

Traitement de l'habitat informel et indigne

RHI et RHS

Les opérations publiques de traitement de l'habitat informel et indigne : Opérations de RHI et de RHS

Sont des opérations publiques

- Nécessairement conduites sur des terrains, propriété publique (existante, acquise ou expropriée)
- Par une collectivité publique ou son aménageur
- Faisant l'objet d'un bilan d'aménagement
- Il n'y a pas d'opérations de RHI ou de RHS menées au bénéfice direct des propriétaires ou des occupants(contrairement aux simples OPAH)

- En quartier d'habitat régulier, on peut faire des opérations de RHI – incluses, par ex, dans une démarche d'ensemble, type OPAH-RU – comme l'un de ses leviers coercitifs (et peuvent être incluses dans une concession d'aménagement)
- Il n'y a pas de RHS en habitat régulier ...

• *Les OPAH sont impossibles dans les situations d'habitat informel, puisque les aides aux PO et bailleurs (Anah) sont versées à des propriétaires*

Démarches opérationnelles communes aux opérations de RHI et RHS

- Opérations publiques sous maîtrise d'ouvrage publique
- Conduites en 2 phases (post diagnostic préalable général des situations) :
 - une phase pré-opérationnelle : études complémentaires, techniques ou autres, et engagement des procédures nécessaires à la phase de réalisation; proposition de mode opératoire; bilan prévisionnel (dépenses et recettes)
 - une phase de réalisation : démolitions, travaux d'aménagement, cessions foncières, constructions, travaux d'amélioration, autres ...
- Préconisations opérationnelles :
 - limiter la taille des tranches opérationnelles (300 à 400 logements) (limite 10 ans)
 - organiser un pilotage rigoureux comportant :
 - un comité de pilotage stratégique (dès la phase pré-op)
 - une convention de programme avec échéancier et indicateurs entre Etat, maître d'ouvrage et opérateur + autres partenaires financiers
 - **l'intervention d'un médiateur-coordonateur indépendant de l'opérateur et du maître d'ouvrage**

Les phases pré-opérationnelles

Etudes préalables : l'urbain, le social, le techniquele projet d'aménagement
....importance du diagnostic social et du projet urbain - Adéquation des choix
d'aménagement aux conditions d'occupation, état et possibilités des lieuxprise en
compte de l'existant

**Objectif : avancer au maximum pour éviter les « plantages » opérationnelsdu
temps gagné ...**

Toutes dépenses engagées réintégrées dans le bilan complet de l'opération

- Plan de relogement et démarrage du relogement : tenant compte des populations; intégrer les aides financières « loi Letchimy » - Accompagnement social – étude de solvabilité des ménages ...
- Engagement de la concertation administrativeen sus du travail de terrain avec les habitants ...
- Etudes foncières et négociations foncières, préparation des DUP, du découpage foncier; acquisitions foncières ...
- Définition des programmes de constructions et travaux sur habitat; recherche des opérateurs habitat (locatif et accession)
- Évaluation du cout des travaux de démolition et d'aménagement au stade du projet
- Engagement et instruction des procédures d'insalubrité (ARS) et/ou de péril

Suites – pré-op

- Établissement du bilan prévisionnel de l'opération
- Proposition de mode opératoire : ZAC, lotissement, régie, mandat, mandat d'aménagement, permis groupé ...préparation du/des cahier des charges ...
- Engagement des procédures nécessaires à la mise en œuvre selon mode opératoire envisagé (loi sur l'eau, cahier des charges ...)
- Préparation de la « convention de programme »
- Réunion comité de pilotage pour validation
- Sur cette base : présenter au CT-RHI le projet de réalisation

La réalisation des opérations de RHI/RHS

- Cadre : la convention de programme
- Procéder aux travaux prévus : démolitions, VRD, aménagements, équipements ...
- Conduire le plan de relogement prévu /engagé (du provisoire au définitif)
- Découpage foncier et cession de charges foncières
- Programme de construction, reconstruction de logements – partie amélioration de l'existant ...
- Travaux de protection contre risques naturels

Durée opérationnelle de la phase opérationnelle (tranche) limitée à 5 ans

Sous contrôle du comité de pilotage ...

Les opérations de RHI (*en quartier informel*)

- **Différentes situations à traiter :**

- situations d'habitat précaire, informel ou tout est à démolir/ bidonvilles
- situations où toute confortation ou reconstruction sur place est impossible : pour raisons d'urbanisme ou d'exposition aux risques naturels
- situations où **le diagnostic préalable** fait apparaître moins de 40% de constructions pouvant être améliorées – et in situ

- **Bases juridiques**

- insalubrité relevant de l'art L1331-25 du CSP : tout à démolir pour irrémédiabilité générale
- plusieurs constructions relevant des art 10 ou 11 de la loi Letchimy
- si confortements possibles in situ : périmètre ad hoc art 9 loi Letchimy
- appropriation publique si nécessaire (expropriation à priori en «loi Vivien »)

- **Contenu des opérations**

- démolitions – relogement provisoire ou définitif pour tous occupants concernés
- éventuellement recherche de terrains quand réaménagement sur site impossible
- programme d'aménagement : VRD, équipements, division foncière,
- amélioration de l'existant, reconstruction de logements sociaux ...

Les opérations de RHS

- Situations visées : exclusivement en quartier d'habitat informel
 - quartiers ou zones où 60% au moins des constructions sont améliorables et pas plus de 40% à démolir
 - par définition, zones où la confortation de l'existant est possible au regard des dispositions d'urbanisme, risques naturels ou autres servitudes
- Bases juridiques :
 - champ de l'art 9 de la loi Letchimy : périmètre insalubre ad hoc sur délibération locale /plan d'aménagement/assainissement
 - utilisation possible art 10 et 11 loi Letchimy (ponctuel)
 - expropriation si nécessaire (et « loi Vivien » applicable)

Les opérations de RHS (suite)

- Le projet spécifique :
 - réaménagement du quartier/VRD, équipements publics ...Programme tenant compte des insalubrités constatées et des nécessités de l'aménagement (démolitions)
 - découpage parcellaire tenant compte des occupations existantes et des besoins en équipements
 - programme de travaux d'amélioration de l'habitat sur constructions identifiées; régularisations foncières d'habitations existantes à améliorer ou à reconstruire sur site
 - programme de logements sociaux neufs
 - prise en compte des risques naturels
 - plan de relogement : provisoire et définitif
 - hébergements provisoires à prévoir (travaux sur existant et retour des ménages)

La structure des bilans

Des dépenses et des recettes (annexe II ter)

Dépenses – phase pré-op

- tous frais d'études – y compris sanitaires (insalubrité) nécessaires au projet
- enquêtes sociales
- avance financière sur phase opérationnelle (aides loi Letchimy)
- plan de relogement et accompagnement social : avance financière sur phase opérationnelle (hébergement provisoire, travaux provisoires)
- coordination du projet

Recettes – phase pré-op

Subvention Etat /LBU : 80% du montant pour RHI et RHS (75 ou 100% dépenses a sortir du bilan)

FARU pour communes

Pm : Fonds Barnier pour études risques naturels (à sortir du bilan)

Bilans : phase de réalisation

Dépenses - en sus reprise des dépenses de la phase pré-op

- appropriation des terrains et locaux (évaluation Domaines) et frais
- libération des sols : démolitions, neutralisation, aides financières loi Letchimy- honoraires
- plan de relogement et accompagnement social (suite)
- financement du relogement provisoire
- acquisition et aménagement de terrains d'accueil (si nécessaire)
- travaux sur emprises foncières – VRD – honoraires
- travaux éventuels sur bâtiments (mitoyens, confortements ...)
- frais de maîtrise d'ouvrage : gestion administrative et financière et frais financiers – frais de commercialisation – assurances
- coordination du projet (suite)

Bilans : phase de réalisation

Recettes

Cession de charges foncières : (au prix fixé par arrêté préfectoral/annexe II bis)

- aux organismes HLM/SEM pour locatif social (LLS,LLTS, RS, LES groupés) en constructions neuves
- Terrains pour accession sociale/très sociale en diffus (*plafonds de ressources et prix plancher*)
- Terrains pour « régularisation foncière » d'occupations existantes (*plafonds de ressources et prix plancher*) – cessions a bailleurs privés – exploitants professionnels
- Cessions pour équipements publics aux coll locales
- Autres cessions marchandeset divers

Subvention Etat /LBU au déficit de l'opération HT

- 80% en RHI
- 40 à 60% en RHS
- 100% en bidonville

Commentaires sur les bilans

- L'aide de l'Etat est justifiée dans son montant par le traitement de l'insalubrité Sinon, ce serait de l'aménagement (décentralisé ...)
D'où l'importance d'utiliser effectivement les mesures de police (insalubrité et péril)
- Ce pourquoi est sorti des bilans de RHI et de RHS tout ce qui relève de l'embellissement ou de l'aménagement général profitant à d'autres zones ...
- Utiliser toutes les ressources disponibles : FARU, FRAFU, Fonds Barnier ...(hors bilan)
- Le financement des opérations de logement ne figure pas au bilan des opérations – *qui est un bilan aménageur et non constructeur*
- La volonté d'aider spécifiquement l'amélioration de l'existant – voire la reconstruction in situ sur la parcelle occupée et « régularisable »- afin d'éviter la régularisation foncière de taudis – mène à réfléchir au cas par cas au meilleur montage pour les ménages concernés du type : subvention unique pour l'opération incluant la charge foncière + évaluation des travaux d'amélioration