagnement social |                          |               |              |                     |
| <b>A4 – Etude et accompagnement juridique</b>                            |                          |               |              |                     |
| Identification des difficultés juridiques                                |                          |               |              |                     |
| Sécurisation juridique de l'opération                                    |                          |               |              |                     |
| Calibrage juridique  |                          |               |              |                     |
| <b>Total dépenses d'études</b>   |                          |               |              |                     |
| <b>Subvention maximum 70% TTC</b>  |                          | <b>Taux =</b> |              |                     |
| <b>B1 - Plan de relogement</b>   |                          |               |              |                     |
| Ingénierie sociale   |                          |               |              |                     |
| Frais de déménagement et de réinstallation                               |                          |               |              |                     |
| Hébergement provisoire   |                          |               |              |                     |
| <b>B2 – Accompagnement social</b>  |                          |               |              |                     |
| <b>Total dépenses de relogement et d'AS</b>                              |                          |               |              |                     |
| <b>Subvention maximum 70% TTC</b>  |                          | <b>Taux =</b> | <b>0,00%</b> | <b>0</b>            |
| <b>C1 - Appropriation des sols</b>                                       |                          |               |              |                     |
| Acquisitions   |                          |               |              |                     |
| Frais d'acquisition  |                          |               |              |                     |
| Evictions commerciales   |                          |               |              |                     |
| <b>C2 - Libération des sols</b>  |                          |               |              |                     |
| Neutralisation des bâtiments   |                          |               |              |                     |
| Référé préventif   |                          |               |              |                     |
| Démolitions  |                          |               |              |                     |
| Démolitions partielles en cas de conservation                            |                          |               |              |                     |
| <b>C3 - Travaux sur emprises foncières</b>                               |                          |               |              |                     |
| Préparation des emprises   |                          |               |              |                     |
| VRD tertiaires   |                          |               |              |                     |
| Mise en état des sols  |                          |               |              |                     |
| <b>C4 - Travaux sur immeubles</b>  |                          |               |              |                     |
| Travaux sur mitoyens   |                          |               |              |                     |
| Confortements  |                          |               |              |                     |
| Travaux de remise en état a minima en cas de conservations nécessaires   |                          |               |              |                     |
| <b>C5 – Honoraires de maîtrise d'oeuvre</b>                              |                          |               |              |                     |
| <b>C6 - Frais de maîtrise d'ouvrage</b>                                  |                          |               |              |                     |
| Frais de gestion immobilière   |                          |               |              |                     |
| Assurance  |                          |               |              |                     |
| Conduite de projet : gestion administrative et suivi opérationnel        |                          |               |              |                     |
| Assistance juridique   |                          |               |              |                     |
| <b>D – Recettes</b>  |                          |               |              |                     |
| <b>D1 - charges foncières logements neufs</b>                            |                          |               |              |                     |
| <b>D2 - charges foncières logements réhabilités</b>                      |                          |               |              |                     |
| <b>D3 - cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI</b>      |                          |               |              |                     |
| <b>D4 – Valorisation des commerces</b>                                   |                          |               |              |                     |
| <b>D5 - autres</b>   |                          |               |              |                     |
| <b>Déficit d'opération (C - D)</b>                                       |                          |               |              |                     |
| <b>Subvention maximum 70% ou 40%</b>                                     |                          | <b>Taux =</b> |              |                     |