

# **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 technique ....le projet d'aménagement  
....importance du diagnostic social et du projet urbain - Adéquation des choix  
d'aménagement aux conditions d'occupation, état et possibilités des lieux ....prise en  
compte de l'existant

**Objectif : avancer au maximum pour éviter les « plantages » opérationnels ....du  
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 administrative ....en 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 marchandes ....et 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