

## Fiche 2 : RHI-THIR (Résorption de l'Habitat Insalubre - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux)

### Objectif

Une opération de RHI-THIR (Résorption de l'Habitat Insalubre - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux) est une procédure coercitive qui vise à :

- > Traiter un immeuble, ou un groupe d'immeuble, indigne ou très dégradé
- > Offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins (y compris propriétaires occupants)
- > Aboutir à la production de logements dans un objectif de mixité sociale en faisant du recyclage foncier

### Principe

L'opération de RHI traite par acquisition et démolition les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. La procédure d'expropriation simplifiée par la loi Vivien permet une acquisition plus rapide, sans enquête publique et à coût moindre dite à la récupération foncière (pour le PB acquisition au prix du terrain nu diminué des coûts de démolition, pour le PO depuis au moins 2 ans acquisition à la valeur vénale estimée par les domaines).

Le dispositif THIR vise quant à lui l'acquisition et la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles (sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité). L'expropriation des immeubles se fait selon le droit commun du code de l'expropriation.

→ *Procédure coercitive nécessitant la prise d'arrêtés, ces opérations ont une finalité sociale avec un objectif de relogement pérenne des occupants (y compris propriétaires occupants).*

### Étapes clés de la mise en œuvre

#### 1. Phase pré-opérationnelle pour repérer et évaluer

L'étude de faisabilité RHI-THIR (financée à 50% de 200 000€ HT par l'Anah)

- > Confirmer le périmètre et le choix du dispositif
- > Préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux critères RHI-THIR

L'étude de calibrage RHI-THIRORI (non obligatoire - financée à 70% par l'Anah)

- > S'assurer de la pertinence du projet, de sa conformité aux règles administratives, juridiques et de son équilibre financier via le diagnostic de bâti et de l'urbain, de l'analyse foncière, des enquêtes sociales, des études juridiques
- > Subvention mobilisable en une seule fois

#### 2. La phase opérationnelle

- > Mettre en œuvre le plan de relogement et d'accompagnement social (financé à 70% par l'Anah avec un plafond de 10 000€ TTC/ménage et 100 % en RHI bidonville)
- > Réaliser le reste de l'opération : acquisition, démolition ou réhabilitation
- > Financement du déficit TTC de l'opération (= différence entre les dépenses et les recettes) : 70 % en RHI (100 % si bidonville), 40 % en THIR. Pas de plafond

Nb. : De 2 à 5 passages devant la CNLHI peuvent être nécessaires en fonction du projet

### Points de vigilance

- > Une forte mobilisation des élus est nécessaire sur le long terme
- > Attention à ne pas chercher à tout traiter d'un coup, privilégier une intervention par étapes
- > Nécessité de s'appuyer sur d'autres acteurs face à la complexité des outils (Etat, BET,...)
- > D'autres sources de financements que celles de l'Anah sont mobilisables
- > Des délais à respecter pour mobiliser les outils après acquisition des biens et pour les mettre en œuvre
- > Possibilité de minimiser les délais en lançant certaines actions (prise des arrêtés, accompagnement social et relogement...) dès la phase de calibrage

### Mis en œuvre par

Cahors, Doué-en-Anjou, Le Puy-en-Velay, Saint-Florentin

### Données clés

#### Maitre d'ouvrage :

- Collectivité territoriale
- Sociétés de construction où 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

Partenaires : Préfet, Anah, Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI)

Cible prioritaire : Propriétaire d'immeuble sous arrêtés d'insalubrité ou de péril

Durée : Très variable, dépend du projet

Périmètre : Immeuble dégradé occupé ayant une fonction d'habitat

#### Financement mobilisable :

- Majoritairement Anah, fonction de l'étape et du type d'outil mobilisé
- D'autres sources mobilisables : Département, Région...