

Les opérations de RHI et THIRORI

Le recyclage foncier d'habitats dégradés
Principes généraux

DEFINITIONS :

Qu'est ce qu'une RHI ou un THIRORI ?

- Sont des opérations de recyclage foncier dont l'objectif est de traiter des immeubles d'habitation très dégradés, acquis par la collectivité, dans un but d'offre de logements répondant à une mixité sociale
- Le déficit foncier de ces opérations est partiellement financé par l'ANAH, ainsi que les études, l'accompagnement social et le relogement des occupants
- Le déficit est constitué par la différence entre les couts d'acquisition, de démolition ou de confortement, l'accompagnement social des occupants et frais divers afférents, et le prix de cession aux acquéreurs (personnes publiques ou privées, selon le cas)
- *Techniquement, RHI et THIRORI sont des financements de l'ANAH et non des opérations relevant du code de l'urbanisme*
- *Ce sont, néanmoins, des opérations coercitives*
- Source : instruction de l'ANAH du 12/09/ 2014 et guide de 2022

Dispositions générales

- **Objectifs** de l'ANAH : Financer des opérations pour traiter l'habitat indigne (réhabilitation lourde ou démolition/construction de logements) pour produire du logement réhabilité, ou neuf, adapté aux besoins du territoire, dans un souci de mixité sociale
- **Contexte** : traitement de l'habitat indigne ou dégradé dans une action d'ensemble, type OPAH-RU
- **Processus** : acquisition par la collectivité d'immeubles d'habitation très dégradés
 - ✓ Soit à l'amiable
 - ✓ Soit à l'amiable sous DUP
 - ✓ Soit par expropriationPuis cession à un opérateur Logement (sauf si la collectivité conserve l'immeuble et en assure directement la gestion)
- **Objectifs de la collectivité** : traiter l'habitat indigne ou très dégradé, occupé ou vacant, dans une stratégie de revalorisation du quartier; fournir une offre de conditions d'habitat de qualité aux habitants (actuels ou nouveaux) soit par réhabilitation lourde, soit par démolition-reconstruction, ce qui nécessite de trouver ou d'intéresser des opérateurs de logements (sociaux, notamment)
- **Conditions opérationnelles** : étude technique de faisabilité, évaluation du bilan financier de l'opération pour la collectivité, faisabilité financière pour l'opérateur Logement. Le « projet de sortie » de l'immeuble doit avoir été étudié avant de lancer l'opération
- **Remarque** : *l'Anah subventionne le déficit foncier de l'opération mais ne finance pas la partie « Logement » qui relève des financements de droit commun du logement*

Les immeubles éligibles

- **Les immeubles d'habitation visés en RHI :**

- immeubles sous arrêté d'insalubrité ou d'insécurité ayant prononcé :
 - ❖ soit la démolition
 - ❖ soit l'interdiction définitive d'occuper

Compte tenu de l'état de dégradation ne permettant pas des travaux de réparation au cout inférieur à celui d'une reconstruction

- Rappel : les arrêtés d'insalubrité sont de compétence préfet/ARS
- Les arrêtés d'insécurité sont de compétence maire

- **Les immeubles visés en THIRORI**

- immeubles sous arrêté d'insalubrité ou d'insécurité ayant prescrit des travaux de sortie d'insalubrité ou d'insécurité
- Immeubles sous procédure de restauration immobilière (ORI) en application du code de l'urbanisme

Lorsque les travaux précisés par ces arrêtés ou procédure n'ont pas été réalisés par les propriétaires

- **Dans certaines conditions les immeubles faisant l'objet d'une procédure d'abandon manifeste (CGCT)(immeubles contigus, notamment)**

Immeubles éligibles *(suite)*

- De préférence : Ilots d'immeubles ou plusieurs immeubles frappés d'arrêtés ou sous procédure d'ORI
- Éléments annexes compris dans l'ilot traité et non destinés à l'habitation, si la démolition est techniquement nécessaire au traitement des immeubles éligibles
- A titre exceptionnel, des immeubles ponctuels peuvent être acceptés par l'Anah – notamment lorsqu'ils s'inscrivent dans une stratégie d'ensemble, type OPAH-RU
- Immeubles vacants ou occupés, en mono ou copropriété
- Immeubles dont l'acquisition est envisagée ou en cours;
- Immeubles dont l'acquisition a été effectuée depuis moins de 10 ans, sur dérogation de l'Anah
- **Remarques** : ces dispositions sont applicables en RHI et en THIRORI

Les 3 étapes des opérations de RHI et THIRORI

- **L'étude de faisabilité** : initiative locale, peut être comprise dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH
 - **Objectif** : identifier les îlots ou adresses éligibles à la RHI - THIRORI, à partir des éléments d'appréciation (technique, financière, juridique, sociale, etc.) .
Proposer les scénarios d'intervention possibles. Confirmer la possibilité ou non de mobiliser les financements RHI ou THIRORI
 - **Éligibilité du dossier** : Est soumise à la DDT, Anah qui arrête l'**éligibilité**; depuis 2023, celle-ci est effectuée au niveau local pour les dossiers d'un coût inférieur à 450 000 €. Dans les autres cas, le dossier est soumis à la CNLHI au niveau Anah centrale, après avis de la DDT.
- **L'étude de calibrage** : suit l'éligibilité; financée après passage en CNLHI/Anah centrale
 - **Objectifs** : approfondir les dossiers techniques, définir le projet de sortie dans ses différents aspects, le projet d'aménagement, apprécier les postes de dépenses et recettes et définir le plan de financement pour la collectivité; déterminer les modalités opérationnelles
 - Peut comprendre le dossier de relogement et accompagnement social
- **Le dossier de réalisation** : bilan prévisionnel et plan de relogement et accompagnement social, éventuel. Financement Anah centrale après avis de la CNLHI

Les principaux postes du bilan opérationnel

- **En dépenses** : acquisitions foncières et leurs frais, évictions commerciales, travaux divers de confortement, de neutralisation, démolitions totales ou partielles, curetages, VRD tertiaires, préparation des emprises constructibles, remise en état des structures (fondations, murs porteurs, planchers, charpente, poutres), couverture avec isolation thermique, création de plateaux et accès aux plateaux, en cas d'immeubles à conserver, honoraires de maîtrise d'œuvre, frais de conduite de projet, appui juridique ...
- **En recettes** : Cessions de charges foncières (logements neufs), cessions de charges foncières (immeubles à réhabiliter), cession de terrains à une collectivité publique, valorisation des commerces, autres ...

Ces valeurs sont estimées par les Domaines, mais peuvent s'ajuster aux réalités locales pour faciliter les opérations. Des valeurs moindres sont acceptées si les logements neufs ou réhabilités sont à vocation locative sociale.

Les logements en sortie d'opération de RHI ou THIRORI peuvent être privés, en accession à la propriété, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le contexte institutionnel local (PLH, PDHALPD...) et répondent à un objectif de mixité sociale

Le financement des opérations de RHI et THIRORI

- Les études de faisabilité sont financées sur les crédits locaux de la DDT
- Les études de calibrage sont financées sur crédits nationaux de l'Anah au taux de 70 % dans la limite de 239 200 € TTC
- Le plan de relogement et l'accompagnement social des occupants sont financés sur crédits nationaux de l'Anah dans la limite de 10 000 €/ménage
- Le déficit des travaux en RHI est financé au taux de 70 %; à 100% en cas de « bidonville »
- Le déficit des travaux en THIRORI est financé au taux de 40%
- Les opérations sont subventionnées au niveau central de l'ANAH après examen par la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) lorsque le montant est supérieur à 450 000 € TTC - Au niveau départemental en dessous de ce montant
- ***Observation : les crédits octroyés ne sont pas révisables***

Les organismes éligibles aux financements

- **En application de l'art R 321-12 du CCH, sont éligibles :**
 - Les communes et leurs groupements, EPCI
 - Les sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital
 - Tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation
 - Les concessionnaires des opérations d'aménagement
- L'instruction de 2014 de l'ANAH précise bien :
 - Tout organisme ayant vocation a etre bénéficiaire de l'expropriation
 - Les concessionnaires des opérations d'aménagement (par exemple : OPH, SAHLM avec l'accord des collectivités intéressées, ou EPF, SPL, SPLA, SEML, SERM... par le biais d'un mandat ou d'une concession)
- *Remarque : il est souvent fait une lecture restrictive de ces dispositions lorsqu'il est exigé l'existence d'une concession ou d'un mandat pour que le bénéficiaire soit autre que la collectivité territoriale, ce qui n'est pas fondé*

Mise en œuvre opérationnelle

- Les RHI ou THIRORI peuvent être conduites selon différents modes, conformes aux codes de l'urbanisme et de la commande publique, lorsqu'elles constituent des opérations d'aménagement
 - En régie directe de la collectivité : moyens internes, prestataires externes selon les missions à accomplir (*acquisitions foncières, expropriations, démolitions, accompagnement social et relogement, etc...*)
 - En mandat d'aménagement : le mandataire agit pour le compte de la collectivité et sous la responsabilité financière de celle-ci et assure comme ensemblier les missions définies dans la convention de mandat
 - En concession : le concessionnaire agit pour son propre compte et sous sa responsabilité financière, en application d'un contrat de concession
- Mais les financements RHI/THIRORI peuvent concerner des opérations ponctuelles, à l'immeuble, auquel cas, la maîtrise d'ouvrage peut être conduite soit par la collectivité, en régie, soit par « tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation » sans que ceux-ci soient limités aux concessionnaires ou mandataires ...