



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**PÔLE DÉPARTEMENTAL DE
LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE**

LES OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE IRRÉMÉDIABLE OU DANGEREUX (RHI) ET RESTAURATION IMMOBILIÈRE (THIRORI)

Dans les cas les plus graves d'habitat indigne, où la défaillance du propriétaire est avérée, les collectivités territoriales disposent de moyens d'action coercitifs finançables par l'ANAH :

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).

1- Textes :

-article L.300-1 du Code de l'urbanisme

-décret N°2009-1625 du 24 décembre 2009 relatif à l'Agence Nationale de l'Habitat

2-La finalité de ces opérations :

Ces opérations doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement digne et durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.

Elles permettent par ailleurs de réaliser du recyclage foncier par la maîtrise publique locale du foncier et la démolition ou la réhabilitation de l'ensemble immobilier :

- l'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.
- le dispositif Thirori vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté de traitement de l'insalubrité, de mise en sécurité ordinaire.

3- Des opérations sous maîtrise d'ouvrage locale :

La maîtrise d'ouvrage de ces opérations peut être assurée par les entités suivantes :

- Collectivité et groupements (EPCI) ayant la compétence habitat, aménagement
- Établissement public d'aménagement
- Concessionnaire des opérations d'aménagement
- Organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation

4- Les critères d'éligibilité

a) **La présence d'arrêtés** pour chaque immeuble d'habitation

- en RHI :

- arrêté de traitement de l'insalubrité (*article L.511-2-4° du CCH*)
 - arrêté de mise en sécurité ordinaire (édifices/locaux menaçant ruine – cf article L.511-2-1° du CCH) avec interdiction définitive d'habiter ou prescription une démolition
- en THIRORI :
 - arrêté de traitement de l'insalubrité (*article L.511-2-4° du CCH*)
 - arrêté de mise en sécurité ordinaire (édifices/locaux menaçant ruine – cf article L.511-2-1° du CCH) en l'absence de prescription de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter.
 - immeuble sous déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière (*L. 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme*) et faisant l'objet d'une acquisition par expropriation ou par application du droit de délaissement des propriétaires
- b) **L'occupation** significative pour chaque immeuble. Une dérogation à la condition d'occupation peut être accordée dans l'un des cas suivants :
- Vacance organisée, suite à un arrêté avec obligation de relogement, ou postérieurement à l'acquisition par le bénéficiaire.
 - Dérogation à la condition d'occupation si l'opération est située sur un territoire faisant l'objet d'un projet urbain contractualisé et avec un faible taux d'occupation.
- c) **Des immeubles d'habitat privé** à acquérir ou déjà acquis dans la limite du délai d'antériorité d'acquisition (10 ans en RHI, 4 ans en THIRORI). En cas d'acquisition successive, la première date d'acquisition par l'un des bénéficiaires est prise en compte.
- d) **La destination des immeubles en sortie** de démolition ou après réhabilitation, doit veiller à la fonction sociale du quartier par la production de logements dans un objectif de mixité sociale :
- en cohérence avec le projet urbain et les besoins de la ville notamment en termes d'habitat (cf. PLH),
 - sur site ou à proximité en cas de contraintes techniques, réglementaires ou dans un objectif de requalification du tissu urbain.

5- Des subventions spécifiques

a) L'étude de faisabilité

Elle est nécessaire à la définition des conditions de mise en place d'une opération RHI ou Thirori. La maîtrise d'ouvrage peut bénéficier d'une aide de l'Agence pour la réalisation de cette étude. Elle s'élève à 50 % du montant HT de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT.

b) La phase opérationnelle

Le montant alloué par l'Anah est établi à partir de l'état prévisionnel du déficit de l'opération de RHI ou Thirori. Ce déficit est le total des dépenses diminué des recettes. Les recettes sont constituées des cessions de charges foncières, des cessions de terrains, de la valorisation des commerces, etc. Les dépenses sont constituées des études de calibrage, des mesures d'accompagnement social et de

relogement, des dépenses d'acquisition, de démolition et de réhabilitation lourde. Les taux de financement de ce déficit par l'Anah s'élèvent au maximum à :

- 70 % dans le cadre d'une opération de RHI et jusqu'à 100 % dans le cas de bidonvilles.
- 70 % dans le cadre d'une opération de Thirori pour les dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement. Les autres postes sont couverts au taux maximal de 40 %.

Ces taux peuvent cependant être modulés en fonction des capacités de financement de la collectivité et de la vocation sociale de l'opération.

Chaque demande de subvention fait l'objet d'une première instruction par le délégué local de l'agence dans le département accompagné de son avis sur le projet. Elle est ensuite transmise au secrétariat de la Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI), consultée pour donner son avis.

La Direction Générale de l'Anah décide de l'attribution des subventions.

6-En savoir plus :

Ce type d'opérations vise généralement un ensemble d'immeubles.

Pour de plus amples renseignements relatifs aux critères d'éligibilité, aux procédures et aux financements, il convient de se rapprocher de la délégation locale de l'ANAH.