

Les outils financiers

Les opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI)



Qu'est-ce que c'est ?

Ces opérations s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne à l'échelle d'un îlot. Elles permettent d'éradiquer les situations les plus difficiles en proposant une solution de relogement durable aux occupants des logements et en assurant un accompagnement social adapté à leurs besoins.



Pour quel motif ?

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.

Elle se fait par acquisition publique puis pas démolition ou éventuellement réhabilitation.

Le dispositif THIRORI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale également, 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 d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire, de prescription de mise en sécurité ou les immeubles sous DUP de Restauration Immobilière.

Les immeubles ainsi acquis sont réhabilités.

Les deux dispositifs, qui peuvent être utilisés de façon concomitante, visent la production de logement dans un objectif de mixité sociale.



Comment faire ?

1. Phase pré-opérationnelle pour repérer et évaluer

L'étude de faisabilité RHI (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

L'étude de calibrage RHI-THIRORI (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 THIRORI. Pas de plafond

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

Le Maître d'ouvrage peut être :

- Collectivité territoriale
- Sociétés de construction où l'État détient la majorité du capital
- Tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi que les concessionnaires des opérations d'aménagement



- D'autres sources de financements que celles de l'Anah sont mobilisables (Département, Région...)
- Ne pas chercher à tout traiter d'un coup, privilégier une intervention par étapes
- Une forte mobilisation des élus est nécessaire sur le long terme
- Nécessité de s'appuyer sur d'autres acteurs face à la complexité des outils
- Toute opération ayant fait l'objet d'une décision attributive de subvention doit être commencée dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention.
- De 2 à 5 passages devant la CNLHI (Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne) peuvent être nécessaires en fonction du projet