



Ministère des Affaires sociales  
et de la Santé

Ministère de l'Égalité des  
territoires et du Logement

Ministère des Outre-mer

Paris, le 31 MARS 2014

La ministre des affaires sociales et de la santé  
La ministre de l'égalité des territoires et du  
logement  
Le ministre des outre-mer  
à  
Madame la préfète de la Région Guadeloupe  
Monsieur le préfet de la Région Martinique  
Monsieur le préfet de la Région Guyane  
Monsieur le préfet de la Région de La Réunion  
Monsieur le préfet de Mayotte

Mesdames et Messieurs les directeurs des  
agences régionales de santé de Guadeloupe,  
Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte

**Objet :** Instruction relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

<b>Consultation :</b> Validée par le conseil national de pilotage des agences régionales de santé le 30/08/2013 - Visa CNP 2013-194
<b>Résumé :</b> Instruction opérationnelle en vue de traiter l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, en application de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.
<b>Mots-clés :</b> Lutte contre l'habitat indigne, outre-mer, habitat insalubre, habitat informel
<b>Textes de référence :</b> Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer
<b>Textes abrogés :</b> Circulaire interministérielle n° 2011-237 du 13 mai 2011 relative à la tolérance provisoire des constats d'insalubrité Circulaire du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financement et de déconcentration de la procédure de résorption de l'habitat insalubre dans les DOM.
<b>Annexes :</b> 8

Au vu de la réalité et de l'importance de l'habitat indigne, et très souvent informel<sup>1</sup>, qui concerne dans les départements et régions d'outre-mer une part aujourd'hui encore<sup>2</sup> très importante des résidences principales, le gouvernement fait de la résorption de cet habitat une priorité absolue de politique publique.

Par circulaire du 17 mai 2010 nous vous avons déjà demandé d'organiser la mise en place de pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, comme lieux d'animation et de pilotage d'un plan d'action départemental de lutte contre l'habitat indigne et informel, mais aussi de sensibilisation, de formation et d'échanges entre l'Etat et ses partenaires. Il vous était également demandé d'encourager les communes et les intercommunalités à engager des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne.

Depuis lors, et toujours dans la suite des préconisations du rapport remis au gouvernement par M. Serge Letchimy, la loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer est venue apporter des solutions pour mieux traiter, sur le plan humain et opérationnel, les situations spécifiques de l'habitat indigne outre-mer. La circulaire d'application de cette loi, vous apporte tous éclaircissements pour en permettre la mise en œuvre opérationnelle.

Dans le même esprit, il a paru indispensable de mettre à jour les différents outils publics afin de mieux traiter les situations d'habitat indigne dans leur diversité et leur hétérogénéité. En effet, malgré les efforts fournis, le bilan mitigé, tant sur le plan urbain que social des opérations traditionnelles de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ainsi que leur inadéquation à certaines situations d'habitat informel, justifient que soient revisités ces opérations. Plus gravement, la méconnaissance quasi générale de l'ampleur et de la géographie de l'habitat indigne, l'insuffisance du repérage de l'habitat informel, l'absence de priorités affichées dans les programmations locales, la quasi absence de répression des marchands de sommeil, sont autant de constatations qui mènent à compléter le dispositif existant.

C'est l'objet de la présente instruction et de ses **huit annexes techniques** dont l'ampleur s'explique par la nécessité de reprendre sur de nouvelles bases les modes de l'intervention publique au-delà des seules opérations de RHI.

L'**annexe I** relative à la **connaissance de l'habitat indigne, à la qualification des situations et aux démarches générales de traitement de l'habitat indigne**, vous donne les orientations utiles pour un travail de fond de repérage et d'analyse des différentes formes d'habitat indigne et informel. Il vous appartient de faire de ces travaux votre première priorité, sachant que ceux-ci devront être coordonnés avec ceux du PDALPD qui doit comprendre un volet « habitat indigne ».

En particulier, vous devrez fortement inciter les communes et surtout les intercommunalités compétentes à élaborer des plans communaux et, si possible, intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne, qui feront l'objet d'un protocole d'accord avec l'Etat. Ces plans devront afficher des priorités d'action, fondées sur des observations de terrain, et programmées dans le temps. Parmi celles-ci devront être traitées les situations les plus inacceptables, notamment dans les zones de risques exposant gravement les vies humaines.

Les financements ouverts doivent vous permettre de répondre aux demandes en ce sens.

Une **annexe I bis** vient préciser la **typologie des situations et quartiers d'habitat indigne**, de même que les **outils juridiques d'intervention mobilisables**.

L'**annexe II** est relative aux **opérations de résorption de l'habitat insalubre**, qui concernent tout autant les quartiers réguliers que les quartiers informels. Les processus opérationnels de la RHI sont précisés afin que soient mieux pris en compte les enjeux urbains et sociaux. En particulier, l'encadrement de ces opérations et leur gouvernance sont resserrés afin d'éviter les délais excessifs de réalisation.

---

<sup>1</sup> Voir la liste des principales définitions.

<sup>2</sup> Aux Antilles et à La Réunion, au moins un logement sur dix ; en Guyane et à Mayotte, bien davantage.

Une **annexe II bis** a pour objet de préciser les **conditions de financement des opérations publiques de RHI** et en particulier l'aide de l'Etat, compte tenu des autres ressources attendues, notamment les cessions de charges foncières dont les prix sont fonction des usages et des conditions de ressources des habitants.

L'**annexe II ter** complète le dispositif en présentant les **éléments du bilan des opérations** tant pour les opérations de **RHI** que pour les **opérations de résorption de l'habitat spontané**.

L'**annexe III** est consacrée aux **opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS)** destinées à mieux traiter les quartiers informels spontanés, construits et habités souvent de longue date (voir la liste des principales définitions). Dans ces quartiers où au moins 60 % des constructions peuvent être conservées, la RHS doit permettre de restructurer ces quartiers et de les réintégrer dans la ville, par l'installation ou le renforcement des réseaux, l'offre de services, l'amélioration de l'habitat existant, en passant par la régularisation foncière des occupants, lorsqu'elle est possible, dans une démarche urbaine et sociale.

L'**annexe IV** est relative aux opérations publiques de **RHI et de RHS dans les zones des 50 pas géométriques** qui répondent à quelques spécificités.

L'**annexe V** propose de lancer quelques **opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL)**. Réservé aux occupants à l'origine de l'édification de leurs locaux d'habitation, ce dispositif vise essentiellement à traiter des situations d'urgence sanitaire ou sociale, majoritairement sur des locaux d'habitation à caractère informel et sur des périmètres limités pour lesquels aucune opération de RHI ou de RHS n'est programmée à court terme.

L'**annexe VI** concerne l'**instruction** des dossiers relatifs aux opérations de RHI, de RHS et OGRAL **déconcentrée** au niveau des Comités Techniques Départementaux de Résorption de l'Habitat Indigne (CT RHI) pour l'ensemble des DOM y compris Mayotte.

La présente instruction abroge :

- la circulaire interministérielle n° 2011-237 du 13 mai 2011 relative à la tolérance provisoire des constats d'insalubrité ;
- la circulaire du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financement et de déconcentration de la procédure de résorption de l'habitat insalubre dans les DOM.

Dans les opérations de RHI, comme de RHS, l'intervention publique ne doit pas être réduite aux seuls travaux d'aménagement ou de reconstruction : les démarches d'insertion sociale, le développement économique et culturel, doivent être intégrés aux opérations en tant qu'elles intéressent des populations modestes ou précaires. Cette dimension « politique de la ville », trop souvent négligée doit être réaffirmée dans les opérations d'une certaine importance.

Le dispositif du groupement d'intérêt public (GIP), devenu outil de droit commun de politique publique en application de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, pourra utilement être utilisé comme support partenarial du projet urbain, social et économique dans les quartiers importants relevant d'opérations de RHI ou de RHS.

La loi du 23 juin 2011 précitée a institué des outils de police administrative adaptés au traitement de l'insalubrité ou du péril dans les quartiers d'habitat informel, là où les dispositions du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables. Nous vous invitons fortement à ce que ces outils juridiques de la lutte contre l'habitat indigne soient effectivement utilisés tant par les maires que par les services sanitaires concernés. Ils permettent de faire engager les travaux indispensables ou d'imposer des démolitions. Ils assurent une meilleure protection des occupants, notamment contre les « marchands de sommeil » qui sévissent autant dans les quartiers d'habitat informel que dans les quartiers réguliers des villes.

Vos services et les partenaires du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne devront apporter leur appui, en tant que de besoin, aux communes, souvent démunies face aux situations complexes d'insalubrité ou de péril, afin de les aider à utiliser à bon escient les outils institués par la loi du 23 juin 2011.

Dans un souci d'exemplarité, nous vous demandons de signaler au procureur de la république les situations repérées de « marchands de sommeil » afin qu'outre-mer comme en métropole, une politique pénale locale soit engagée dans ce domaine.

Enfin, sur le plan financier, nous vous invitons dans le cadre des futurs programmes opérationnels FEDER avec la Région, à identifier des mesures éligibles concernant la lutte contre l'habitat indigne, notamment sur la base des orientations communiquées le 16 mars 2011 par le Délégué interministériel à l'aménagement et à l'attractivité des territoires relatives à l'éligibilité des logements pour les communautés marginalisées au financement FEDER.

Nos services se tiennent à votre disposition pour toute explicitation des textes annexés à la présente instruction.

La ministre des affaires sociales  
et de la santé

*pour la ministre*

Le Directeur Général de la Santé,

Professeur Benoît VALLET

La ministre de l'égalité des territoires  
et du logement

*Pour le ministre et par délégation*

Le Directeur

de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

*Etienne CREPON*

Le ministre des outre-mer

*Pour le ministre des outre-mer  
et par délégation*

Le Préfet

délégué général à l'outre-mer

Thomas DEGOS

DÉLÉGATION GÉNÉRALE À L'OUTRE-MER  
DIRECTION GÉNÉRALE DE LA SANTÉ  
DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET  
DES PAYSAGES  
DÉLÉGATION INTERMINISTÉRIELLE À L'HÉBERGEMENT  
ET À L'ACCÈS AUX LOGEMENTS

Paris, le

## SOMMAIRE

<b>Liste des abréviations :</b>	page 3
<b>Principales définitions :</b>	page 5
<b>Annexe I :</b> <b>Connaissance de l'habitat indigne, qualification des situations et démarches générales de traitement de l'habitat indigne</b>	page 7
<b>Annexe I bis :</b> <b>Typologie des situations et des quartiers d'habitat indigne. Les outils de police administrative et d'appropriation foncière</b>	page 15
<b>Annexe II :</b> <b>Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI)</b>	page 21
<b>Annexe II bis :</b> <b>Le financement des opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre</b>	page 41
<b>Annexe II ter :</b> <b>Les éléments du bilan des opérations de RHI et de résorption de l'habitat spontané (RHS)</b>	page 47
<b>Annexe III :</b> <b>Les opérations de résorption de l'habitat spontané</b>	page 61
<b>Annexe IV :</b> <b>Les opérations de RHI et de RHS dans les zones des 50 pas géométriques (ZPG)</b>	page 65
<b>Annexe V :</b> <b>Les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL)</b>	page 71
<b>Annexe VI :</b> <b>Instruction des dossiers relatifs aux opérations de RHI, de RHS et OGRAL</b>	page 75



## LISTE DES ABREVIATIONS

<b>AAH</b>	Aide à l'amélioration de l'habitat
<b>ANAH</b>	Agence nationale de l'habitat
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine
<b>ARS</b>	Agence Régionale de la Santé
<b>CAF</b>	Caisse d'allocations familiales
<b>CCAS</b>	Centre communal d'action sociale
<b>CCH</b>	Code de la construction et de l'habitation
<b>CONSUEL</b>	Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité
<b>CSP</b>	Code de la santé publique
<b>CT RHI</b>	Comité technique départemental RHI
<b>DALO</b>	Droit au logement opposable
<b>DEAL</b>	Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement
<b>DGCL</b>	Direction générale des collectivités locales
<b>DGFIP</b>	Direction générale des finances publiques
<b>DUP</b>	Déclaration d'utilité publique
<b>EPCI</b>	Etablissement public de coopération intercommunale
<b>FARU</b>	Fonds d'aide au relogement d'urgence
<b>FEDER</b>	Fonds européen de développement régional
<b>FRAFU</b>	Fonds régional d'aménagement foncier urbain
<b>FPRNM</b>	Fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit « Fonds Barnier »
<b>GIP</b>	Groupement d'intérêt public
<b>LBU</b>	Ligne budgétaire unique
<b>LES</b>	Logement évolutif social
<b>LLS</b>	Logement locatif social
<b>LLTS</b>	Logement locatif très social
<b>MOUS</b>	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
<b>OGRAL</b>	Opération groupée d'amélioration légère de l'habitat
<b>OPAH</b>	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
<b>OPAH-RU</b>	Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
<b>PDALPD</b>	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
<b>PC(I)LHI</b>	Plan communal (intercommunal) de lutte contre l'habitat indigne
<b>PDLHI</b>	Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne
<b>PILHI</b>	Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne
<b>PIG</b>	Programme d'intérêt général
<b>PLH</b>	Programme local de l'habitat
<b>PPRN</b>	Plan de prévention des risques naturels
<b>RHI</b>	Résorption de l'habitat insalubre
<b>RHS</b>	Résorption de l'habitat spontané
<b>RSD</b>	Règlement sanitaire départemental
<b>SEM</b>	Société d'économie mixte
<b>TFPB</b>	Taxe foncière sur la propriété bâtie
<b>VRD</b>	Voirie, réseaux divers
<b>ZAC</b>	Zone d'aménagement concerté
<b>ZPG</b>	Zone des 50 pas géométriques





## PRINCIPALES DEFINITIONS

L'**habitat régulier** désigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation édifiés par le propriétaire du terrain ou un titulaire de droits réels.

Cet habitat répond aux exigences de l'article 552 du code civil, selon lequel « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* », le propriétaire du terrain est présumé l'être des constructions édifiées dessus, sauf contrats et conventions signées entre les parties et situations de démembrement de propriété définies au code civil (usufruit, viager, droit de superficie, bail emphytéotique, droit d'usage ...). La présomption inverse ne joue pas : le propriétaire du dessus n'est pas, par principe, présumé être propriétaire du dessous.

Cet habitat régulier au plan foncier n'est pas pour autant forcément salubre.

L'**habitat informel**, au sens de l'article 8 de la loi du 23 juin 2011, désigne les locaux ou installations à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur le terrain d'assiette. Selon son état technique ou sanitaire cet habitat peut être indigne ou non.

L'**habitat précaire** renvoie à la fois à une notion technique – précarité des matériaux et du mode constructif – et à une notion de précarité sociale. S'il relève souvent de l'habitat informel, il s'en trouve aussi dans des situations foncières régulières. Il désigne les locaux et installations à usage d'habitation, construits sans permis de construire et souvent en auto-construction.

Un **logement non décent** désigne un logement donné en location ne satisfaisant pas les conditions et éléments d'équipement et de confort fixés par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent **pris pour l'application de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989** « bailleurs locataires ». **Cette notion s'applique tout autant à l'habitat informel qu'à l'habitat régulier.**

L'**habitat indigne**, au sens du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, désigne « *les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ». Cet habitat indigne peut être régulier ou informel.

Les **quartiers d'habitat spontané** désignent, au sens de la présente circulaire, les quartiers ou secteurs d'habitat informel où 60% environ des constructions peuvent être conservées, réhabilitées et améliorées, seuls quelques 40%, au plus, pouvant relever de la démolition, soit en raison de l'insalubrité, soit en raison de leur exposition aux risques naturels ou des nécessités de l'aménagement. Pour ces quartiers spécifiquement, une nouvelle approche opérationnelle de traitement, la résorption de l'habitat spontanée, est détaillée dans la présente instruction (annexe III).



**ANNEXE I :**  
**Connaissance de l'habitat indigne,**  
**qualification des situations et démarches générales de traitement de l'habitat indigne**

## **I – Connaissance, repérage de l'habitat indigne, informel et plan d'action**

### **I.1 - Repérage et constitution de l'observatoire de l'habitat indigne**

La connaissance des différentes formes de « mal logement » présentes outre-mer - habitat indigne à caractère régulier au plan foncier, habitat précaire, habitat informel, construit sans droit ni titre sur le terrain d'assiette - est un préalable à tout programme de lutte contre l'habitat indigne. Un travail organisé de repérage doit être engagé à cette fin dans tous les départements d'outre-mer.

La loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 a mis l'accent sur cette nécessité et, à cet effet, a complété le g) de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, pour y inclure la situation particulière à l'outre-mer qu'est l'habitat informel. Le g) de l'article 4 précise que les situations d'habitat informel repérées doivent figurer dans l'observatoire de l'habitat indigne, prévu à cet article.

Pour les départements d'outre-mer, y compris à Mayotte à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 <sup>1</sup>, l'observatoire de l'habitat indigne est donc constitué :

- d'une part d'un repérage nominatif de l'habitat indigne, au sens de la définition figurant au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 4 de la loi Besson
- d'autre part, d'un repérage à caractère technique - et non nominatif - de l'habitat informel tel que défini par l'article 8 de la loi du 23 juin 2011.

Il résulte de ces éléments que les situations devant faire l'objet d'un repérage dans les DOM, y compris à Mayotte, sont les suivantes et correspondent à différents cas de figure :

- les locaux impropres par nature à l'habitation, appréhendés individuellement et nominativement;
- des situations, appréhendées individuellement et nominativement, d'habitat diffus ou concentré, en milieu urbain comme en milieu rural, dont la situation foncière est régulière au sens où le propriétaire du terrain en maîtrise aussi les conditions d'occupation et les constructions implantées dessus, que celles-ci soient occupées par leurs propriétaires ou mises en location, et dont l'état expose leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité ;
- des terrains loués par leurs propriétaires à charge pour les locataires de construire à leurs frais des installations à usage d'habitation; ces situations sont alors régulières mais le plus souvent précaires et indignes ;
- toutes les situations de logements non décents repérés par les Caisses d'allocation familiales (CAF) ;
- tous les locaux d'habitation faisant l'objet de mesures de police prises par les maires et les préfets pour des raisons d'insalubrité ou de danger, sur le fondement du code de la santé publique (CSP), du code de la construction et de l'habitation (CCH), du règlement sanitaire départemental (RSD) et, enfin, sur les dispositions des articles 9, 10 et 11 de la loi du 23 juin 2011 ;
- toutes les constructions dites informelles, c'est à dire construites par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur le terrain d'assiette, que celui-ci soit une propriété publique ou privée, et qui y ont construit des maisons, cases, installations diverses aux fins d'habitation, pour leurs besoins propres, ou mises en location. Ces constructions informelles sont, soit diffuses en milieu urbain comme en milieu rural, soit concentrées en zones ou en quartiers. Toutes ces situations sont caractérisées par la précarité des constructions et leur qualité médiocre, le recours fréquent à l'auto-construction, l'absence de respect des règles de l'art, d'où d'importants problèmes de sécurité, et l'absence

<sup>1</sup> Ordonnance n° 2012-576 du 26 avril 2012 portant extension et adaptation à Mayotte du code de la construction et de l'habitation ainsi que de diverses lois relatives au logement

fréquente de permis de construire. Dans tous ces cas, les réseaux de desserte en eau potable, l'assainissement, la distribution électrique, les conditions d'accessibilité sont soit inexistantes, soit insuffisantes ou font l'objet de branchements sauvages et dangereux. Dans ces quartiers informels, cependant, on peut distinguer des constructions d'une qualité acceptable, ou améliorables, et des habitations proprement indignes. Aussi la définition proposée intéresse-t-elle toutes les situations informelles, que les locaux d'habitation soient, en sus indignes, c'est-à-dire insalubres ou dangereux, ou non ;

- les situations individuelles détectées au cours de l'instruction des recours au titre du droit au logement opposable (DALO) au motif de l'insalubrité ou du danger du logement, sans attendre la prise de mesures de police lorsqu'elles sont nécessaires ;
- les situations ayant fait l'objet de jugements des tribunaux ayant statué sur la non décence d'un logement, transmis par les greffes des tribunaux.

Compte tenu de l'importance de l'habitat indigne régulier et plus particulièrement de l'habitat informel dans les départements d'outre-mer, la mission de préparer ou de mettre à jour un observatoire de l'habitat informel et indigne dans chaque DOM doit être impulsée par l'Etat, et menée en liaison avec les collectivités territoriales compétentes, Département s'agissant d'un volet du PDALPD, communes et EPCI, ainsi qu'avec divers partenaires sociaux.

Il est rappelé que cet observatoire, outil technique du volet obligatoire « lutte contre l'habitat indigne » du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), est institué par le Comité responsable du Plan.

En première urgence le repérage est à effectuer essentiellement par quartiers, zones ou poches, et indépendamment d'adresses précises et d'identification des bailleurs ou des occupants concernés.

Cependant, le repérage de l'habitat informel implique de connaître, ou de présumer, le statut foncier des situations repérées. Ultérieurement, à des fins opérationnelles, des études plus fines permettront de repérer l'habitat informel du fait de l'absence de droit ou titre du constructeur sur le terrain d'assiette.

Ce repérage doit faire l'objet d'une cartographie aussi précise que possible, compte tenu de la difficulté ou de l'impossibilité de repérer des parcelles, adresses, voire des voies ou accès.

Un travail de repérage plus complet de l'habitat indigne, au sens de l'article 4 de la loi Besson, éventuellement complété comme noté ci-dessus, devra permettre de construire un observatoire distinguant les situations d'habitat indigne « régulier » sur le plan foncier, à caractère nominatif - et les situations d'habitat « informel » - à caractère non nominatif- et de les classer sommairement selon la gravité des situations, tenant compte de l'état du bâti, de son caractère améliorable ou non, de la situation des constructions au regard de leur exposition aux risques naturels, de l'existence et de la qualité des différents réseaux (alimentation en eau potable, assainissement, distribution électrique, transports, ...) de leur caractère diffus ou concentré, du statut majoritaire d'occupation. La construction de cet observatoire comportant ces différents éléments s'effectue dans le temps grâce à des études plus ciblées par zones ou par quartiers : l'exhaustivité des renseignements n'est pas le premier objectif du travail, qui peut démarrer par un simple repérage visuel, lorsqu'aucune autre donnée n'est utilisable. De plus, cet observatoire est un outil vivant, comprenant des données variables en entrées comme en sorties, selon l'avancement des plans d'action.

## ***1. 2 – Plan d'action départemental***

***Ce plan d'action est à plusieurs niveaux et a un caractère juridique ou non.***

Sur la base du repérage de l'habitat indigne et de l'habitat informel mentionné au point ci-dessus, un plan d'action, sous responsabilité initiale et impulsion du préfet, en liaison, si possible avec le président du Conseil Général, est à établir pour les 5 ans à venir. Cet objectif est une priorité du travail des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) mis en place par les préfets, comme cela était précisé par la circulaire interministérielle « Plan de lutte contre l'habitat indigne » du 17 mai 2010. L'absence d'engagement d'un Département n'est pas un motif empêchant les services de l'Etat de mettre en place ce plan d'action.

Ce plan d'action doit s'appuyer sur les priorités géographiques et sociales des situations à traiter, en fonction des données d'urgence que le premier repérage a permis d'établir. Il est souhaitable que les deux aspects des situations d'habitat indigne, situations d'habitat « régulier » et situations d'habitat « informel » soient affichés. En effet, la prégnance des situations d'habitat informel, qui justifie

l'action prioritaire des autorités publiques, ne doit pas occulter la réalité de situations d'habitat indigne en habitat « régulier », que celui-ci soit subi par des propriétaires occupants ou par des locataires, au risque de couvrir l'impunité de bailleurs indécents.

**Ce plan d'action, assis sur un repérage, a vocation à constituer le volet « habitat indigne » obligatoire du PDALPD, en application de l'article 4 de la « loi Besson ».**

### **I. 3 – Une démarche innovante : le plan communal – ou intercommunal - de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI ou PILHI).**

La circulaire interministérielle du 17 mai 2010 susvisée a introduit le « plan communal de lutte contre l'habitat indigne » (PCLHI) comme une démarche devant être engagée par toutes les communes. Cependant, les démarches intercommunales seront privilégiées pour les communes appartenant à un EPCI à compétence « habitat ».

En effet, il faut rappeler que les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, les communautés d'agglomération, notamment, sont soumises à l'obligation de disposer d'un programme local de l'habitat (PLH), lequel doit identifier les situations d'habitat indigne et afficher des objectifs de traitement, pour chaque commune, en application de l'article L302-1 du CCH. Dès lors, le plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) a vocation à constituer le volet « habitat indigne » du PLH pour les communes concernées.

Pour cette raison, les EPCI, tenus à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un PLH, seront prioritairement incités à élaborer un PILHI qui constituera le volet « habitat indigne » de leur PLH. Sachant que la durée du PLH est de 6 ans, le PILHI devra être aligné sur cette durée.

Cependant, l'absence d'engagement d'un EPCI pour lancer un PILHI ne doit pas bloquer la volonté d'une commune de s'engager dans cette démarche, dès lors qu'elle est effectivement confrontée à la présence importante d'habitat indigne ou informel, sur son territoire. De même, une commune, non membre d'un EPCI ayant compétence en matière d'habitat, doit pouvoir engager un PCLHI.

Le PCLHI-PILHI est une démarche de travail coordonnée entre différents partenaires et non un programme formalisé dans un cadre juridique. Il comprend les éléments suivants :

- 1) Un repérage fin des différentes formes d'habitat précaire et indigne sur le territoire de la commune, ou des différentes communes de l'EPCI qui constitue la 1ère phase du plan. Il doit inclure le renseignement, non seulement sur l'état technique et sanitaire des locaux d'habitation, mais aussi sur la situation foncière des constructions au regard de la propriété du terrain d'assiette ainsi que sur la localisation au regard des risques naturels. Tout autant que les aspects techniques, les aspects sociaux doivent être pris en compte dans ce repérage car la connaissance de la précarité sociale, souvent prégnante dans l'habitat informel, est indispensable tant à la définition de priorités d'action qu'aux solutions opérationnelles. Ce repérage fin, qui devrait être aussi exhaustif que possible, sera alimenté par toutes sources utiles : recueil des plaintes, des signalements, demandes de relogement, recours DALO au motif de la qualité du logement et par les diverses études menées ou à engager, entretiens avec la population, contacts avec les travailleurs sociaux. Le repérage doit être conforté par des visites de terrain, élément indispensable. Devront y être associés les différents partenaires publics et acteurs sociaux afin d'aboutir à une vision partagée du diagnostic et à un engagement des différents acteurs, chacun dans son champ de compétences. Ce repérage doit faire l'objet d'une analyse pour aboutir à un diagnostic. Ce point est essentiel dans la démarche ;
- 2) Sur la base du diagnostic, la définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs en termes de traitement de l'habitat, urbains et sociaux, au vu des différentes situations analysées ;
- 3) L'affichage des priorités d'action pour la durée du plan selon les urgences analysées (sanitaires, sociales, liées à l'exposition aux risques naturels, autres) avec un calendrier prévisionnel ;

- 4) L'affichage des moyens techniques, humains et financiers nécessaires, l'indication ou la programmation des procédures juridiques et opérationnelles adéquates à engager ;
- 5) L'indication des modes de mise en œuvre (ingénierie études pré-opérationnelles, OPAH, PIG, MOUS...) de pilotage et d'évaluation du plan.

La mise en œuvre du PCLHI-PILHI sera formalisée par un protocole d'accord signé entre la commune, ou l'EPCI concerné, et l'Etat et, le cas échéant, d'autres partenaires publics, précisant les objectifs et actions à engager pour une durée de l'ordre de 5 ans, ou de 6 ans dans le cadre d'un PLH. L'Etat s'engagera sur les crédits mis à disposition et sur les modalités de son appui (formation, expertise, appui juridique ...). Les autres partenaires de ce protocole d'accord pourront s'engager, selon leurs missions propres, en termes opérationnels ou financiers. Ce protocole d'accord fera l'objet d'un suivi par un comité de pilotage, présidé par un représentant de la commune ou de l'EPCI, composé des représentants des collectivités concernées, de l'Etat, de l'Anah, de l'ARS ainsi que des autres partenaires cosignataires et co-financeurs. Il intégrera le principe d'une évaluation à mi-parcours.

Pour mettre en œuvre les objectifs du PCLHI-PILHI, les types d'intervention à mettre en place seront identifiés, tels que : la mobilisation des polices spéciales de l'insalubrité et/ou des bâtiments menaçant ruine - notamment telles qu'elles résultent des articles 9, 10 et 11 de la loi du 23 juin 2011<sup>2</sup> - les opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre (RHI) (annexe II), de résorption de l'habitat spontané (RHS) (annexe III), les OPAH comportant un volet « habitat indigne », les actions d'amélioration en diffus pour sortie d'insalubrité, les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL) (annexe V), les processus de régularisation foncière et les outils de maîtrise foncière<sup>3</sup> - chacune de ces opérations faisant l'objet de son montage spécifique, en temps utile et dans un calendrier prévisionnel.

Les actions à mettre en œuvre, notamment pour traiter les situations d'urgence et les cas les plus difficiles, peuvent faire l'objet de démarches innovantes ou expérimentales, telles que l'auto-réhabilitation ou l'auto-construction encadrées.

Une mission d'ingénierie technique et sociale dédiée à la mise en œuvre du PCLHI/PILHI, qui pourra elle-même prendre des formes diverses, pourra utilement être prévue, avec le soutien financier de l'Etat dans le cadre du protocole d'accord.

S'agissant d'une démarche innovante, il est proposé que le PDLHI, qui a vocation à être un lieu d'échanges et de mutualisation des expériences, soit tenu informé des études de PCLHI-PILHI engagées et de l'avancement de la mise en œuvre de tels plans. De même, les communes, ou EPCI, seront invités à présenter au PDLHI les conclusions de leurs travaux, les projets de PCLHI-PILHI, les questions soulevées.

**Ces actions spécifiques, expérimentales ou innovantes, liées à la mise en œuvre du PCLHI/PILHI seront présentées au comité technique RHI (CT RHI) qui autorisera l'engagement des crédits nécessaires.**

### ***Financement***

L'élaboration d'un PILHI à l'échelle d'un EPCI pourra bénéficier d'une subvention de l'Etat au taux **maximum** de 80%. Le montant subventionnable et le taux appliqué seront appréciés au regard du nombre de communes concernées, de la population, de l'étendue du territoire en cause et des difficultés d'accès de certaines zones. Lorsque les priorités portées par l'Agence sont en jeu, ils tiendront compte de la possibilité d'un financement conjoint de l'Anah<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Voir les commentaires de ces articles dans la circulaire d'application de la loi portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer

<sup>3</sup> Tels que le recours aux procédures relatives aux « biens vacants et sans maîtres » et aux « biens en état d'abandon manifeste », le règlement des successions vacantes ou en déshérence.

<sup>4</sup> Circulaire Anah C n° 2013-02 du 4 mars 2013 relative aux priorités d'intervention et programmation des crédits d'aide à l'amélioration de l'habitat privé pour les territoires d'outre-mer – Délibérations du conseil d'administration du 5 décembre 2012, nor : *ETLL1307401C*

L'élaboration d'un PCLHI à l'échelle d'une commune pourra bénéficier d'une subvention de l'Etat au taux **maximum** de 50%. Le montant subventionnable et le taux appliqué seront appréciés au regard des mêmes critères que précédemment. En fonction des circonstances, il appartiendra au préfet d'apprécier s'il y a lieu d'augmenter **de façon exceptionnelle** le taux de subvention des PCLHI.

La mission d'ingénierie technique et sociale dédiée à la mise en œuvre du PCLHI/PILHI peut être subventionnée par l'Etat, au taux **maximum** de 80%, s'agissant du traitement de l'habitat insalubre.

Ces subventions ne se substituent pas aux financements de droit commun applicables aux études et opérations elles-mêmes (études pré-opérationnelles, MOUS et PIG, OPAH, RHI, RHS, OGRAL).

Lorsqu'un PCLHI/PILHI a fait l'objet du protocole d'accord (ou est en état de l'être), l'Etat et l'Anah réserveront en priorité les crédits disponibles au financement des différentes opérations et actions à engager dans les communes ayant signé ce protocole d'accord et en assurant la mise en œuvre effective.

## **II – Qualification des situations, démarches de projet, connaissance des dispositifs opérationnels**

### **II.1 – Qualification des situations d'habitat indigne régulier et/ou informel et projets d'intervention**

Les types de situations rencontrées dans les DOM peuvent être brièvement décrits selon le tableau n° 1 joint à l'annexe 1 bis. La distinction entre habitat régulier et habitat informel est essentielle pour choisir et utiliser de façon efficace les différents outils juridiques, opérationnels et financiers nécessaires au traitement de l'habitat indigne, sachant qu'en droit, comme en matière de financement, l'habitat régulier est, le plus souvent, seul pris en compte.

#### **Le diagnostic préalable à l'engagement d'une opération**

Ce diagnostic des situations ou du quartier d'habitat indigne à traiter doit être effectué, notamment au regard de l'insalubrité et du danger auxquels les occupants des habitations sont exposés.

Ce diagnostic est préalable à tout engagement dans une opération définie, que ce soit un PIG, une OPAH, une RHI, une RHS ou une OGRAL (annexes II, III, IV et V). Il devra, en particulier, être joint au dossier de demande de financement d'étude pré-opérationnelle de RHI ou de RHS au Comité technique départemental RHI (CT RHI).

Ce diagnostic est réalisé à l'initiative de la commune - ou du groupement de communes compétent (EPCI). Il est constitué de tous éléments de connaissance du terrain de la commune, ou de l'EPCI, suite aux différents travaux ou opérations déjà menés. Il comporte les données utiles, sommaires, relatives à l'état technique de l'habitat, aux principales caractéristiques d'occupation sociale, au statut foncier des constructions, à l'état des réseaux, au contexte urbain au regard de son environnement, à l'identification des risques naturels.

Les données rassemblées lors de l'élaboration d'un PCLHI/PILHI constitueront une base pertinente pour ce diagnostic.

Ce diagnostic préalable doit nécessairement comporter une évaluation globale de l'insalubrité, tant pour les quartiers d'habitat régulier que pour les quartiers d'habitat informel, car cette évaluation est un des critères d'éligibilité au financement de certaines opérations. Il ne s'agit pas, à ce stade, d'effectuer une enquête d'insalubrité à l'immeuble ou à la construction, mais de fournir une appréciation globale sur le quartier considéré, mentionnant l'absence ou l'insuffisance des réseaux au regard des risques sanitaires, ainsi que la proportion d'habitat dont le niveau évident d'insalubrité ou de danger nécessitera la démolition. La délivrance d'un certificat d'insalubrité par les services sanitaires portant sur cette appréciation globale de l'insalubrité privée et publique sera jointe au diagnostic.

De même, ce diagnostic devra faire apparaître, globalement, le statut foncier des constructions dans la zone considérée. Cette connaissance globale sera aussi un critère de choix du type d'opération à engager pour traiter l'habitat indigne. En effet, les modes d'intervention sont différents, selon que le quartier est, au plan foncier, massivement régulier ou massivement informel. L'identification des situations est plus ou moins aisée selon qu'est concernée une zone assez homogène - quartier urbain

traditionnel aux constructions majoritairement régulières au plan foncier, normalement desservi - ou quartier d'habitat précaire en auto-construction dénué de voiries et d'équipements de base - ou des situations plus hétérogènes où constructions informelles et régulières peuvent coexister dans la même zone ou sur les mêmes assiettes foncières.

En ce qui concerne l'évaluation du taux d'insalubrité et des statuts fonciers dans les quartiers hétérogènes, peu connus, les études pré-opérationnelles subséquentes, financées comme il est précisé aux annexes II et III, permettront de compléter et d'affiner ces éléments et d'orienter le choix des processus opérationnels (notamment, entre RHI et RHS).

Enfin, le diagnostic ne peut ignorer la problématique des risques naturels : de nombreux quartiers, notamment en habitat informel, sont exposés en tout ou partie à des risques tels que houle cyclonique, érosion marine, glissement de terrain, inondations, volcanisme .... La prise en compte de ces risques, qu'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) soit opposable, à l'étude ou non, doit orienter le parti d'aménagement : le confortement des habitations et leur amélioration, la reconstruction de logements neufs seront possibles, ou non, selon les zones, ou conditionnées à des travaux de prévention ou de protection à prévoir dans la future opération.

**Si les données connues et rassemblées par les communes et EPCI paraissent insuffisantes pour constituer le diagnostic préalable, les compléments d'étude peuvent être financés dans les conditions de droit commun.**

## **II.2 – Les outils juridiques et financiers utilisables pour traiter l'habitat indigne**

### **II.2.1 – Rappel des outils juridiques à mobiliser dans toutes les situations d'habitat régulier au plan foncier**

Pour toutes les situations d'habitat régulier, quelles soient en diffus, concentrées dans un quartier, ou non, les outils opérationnels de droit commun trouvent à s'appliquer, comme en métropole.

De plus, dans ces situations, nombre d'opportunités foncières sont récupérables pour construire et accueillir des ménages à reloger, contribuant aussi à revitaliser les centres urbains ou bourgs.

Les outils de police de la santé et de la sécurité publiques, de l'appropriation foncière spécifiques au regard des situations à traiter sont précisés au tableau n°2 de l'annexe 1 bis.

Les différents outils opérationnels sont notamment : les OPAH (classiques, de Renouveau Urbain, de copropriété), les Plans de Sauvegarde, les PIG, les MOUS, les opérations publiques de RHI (voir annexe II).

En ce qui concerne les aides de l'Anah, les règles relatives au traitement des demandes figurent dans le règlement général de l'Agence<sup>5</sup>. Les principales aides pouvant être attribuées par l'Agence dans les départements d'Outre-mer (article R.321-22 du CCH) concernent notamment les propriétaires bailleurs, les communes au titre des travaux d'office, les collectivités pour l'ingénierie (étude préalable et pré-opérationnelle, missions de suivi-animation d'OPAH ou de PIG), les syndicats de copropriétés.

Les financements ouverts par l'Etat, imputés sur la LBU sont relatifs :

- à l'amélioration de l'habitat des propriétaires-occupants ;
- à la construction de logements sociaux, locatifs ou en accession sociale;
- à l'ingénierie pour soutenir des opérations d'ensemble répondant, notamment, à l'obligation de repérer et de traiter l'habitat indigne : MOUS adaptées au traitement de l'habitat indigne ;
- à la réalisation par l'Etat<sup>6</sup> / DEAL de travaux d'office (travaux ou démolitions, hébergement provisoire, diagnostics techniques) ;

<sup>5</sup> Circulaire C n° 2013-02 du 4 mars 2013 relative aux priorités d'intervention et programmation des crédits d'aide à l'amélioration de l'habitat privé pour les territoires d'outre-mer – Délibérations du conseil d'administration du 5 décembre 2012, nor : *ETLL1307401C*

<sup>6</sup> Activité ouverte dans la nomenclature de la loi de finances pour 2012 relative à la RHI (programme 123)



- aux opérations publiques de RHI, de RHS et des OGRAL (annexes II, III, IV et V) ;
- à l'aménagement (FRAFU...).

Les financements ouverts sur d'autres sources :

- les subventions du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM, dit « Fonds Barnier ») pour les études et les travaux de prévention ou de protection dans des secteurs habités situés dans des zones exposées à des risques naturels, en application de l'article 222 de la loi « Grenelle II ».
- les subventions du Fonds d'action pour le relogement d'urgence (FARU) ouvertes à la commune lorsque le maire doit assurer en urgence l'hébergement temporaire de personnes suite à une catastrophe naturelle ou technique ou à l'évacuation de locaux insalubres ou dangereux<sup>7</sup>. Elles concernent également les cas de substitution du maire aux obligations de relogement temporaire d'un bailleur défaillant, en insalubrité ou en péril.

## **II.2.2 Les outils à mobiliser dans les situations d'habitat informel et indigne au plan foncier**

### ***Les outils juridiques de traitement de l'habitat informel et indigne***

Comme le montre le tableau n° 2 figurant à l'annexe 1 bis, depuis la publication de la loi du 23 juin 2011, toutes les situations d'habitat informel peuvent être traitées, soit par les dispositions adéquates du code de la santé publique (CSP) et du code de la construction et de l'habitat (CCH), soit par les dispositions nouvelles de la loi susvisée.

### ***Les outils opérationnels et financiers de traitement de l'habitat indigne et informel***

S'agissant de situations où le constructeur est juridiquement sans droit ni titre sur le bâtiment d'habitation du fait de l'absence de droit sur le terrain d'assiette, aucune aide publique ne peut, en droit, lui être accordée pour améliorer ou réhabiliter l'habitat, que celui-ci soit occupé par lui-même ou donné à bail.

Les mécanismes des opérations publiques impliquent donc nécessairement une maîtrise foncière publique qui s'effectue par :

- les opérations de RHI,
- les opérations de RHS, lorsque la majeure partie du bâti existant peut être réhabilité et régularisé dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Ces opérations font l'objet des annexes II, III et IV.

Il est cependant proposé que des aides, financées au titre de la LBU, puissent être accordées aux occupants à l'origine de l'édification de leur lieu d'habitat sans titre foncier, ou sur un titre insuffisant, dans le cadre d'une opération groupée d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL) encadrée par une MOUS dédiée, pour assurer le bien fondé de l'action, dans les conditions précisées à l'annexe V.

## **II.2.3 - Synthèse**

Le tableau n° 2 joint *in fine* de la présente annexe, rassemble les outils utilisables selon les situations foncières, qu'elles soient régulières ou informelles.

On rappelle que tous ces outils de police ont des effets de droit à savoir, en application du CSP et du CCH :

- pour les propriétaires ou les personnes qui ont mis à disposition des locaux « indignes » aux fins d'habitation, obligation d'effectuer les travaux prescrits dans le délai précisé par l'arrêté du préfet ou du maire, d'héberger ou de reloger leurs occupants lorsqu'ils sont bailleurs ;
- pour les occupants : suspension des loyers et prolongation des baux interdisant le congé et l'expulsion en dehors d'une offre d'hébergement temporaire (en cas de travaux) ou de

<sup>7</sup> Voir la circulaire du ministère de l'Intérieur du 3 mai 2012 relative au FARU

- relogement définitif (en cas d'ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter) ;
- pour le préfet ou le maire, selon la police concernée, obligation, en cas de défaillance du propriétaire ou du logeur, d'assurer l'hébergement temporaire, ou le relogement définitif des occupants, aux frais du propriétaire, ou du logeur ;
  - pour les mêmes, obligation en cas de défaillance du propriétaire, d'exécuter d'office à ses frais les travaux prescrits par le maire ou le préfet.

A cela s'ajoute, pour les situations foncières informelles, en application des nouvelles dispositions de la loi du 23 juin 2011<sup>8</sup> :

- pour les personnes qui ont mis à disposition des locaux sous arrêté d'insalubrité ou de péril, aux fins d'habitation, obligation d'effectuer les travaux prescrits dans le délai précisé par l'arrêté du préfet ou du maire, d'héberger ou de reloger leurs occupants lorsqu'ils sont bailleurs ;
- pour les occupants : suspension des loyers et prolongation des baux interdisant le congé et l'expulsion en dehors d'une offre d'hébergement temporaire (en cas de travaux) ou de relogement définitif (en cas d'ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter) ;
- pour le préfet ou le maire, selon la police concernée, obligation, en cas de défaillance du logeur, d'assurer l'hébergement temporaire ou le relogement définitif des occupants ;
- obligation pour les constructeurs de locaux insalubres ou en péril d'exécuter les travaux prescrits ; en cas de défaillance de ces personnes, ordonnance de démolition des locaux et relogement des occupants à leurs frais.

On rappelle aussi l'utilité de recourir à l'expropriation en « loi Vivien »<sup>9</sup> chaque fois que la situation de droit l'autorise (immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou d'un arrêté de péril avec interdiction définitive d'habiter, ainsi que tous immeubles inclus dans un périmètre insalubre). En application de la loi du 23 juin 2011 s'y ajoutent les assiettes foncières des bâtiments informels édifiés dessus faisant l'objet d'un arrêté de périmètre insalubre (art 9), d'un arrêté d'insalubrité (art 10) ou d'un arrêté de péril (art 11).

Enfin, tous les manquements aux prescriptions des arrêtés et au respect des droits des occupants font l'objet de sanctions pénales, tant en application du CSP ou du CCH que de l'art 12 de la loi du 23 juin 2011 : il importe, dès lors, de saisir le procureur de la république (ou le magistrat référent qu'il a désigné) de toutes les situations ainsi repérées et de mettre fin à l'impunité des « marchands de sommeil » qui sévissent dans les DOM, comme ailleurs.

La répression pénale, encore trop souvent timorée dans les DOM, doit être renforcée, ce qui implique que les Parquets soient saisis, non seulement de l'inexécution des arrêtés pris, mais aussi de toutes les situations d'habitat dangereuses ou contraires à la dignité humaine dont les services de l'Etat, comme des communes, des acteurs sociaux, peuvent avoir connaissance et qui, faute de signalement, restent impunies.

---

<sup>8</sup> et <sup>9</sup> Voir commentaires de ces articles dans la circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011.

**ANNEXE I bis :**  
**Typologie des situations et des quartiers d'habitat indigne**  
**Les outils de police administrative et d'appropriation foncière mobilisables**

La typologie des situations et quartiers d'habitat indigne rencontrés a une grande importance. C'est elle qui détermine les premières orientations prises, sur le fond comme au plan des procédures. La typologie qui est présentée dans cette annexe découle de la prise en compte de trois critères par rapport auxquels il s'agit d'apprécier le degré de dépréciation et de désordre qui caractérise la situation rencontrée :

1° / **la qualité « technique »** des constructions, qui peuvent être plus ou moins salubres, plus ou moins pérennes (péril) et plus ou moins exposées aux risques ; ce critère relève de l'observation de pathologies concrètes, assez facilement repérables, car concernant chaque bâtiment en particulier ;

2°/ **le contexte « urbain »** des constructions, lesquelles peuvent être, selon les circonstances, soit relativement disséminées (« le diffus ») dans le tissu urbain (ou naturel), soit au contraire rassemblées en quartier ou morceau de ville. Les pathologies relatives à ce critère concernent les formes d'urbanisation, plus ou moins organisées, plus ou moins denses, plus ou moins bien dotées en réseaux, en équipements publics et en services ;

3°/ **le « statut foncier »** des constructions, selon les cas plus ou moins régulier ou plus ou moins informel, étant observé que l'habitat informel constitue un facteur d'aggravation dans la mesure où il va souvent de pair avec un cadre urbain, inexistant ou désorganisé ; ceci étant, un statut foncier régulier peut aller de pair avec de graves désordres, notamment dans les constructions.

Sur la base de ces 3 critères, on peut identifier sept grands cas de figure, dont les caractéristiques (tableau 1) et l'approche (tableau 2) sont présentées ci après par ordre de difficulté croissante :

- A - L'habitat indigne diffus (*régulier*)
- B - L'habitat précaire (*régulièrement*) édifié sur parcelle
- C - Les quartiers urbains dégradés (*encore*) majoritairement réguliers
- D - Les quartiers d'habitat informel (*massivement*) irréguliers, mais récupérables (*à 60 % et plus*)
- E - Les quartiers d'habitat informel (*massivement*) irréguliers et irrécupérables (*à plus de 40%*)
- F - Les bidonvilles (*massivement*) irréguliers et irrécupérables ...
- G - L'habitat précaire, diffus et informel (*souvent en zone de risques*)

En résumé :

- les cas A et B représentent les deux degrés de précarité-insalubrité dont des constructions régulièrement édifiées dans un contexte diffus sont susceptibles de pâtir ;
- le cas G prolonge le cas B (grande précarité des constructions) mais avec le facteur de l'irrégularité de la situation foncière en sus ;
- le cas C est un cas d'insalubrité-précarité qui se manifeste à l'échelle d'un quartier, dans des situations foncières majoritairement régulières ;
- les cas D, E et F représentent trois degrés d'insalubrité-précarité qui concernent des quartiers aux situations foncières irrégulières ; ces trois cas se distinguent par le degré de remédiabilité : dans le cas D (au moins 60 % de constructions récupérables) une opération de réaménagement/restructuration du quartier est envisageable ; dans les cas E ( et F (« bidonville »), la densité, la généralité et la gravité des désordres et des manques ne permettent pas d'envisager autre chose que la démolition massive et, le cas échéant, la reconstruction.

Il faut noter qu'aucune typologie ne saurait à elle seule dicter la compréhension d'une situation et la démarche à suivre. L'empathie et la concertation avec les familles et les habitants constituent la première clef pour comprendre les situations rencontrées et mettre à jour, avec les personnes concernées, des projets dans lesquels elles puissent inscrire leur trajectoire de vie.

Tableau n° 1 : Typologie des situations et des quartiers d'habitat indigne dans les DOM

Types de situations	Descriptif	Situation foncière et d'occupation	Projet de traitement	
			Etat « remédiable »	Etat « irrémédiable »
<b>A</b> <b>Habitat indigne diffus (insalubre et/ou en péril)</b>	Maisons, cases, constructions à usage d'habitation, en tissu urbain ou rural	<b>Régulière</b> au plan de la propriété du terrain et du bâti	Travaux à prévoir par les propriétaires	A démolir ; relogement des occupants
<b>B</b> <b>Habitat précaire édifié sur parcelles</b>	Cases ou installations de type bidonvilles sur parcelles privées, en tissu urbain ou rural	<b>Régulière</b> en ce que le propriétaire foncier est, soit bailleur des installations édifiées, soit bailleur du terrain		A démolir ; relogement des occupants
<b>C</b> <b>Quartiers urbains dégradés</b>	Présence de dangers ou d'insalubrité sur un nombre important de constructions privées, maisons abandonnées ; immeubles locatifs dégradés. Réseaux et dessertes publics existants mais parfois insuffisants	Très <b>majoritairement régulière</b> au regard de la propriété foncière, même si présence d'indivisions, d'immeubles vacants à l'abandon et de propriétaires inconnus	<i>Projet d'ensemble d'aménagement du quartier</i>	
			Identifier les constructions dont l'état est remédiable : travaux d'amélioration à la charge du propriétaire  Résoudre les situations d'indivision, succession non réglée	Identifier les constructions à démolir ; offres de relogement en locatif ou accession
<b>D</b> <b>Quartiers urbains d'habitat informel (ou spontané)</b>  <i>60% de constructions récupérables</i>	Quartiers d'habitat informel, hétérogènes, avec une majorité de constructions en dur, correctes ou améliorables ; Problèmes de desserte, de réseaux d'assainissement, d'eau potable ou réseaux insuffisants ou « sauvages »	<b>Massivement irrégulière</b> : constructions édifiées sans droit ni titre sur terrains privés ou publics ; occupation par les constructeurs ou par des locataires de constructeurs bailleurs	<i>Projet d'ensemble d'aménagement du quartier</i>	
			Conservé et améliorer les constructions récupérables ; régulariser les situations foncières; ainsi que les situations locatives *	Démolir ce qui est techniquement irrécupérable et/ou indispensable à l'aménagement du quartier ( <i>ou pour prendre en compte les risques naturels</i> )

<p><b>E</b> <b>Quartiers urbains d'habitat informel et insalubre</b></p> <p><i>moins de 60% de constructions récupérables</i></p>	<p>Quartiers d'habitat informel, hétérogènes, avec une majorité de constructions ou locaux d'habitation précaires ou très dégradés difficilement améliorables ; Problèmes de desserte, de réseaux d'assainissement, d'eau potable ou réseaux insuffisants ou « sauvages »</p>	<p><b>Massivement irrégulière :</b> constructions édifiées sans droit ni titre sur terrains privés ou publics ; occupation par les constructeurs ou par des locataires de constructeurs bailleurs</p>	<p><i>Projet d'ensemble d'aménagement du quartier</i></p>	
			<p>Conserver et améliorer les constructions récupérables ; régulariser les situations foncières; ainsi que les situations locatives*</p>	<p>Démolir ce qui est techniquement irrécupérable et/ou indispensable à l'aménagement du quartier <i>(ou pour prendre en compte les risques naturels)</i> Reconstruire une offre de logements en locatif et/ou accession</p>
<p><b>F</b> <b>« Bidonville»</b></p> <p><i>souvent en zone de risques</i></p>	<p>Habitat précaire en tôles/bois/matériaux de récupération, sur-occupation, densité importante ; Absence de toute desserte, installations sauvages de réseaux</p>	<p><b>Massivement irrégulière :</b> constructions édifiées sans droit ni titre sur terrains divers (dont publics) ; occupation par les constructeurs ou les locataires de « constructeurs bailleurs »</p> <p><b>Régulière</b> lorsque le propriétaire foncier (privé) est lui-même à l'origine du bidonville (et en tire profit)</p>	<p><i>Projet d'ensemble d'aménagement du quartier</i></p>	
			<p>Rien à conserver ou à améliorer Reloger la population</p>	<p>Démolitions des locaux et installations Reconstruire une offre de logements en locatif et/ou accession *</p>
<p><b>G</b> <b>Habitat précaire diffus et informel</b></p> <p><i>souvent en zone de risques</i></p>	<p>Constructions de qualité diverse, souvent précaire ; Diffus, notamment en milieu rural ou « suburbain »; Souvent absence de réseaux et de desserte</p>	<p>Informelle : constructions édifiées sans droit ni titre sur terrains privés ou publics ; occupation massive par les occupants à l'origine de la construction</p>	<p>Eventuellement améliorable ; difficilement régularisable en l'absence de possibilité d'un projet d'ensemble</p>	
			<p>A démolir et occupants à reloger</p>	

\* sous réserve des problèmes d'urbanisme et de risques ; sinon assainissement total du terrain.

**Tableau n° 2 : Les outils de police administrative et d'appropriation foncière selon le type de situation d'habitat indigne à traiter**

<b>Types de situations</b>	<b>Insalubrité</b>	<b>Péril et dangers pour la sécurité publique</b>	<b>Modes d'appropriation foncière publique</b>
<b>Situations foncières régulières</b>	<b>Textes applicables</b> Code de la santé publique (CSP)	<b>Textes applicables</b> Code de la construction et de l'habitation (CCH)	
Habitat indigne diffus : immeubles bâtis, maisons, logements, constructions à usage d'habitation, en tissu urbain ou rural	Art L.1331-26 et suivants Sont visés les propriétaires et tous titulaires de droits réels	Art L.511-1 et suivants Sont visés les propriétaires et tous titulaires de droits réels	Expropriation en loi Vivien des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable et des bâtiments sous arrêté de péril et ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter  Autres cas : expropriation selon le droit commun
Immeubles collectifs d'habitation	Mêmes articles applicables	Mêmes articles applicables	
Situations d'urgence	Art L.1331-26-1	Art L.511-3	
Hôtels meublés (établissements d'hébergement en ERP)	Mêmes articles applicables ; sont aussi visés les exploitants	Mêmes articles applicables ; sont aussi visés les exploitants En sus, sécurité incendie des ERP /hébergement : art L.123-2	
Immeubles collectifs d'habitation En urgence		Sécurité des équipements communs : art L.129-1 et suivants L.129-3	
Habitat précaire édifié sur parcelles type cases ou installations de type bidonvilles édifiées par leurs occupants sur des terrains <i>loués</i> à leurs propriétaires	Art L.1331-26 et 1331-28 notamment, qui visent tout immeuble et donc aussi le propriétaire d'un immeuble non bâti, donc le propriétaire foncier		Expropriables en loi Vivien dès lors que les constructions édifiées dans ces conditions sont précaires et insalubres irrémédiables
Quartiers urbains dégradés, comprenant des immeubles ou des îlots insalubres ou dangereux	Art L.1331-26 et suivants du CSP, qui visent aussi les îlots insalubres	Art L.511-1, L.123-3 et L.129-1 en ce que les désordres affectant les bâtiments relèvent de l'une de ces 3 législations	Expropriation en loi Vivien des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable et des bâtiments sous arrêté de péril et ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter  Autres cas : expropriation selon le droit commun

<b>Situations locatives (ou de mise à disposition aux fins d'habitation)</b>	<b>Textes applicables Code de la santé publique (CSP)</b>	<b>Commentaires</b>	<b>Modes d'appropriation foncière publique</b>
La mise à disposition de locaux impropres à l'habitation : caves, combles, pièces sans ouvertures et autres locaux par nature impropres	Art L.1331-22 du code de santé publique	Tous locaux répondant à cette définition peuvent faire l'objet de cette procédure ; applicable à des locaux informels dès lors qu'ils sont mis à disposition d'habitation par une personne identifiable ; applicable à des situations ponctuelles de type « marchands de sommeil »	Loi Vivien non applicable
La mise à disposition de locaux d'habitation en situation manifeste de sur occupation, du fait du bailleur	Art L.1331-23 du code de santé publique	Toute personne mettant mis à disposition des locaux d'habitation en situation manifeste de sur occupation est visée ; applicable à des locaux d'habitation informels ; applicable à des situations ponctuelles de type « marchands de sommeil »	Loi Vivien non applicable
La mise à disposition de locaux d'habitation dangereux en fonction de leur utilisation	Art L.1331-24 du code de santé publique	<i>Article peu usité</i>	Loi Vivien non applicable
<b>Toutes situations foncières</b>	<b>Textes applicables</b>	<b>Commentaires</b>	<b>Modes d'appropriation foncière publique</b>
« Bidonville » et autres quartiers ou îlots insalubres à démolir, <u>informels ou non</u> .  Toutes les constructions doivent être à démolir  Procédure adaptée aux quartiers informels comme aux quartiers réguliers et insalubres, homogènes	Art L.1331-25 du code de santé publique	Sont visés les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité à l'intérieur d'un périmètre défini par le préfet et interdits définitivement à l'habitation	Loi Vivien applicable à l'expropriation des immeubles inclus dans le périmètre déclaré insalubre

Situations d'habitat informel	Textes applicables	Commentaires	Modes d'appropriation foncière publique
<p>Quartiers d'habitat informel hétérogènes comprenant divers états d'habitat, plus ou moins indignes ;</p> <p>Situations du bâti <b>hétérogène</b> ;</p> <p>Possibilité de conforter et de réaménager sur le site.</p>	<p>Article 9 de la « Loi Letchimy »</p>	<p>Projet d'aménagement délibéré préalablement par la commune ou EPCI ; délimitation d'un périmètre ad hoc par le préfet permettant un traitement <b>différencié</b> de situations hétérogènes, selon l'état du bâti, en liaison avec le projet délibéré ; prescriptions de démolition et de travaux d'amélioration</p>	<p>Loi Vivien applicable à l'expropriation de l'assiette foncière supportant les constructions existant dans le périmètre ; article 18 loi Vivien non applicable</p>
<p>Habitat informel et insalubre <b>ponctuel</b> ou <b>diffus</b> ; constructions à usage locatif</p>	<p>Art 10 de la « loi Letchimy »</p>	<p>Prescription de travaux de démolition ou d'amélioration faite à la personne qui met à disposition aux fins d'habitation</p>	<p>Loi Vivien applicable à l'expropriation de l'assiette foncière supportant les constructions visées. Article 18 loi Vivien non applicable</p>
<p>Bâtiments informels menaçant ruine (affecté à tous usages)</p>	<p>Art 11 de la « loi Letchimy »</p>	<p>Prescription de travaux de démolition ou d'amélioration faite au constructeur du bâtiment</p>	<p>Loi Vivien applicable à l'expropriation de l'assiette foncière supportant les constructions <b>à usage d'habitation</b> visées Article 18 loi Vivien non applicable</p>
<p>Locaux à usage d'habitation édifiés par leurs occupants dans des zones de risques naturels exposant gravement les vies humaines, <b>hors d'une opération d'aménagement</b></p>	<p>Article 6 de la « loi Letchimy »</p>	<p>Ordonnance de démolition édictée par le maire ou le préfet au titre de la sécurité publique</p>	<p>Pas d'appropriation publique mais obligation pour le propriétaire foncier de prendre toutes mesures pour empêcher toute occupation des lieux ; en cas de défaillance, exécution d'office des mesures nécessaires par l'autorité publique</p>



**ANNEXE II :**  
**Les opérations de résorption de l'habitat insalubre<sup>9</sup> (RHI)**

La RHI est un dispositif opérationnel, sous maîtrise d'ouvrage locale, de coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'ilots ou d'un quartier, dans une optique de protection des habitants vis-à-vis des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur. Elle comprend, en tant que de besoin, la démolition des constructions, le relogement, temporaire ou définitif, des occupants, la maîtrise foncière du terrain puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, ainsi que la réalisation des travaux de voirie, réseaux divers et équipements nécessaires à la vie du quartier. Constitue aussi une opération de RHI celle qui consiste à procéder à la démolition de tous les locaux à usage d'habitation, à en reloger les habitants hors du site, lorsque la reconstruction sur place ou la confortation de constructions existantes est impossible pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels.

La finalité des opérations de RHI est sociale et urbaine.

Ce sont ces éléments qui justifient une forte intervention publique, **passant nécessairement par la maîtrise foncière de la collectivité publique.**

Après mise en évidence de la situation de l'habitat, urbaine et sociale, et de la nécessité d'engager une opération de RHI, cette situation doit être appréhendée différemment dans les quartiers réguliers, c'est-à-dire lorsque les constructions sont édifiées par le propriétaire du terrain (ou un titulaire de droits réels), où le mode opératoire est identique à celui qui est mis en œuvre dans des situations analogues de métropole, et dans les quartiers informels, c'est-à-dire lorsque les constructions sont édifiées par des personnes ne détenant aucun droit ou titre sur le terrain d'assiette, où des questions spécifiques se posent.

Hors des situations évidentes de bidonvilles où tout est à démolir, le traitement de l'insalubrité – ou du péril – s'effectue de façon différente dans les deux types de situations, pour tenir compte du droit de propriété. En effet, les arrêtés d'insalubrité ou de péril, pris en application du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation, le sont à l'encontre du propriétaire de l'immeuble - à savoir de l'assiette foncière et du bâti - et ne peuvent concerner des constructions édifiées sans droit ni titre sur l'assiette foncière considérée.

Pour traiter le péril et l'insalubrité en habitat informel, la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 a créé des outils juridiques dédiés à ces situations.

Dans tous les cas, c'est l'état d'insalubrité ou de danger de l'habitat, de dégradation du quartier, qui justifie une intervention publique forte et le taux d'aide de l'Etat.

Les opérations de RHI dans les DOM ont été engagées en toute priorité dans les bidonvilles et dans les quartiers d'habitat informel, ce qui correspond aux urgences constatées et ces opérations doivent être poursuivies.

Cependant, n'ont pas été traitées en RHI des situations moins visibles telles que l'habitat informel en diffus, notamment en milieu urbain, non plus que des ilots ou immeubles insalubres en tissu urbain régulier. Or de telles situations, qui devront apparaître dans les plans de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI-PILHI), ne doivent pas être oubliées. Dans certains quartiers urbains, la présence d'habitations insalubres ou en péril, d'activités de « marchands de sommeil » justifie que des opérations ponctuelles de RHI soient engagées.

On envisagera successivement ci-après :

- I- Les éléments de démarche communs à toutes les opérations de RHI dans toutes les situations : le déroulé-type d'une opération ;
- II- Les opérations de RHI dans les « quartiers réguliers » ;
- III- Les opérations de RHI dans les quartiers d'habitat informel.

---

<sup>9</sup> Primitivement réservées à la suppression des locaux d'habitation insalubres, au sens du code de la santé publique, la RHI comprend aujourd'hui les locaux d'habitation sous arrêté de péril, et donc dangereux.

## **I – Les éléments de démarche communs à toutes les opérations de RHI dans toutes les situations : le déroulé-type d’une opération**

Une opération publique de RHI comprend normalement deux phases administratives :

- l’étude, ou phase pré-opérationnelle ;
- la réalisation.

Une seule phase peut être justifiée lorsque l’opération a un caractère ponctuel ou que tous les éléments d’études nécessaires à la phase opérationnelle sont déjà disponibles.

Dès l’accord du Comité technique RHI<sup>10</sup> (CT RHI) permettant l’engagement de la phase pré-opérationnelle, un comité de pilotage doit être mis en place et l’organisation de la maîtrise d’ouvrage précisée : ces dispositifs sont essentiels au bon déroulement de toute l’opération dans sa durée (études et réalisation) **fixée à 10 ans à compter de l’engagement de la phase pré-opérationnelle.**

Le maître d’ouvrage public assure le pilotage politique de l’opération depuis le démarrage des études pré-opérationnelles jusqu’à sa réalisation complète.

Le comité de pilotage est l’organe de concertation et de décision qui assure le suivi et le respect des objectifs et du programme depuis les études jusqu’à la réalisation de l’opération. Il est présidé par un élu référent désigné par la collectivité compétente.

La réalisation de l’opération est encadrée par une convention de programme entre le maître d’ouvrage et l’Etat.

Une mission de coordination/médiation du projet peut être mise en place pour les opérations complexes portant sur des périmètres importants. Son rôle est précisé dans la convention de programme. La présence de ce médiateur peut être utile dès la phase pré-opérationnelle, notamment comme interlocuteur des habitants du quartier.

### **I.1- La maîtrise d’ouvrage et le pilotage de l’opération**

La vocation sociale des opérations et l’efficacité de la mise en œuvre opérationnelle du dispositif nécessitent, dès l’amont, un partenariat étroit entre la commune ou l’EPCI à l’initiative de l’opération et les services de l’Etat.

La maîtrise d’ouvrage est assurée soit par une commune soit par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement. Son rôle est éminent : elle doit fixer les objectifs, préciser le projet dans toutes ses dimensions, notamment urbaine et sociale, dégager les moyens humains et financiers nécessaires, assurer le portage politique. Elle engage les études pré-opérationnelles, arrête le périmètre et le parti d’aménagement, choisit les procédures d’aménagement, définit le mode de réalisation, fait appel aux professionnels compétents en fonction des spécificités de la situation à traiter, organise le partenariat pour mener l’ensemble des actions nécessaires et assure le montage financier de l’ensemble. Elle en assume le financement et sollicite auprès de ses partenaires les participations qui lui sont nécessaires pour la réalisation des études et de l’opération.

Il est cependant possible pour un établissement public d’aménagement, un OPAC ou un concessionnaire déjà en charge d’un projet d’aménagement, d’être à l’initiative d’une opération de RHI et de bénéficier, à ce titre, des subventions de l’Etat. Cette hypothèse doit être réservée à des opérations ponctuelles ou relevant de l’urgence sociale, lorsque la collectivité locale est défaillante et qu’il est indispensable de traiter les situations en cause. Dans ce cas, le pilotage, la conduite de l’opération, la convention de programme, devront être adaptés en tant que de besoin, sous l’autorité de l’Etat ; le rôle, renforcé, des services de l’Etat devra être précisé.

---

<sup>10</sup> Voir annexe VI

### Le pilotage de l'opération : le rôle du comité de pilotage

Lieu de synthèse et d'aide à la programmation des actions, le comité de pilotage coordonne tout au long de l'opération la mise en œuvre des différentes phases et des actions arrêtées dans le projet, en modifie en tant que de besoin les éléments en fonction de l'évolution de celui-ci ou des difficultés rencontrées. Il est tenu informé des résultats de la concertation avec les habitants et des éventuelles difficultés rencontrées avec ceux-ci en tant qu'elles ont des incidences sur le déroulement de l'opération. Enfin, il définit les modalités d'évaluation de l'opération.

Dès le démarrage des études pré-opérationnelles, il est souhaitable qu'un « noyau dur » du comité de pilotage, composé notamment de représentants de la collectivité maître d'ouvrage et de l'Etat, soit mis en place et acte les orientations et objectifs proposés, ainsi que tous les éléments du projet, au fur et à mesure de l'avancement des phases d'études. Les éléments actés seront inscrits dans un projet de convention de programme, laquelle encadrera la phase de réalisation.

La composition définitive du comité de pilotage sera précisée dans la convention de programme établie lors de la phase de réalisation de l'opération. Le comité de pilotage doit rassembler l'ensemble des partenaires engagés sur le projet, notamment au plan financier. Le secrétariat du comité de pilotage sera assuré par la collectivité publique maître d'ouvrage.

Lors de la phase de réalisation, le comité de pilotage se réunit au rythme et dans les conditions prévues par la convention de programme, à l'initiative du secrétariat. Cependant, si des retards ou des difficultés particulières apparaissent et que le comité de pilotage n'a pas été réuni conformément aux dispositions de la convention, le préfet, ou le service de l'Etat mandaté par lui, provoque une réunion du comité de pilotage, avec un ordre du jour précisé.

Ces préconisations sont à adapter à la dimension et à la nature du projet. Le dispositif peut être allégé dans le cas d'opérations ponctuelles de RHI en tissu d'habitat « régulier » ou intégré dans un dispositif de pilotage d'une OPAH-RU, par exemple. Pour les quartiers d'habitat informel où l'expérience a montré la nécessité absolue de resserrer les délais de réalisation d'opérations, la mise en place du dispositif conventionnel de pilotage, tel que présenté ci-dessus, est une obligation.

### La convention de programme (CP)

La convention de programme est préparée au vu du résultat des études pré-opérationnelles. Le projet de convention est validé par le comité de pilotage.

La phase de réalisation de l'opération, ou de chaque phase fonctionnelle, est encadrée par cette convention de programme signée entre l'Etat, la collectivité maître d'ouvrage et l'opérateur ; peuvent y être associés d'autres partenaires financiers.

La convention précise les objectifs de l'opération ou de la phase engagée, le périmètre de l'opération ou de la tranche fonctionnelle, sa durée d'exécution qui doit être limitée à 5 ans<sup>11</sup>, l'échéancier physique et financier de réalisation, les engagements formels souscrits pour réaliser les travaux d'aménagement, de construction de logements, de relogement, selon les objectifs et les calendriers validés par le comité technique départemental de RHI, les modalités de l'accompagnement social. Elle mentionne les différents indicateurs nécessaires pour assurer un suivi efficace du processus opérationnel, propose un tableau de bord et précise les dispositifs d'alerte indispensables. La convention doit aussi préciser, en tant que de besoin, le « qui fait quoi », selon les différentes actions entre les services de la collectivité locale, le ou les opérateurs, les services sociaux, d'autres prestataires et la personne chargée de la coordination du projet.

Des délais, non prévus initialement, surviennent inévitablement en cours des phases opérationnelles d'une opération de RHI. Au delà d'une durée de 5 ans, les plans d'urbanisme, les coûts, les projets de relogement, la capacité à les mettre en œuvre comme prévu initialement, deviennent progressivement caducs. Cette exigence milite donc pour **un découpage en tranches fonctionnelles de taille moyenne (300 à 400 logements au plus) des opérations intéressant de vastes périmètres.**

La convention de programme ne doit pas être confondue avec le cahier des charges d'une concession d'aménagement si la réalisation de l'opération est conduite par un concessionnaire : elle s'y superpose, car les objets et les signataires en sont différents.

---

<sup>11</sup> Sous réserve des conditions de gestion de l'opération actées par le comité technique RHI / voir annexe VI.

Une fonction de coordination du projet /médiation peut être identifiée en particulier pour les opérations complexes portant sur des périmètres importants. Elle est alors prévue dans la convention, qui définira ses missions pour toute la durée de l'opération. Le CT RHI devra délibérer sur le recours à cette fonction.

Assurée par une personne repérable et reconnue par les partenaires, indépendante de la collectivité publique et de l'opérateur ou de l'aménageur, son rôle est à la fois de coordonner les différentes actions ou volets de l'opération et d'être un médiateur vis-à-vis des habitants. Elle est leur interlocuteur privilégié, identifiée comme tel ; à ce titre, elle doit aussi être garante des engagements pris avec eux. Ce rôle est essentiel car nombre d'opérations sont bloquées ou ralenties du fait de la résistance des habitants.

Cette personne a aussi une fonction d'alerte : elle doit pouvoir saisir le maître d'ouvrage public et les services de l'Etat des problèmes ou dysfonctionnements et demander la réunion du comité de pilotage auquel elle est associée.

Dans les quartiers d'une certaine importance où le projet comporte des volets économiques, culturels et sociaux divers, animés ou engagés par d'autres acteurs sociaux et financés sur d'autres fonds, le coordonateur du projet doit aussi assurer la cohérence et le suivi de ces volets avec les aspects opérationnels RHI.

Son rôle ne se substitue ni n'empiète sur les responsabilités propres de l'opérateur, ou aménageur, non plus que sur celles des collectivités publiques.

Cette personne est sous contrat de la collectivité locale à l'initiative de l'opération.

## **I.2 - La mise au point d'un projet urbain et social**

### **I.2.1 - La dimension sociale des opérations de RHI et l'intégration dans une démarche de « politique de la ville ».**

L'objectif premier d'une opération publique de RHI est de supprimer l'habitat insalubre ou dangereux, porteur de risques pour la santé des habitants et de leur offrir des conditions d'habitat décentes, correspondant à leurs possibilités et leurs besoins. La mise au point du projet doit donc être fondée sur une connaissance fine des populations résidant dans ces quartiers insalubres, que ceux-ci soient réguliers ou informels.

La réflexion doit s'appliquer aux formes d'habitat à construire, lorsque cela est nécessaire, en fonction de la population à reloger, à partir d'un dialogue social, d'une analyse des besoins, du fonctionnement du quartier, d'une connaissance des réseaux culturels et sociaux. La gestion des relogements, provisoires ou définitifs, doit prendre en compte ce contexte.

De cette connaissance fine de la population, un projet social et d'insertion peut être intégré dans l'opération de RHI. Les habitants des quartiers insalubres sont souvent des personnes démunies, aux ressources limitées, aux statuts professionnels, familiaux ou économiques précaires, confrontées à des difficultés de tous ordres et à tous les âges. Certains de ces quartiers connaissent une forte délinquance. Aussi le projet d'intervention doit comporter les volets utiles relevant de l'insertion sociale, par l'économique, de la prévention de la délinquance.

Ce volet, relevant de la « politique de la ville », doit être présent dans toutes les grandes opérations de RHI dans les quartiers d'habitat informel, mais il peut être, également, pertinent dans le cas de quartiers urbains réguliers, fortement dévalorisés et où la population est confrontée aux mêmes difficultés.

### **I.2.2 - La dimension urbaine des opérations de RHI**

Projet social, l'opération de RHI doit aussi exprimer un projet urbain, relié à l'environnement, rural ou urbain du quartier.

La qualité du projet social et du projet urbain, qui suppose des études préalables approfondies, est un facteur de pérennité et de réussite des opérations.

La qualité urbaine de l'opération doit faire l'objet d'une réflexion propre. L'intervention en RHI ne saurait être réduite aux seuls aspects techniques (et financiers) de l'aménagement, de la voirie et des réseaux mais doit répondre à quelques questions : quel quartier de ville, quelle morphologie, quel

paysage urbain, quelles liaisons avec le tissu existant, quels services urbains, quelle gestion urbaine, dans le nouveau quartier ou dans le quartier faisant l'objet d'un traitement d'ensemble ?

Si le financement RHI s'applique aux conditions précises de l'habitat et aux réseaux ou infrastructures indispensables à l'équipement du quartier pour des raisons de salubrité et de sécurité publiques, s'agissant d'une opération intéressant tout un quartier, ne doivent pas, pour autant, être négligés les autres équipements, marchands ou non marchands nécessaires à la vie urbaine et sociale.

Cette exigence de qualité implique l'intervention de professionnels compétents, urbanistes, architectes, sociologues et paysagistes en tant que de besoin, qui, outre leur qualification professionnelle, doivent être ouverts au dialogue avec les habitants.

La prise en compte des risques naturels fait partie intrinsèque du parti d'aménagement du quartier faisant l'objet de l'opération. En particulier, il est important d'identifier les zones où le confortement de constructions existantes et la reconstruction ne sont pas souhaitables, (ou possible, selon qu'il existe ou non un plan de prévention des risques naturels, PPRN) et les zones où la reconstruction ou le confortement sont possibles à condition que des travaux de protection ou de prévention soient effectués.

Ces travaux doivent alors être prévus dans le projet et chiffrés ; ils sont éligibles au financement du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit aussi « Fonds Barnier ». Les contraintes liées aux risques naturels peuvent nécessiter le déplacement définitif de tout ou partie des habitants ; ces contraintes et les obligations qui en découlent doivent leur être présentées et explicitées pour les faire adhérer au projet de relogement hors du site, celui-ci devant, en tout état de cause, être mené à terme.

### **I.2.3 - La concertation**

La légitimité et l'efficacité d'une opération RHI reposent en partie sur sa dimension participative. La consultation de la population doit être effectuée avant les prises de décision sur le programme et le parti d'aménagement. Elle est indispensable à certains moments clés : en amont lors des études préalables, lors du lancement de l'opération, lors du choix des équipements à réaliser, des options de logement, des démolitions et des conditions de relogement.

La mobilisation des habitants s'effectuera par un travail de communication et de sollicitation des diverses médiations pouvant exister : travailleurs sociaux, professionnels de la santé, associations, personnes « ressources ». Lorsqu'il existe, le coordonnateur du projet, en tant que médiateur social, sera pilote dans toutes les formes de consultation de la population.

Sur le plan juridique, en application des articles L.300-2 et R.300-1 du code de l'urbanisme, dès lors que le programme de constructions de l'opération de RHI prévu est supérieur à 5 000 m<sup>2</sup> de SHON et n'a pas été prévu par le PLU, il est soumis à concertation. La collectivité maître d'ouvrage organise la concertation avec la population, en amont même de la définition du projet et dès les études préalables. Le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'EPCI) délibère sur les objectifs du projet et les modalités de la concertation, qui s'étend sur toute la durée de l'élaboration du projet. A l'issue de cette concertation, le maire, ou le président de l'EPCI, en présente le bilan devant le conseil qui délibère. Le dossier définitif est alors arrêté par l'organe délibérant et tenu à la disposition du public.

On rappelle que l'article L.300-2 du code de l'urbanisme précise que toute création de ZAC est soumise à obligation de concertation; la ZAC ne peut être créée qu'après bilan de la concertation.

Si la concertation a été menée lors des études préalables, avant la définition du projet et la décision de réaliser l'opération en ZAC, la concertation préalablement organisée vaut au titre de l'obligation liée à la procédure de ZAC lors de la création de celle-ci.

La prise en compte des besoins et souhaits des habitants, de leur mode de vie et de la vie sociale existante ne se limite pas à la concertation administrative : tout au long de la réalisation de l'opération, l'attention doit être portée aux relations avec les habitants, au respect des engagements pris dans le cadre du projet, sous peine de risque de blocage de l'opération toute entière.

### I.3 Les phases administratives d'une opération de RHI, *stricto-sensu*<sup>12</sup>

Les opérations de RHI sont présentées et engagées à l'initiative du maître d'ouvrage public tel que défini ci-dessus.

#### I.3.1 – La phase pré-opérationnelle et les études nécessaires au projet de RHI

L'opération de RHI démarre par un ensemble d'études pré-opérationnelles qui regroupe plusieurs aspects et peut inclure les premières mesures opérationnelles.

Les études pré-opérationnelles ont pour objet de définir tous les éléments concrets du projet social et urbain de l'opération, le parti d'aménagement, les objectifs physiques de démolition, réhabilitation, reconstruction de logements, les équipements publics, la création ou le renforcement des réseaux et voiries indispensables au devenir du quartier, de proposer le périmètre de l'opération et, le cas échéant, ses tranches fonctionnelles, en fonction des priorités analysées.

Elles comprennent les enquêtes préalables relatives aux caractéristiques physiques, environnementales, socio-économiques et culturelles du site d'intervention. Elles visent, par l'examen sélectif des problèmes techniques et socio-économiques, à qualifier et à rendre réalistes les propositions d'action.

Elles permettent de définir les stratégies d'intervention explicitant les contraintes et hiérarchisant les priorités. Elles proposent un cadre juridique pour mettre en œuvre les objectifs définis, présentent les différents outils et procédures mobilisables.

Durant cette phase, les organismes constructeurs ou les acquéreurs de logements peuvent parfois être pré-identifiés comme partenaires ou destinataires de l'opération.

Il est conseillé que ces études comportent une forme de représentation illustrant les orientations générales et le parti d'aménagement, permettant d'engager une première concertation avec les habitants.

Lors de cette phase pré-opérationnelle, le coût de l'opération sous ses différents aspects, doit être évalué, les financements, les procédures de réalisation étudiés et proposés, ainsi que les conditions de mise en place du dispositif définitif de pilotage.

Concrètement, les études pré-opérationnelles doivent porter sur :

- les aspects fonciers
- les aspects techniques
- les aspects sociaux et le plan de relogement
- le programme de démolition et de reconstructions
- la typologie de l'offre de logements en locatif et en accession sociale à la propriété
- le programme d'équipements publics et de réseaux
- l'évaluation du coût de chacun de ces postes.

La faisabilité financière de tous ces postes doit être appréciée. Les études doivent être suffisamment précises et complètes pour fiabiliser les postes du bilan prévisionnel de l'opération elle-même et éviter les dérapages financiers ultérieurs. L'insuffisante préparation de l'opération au stade pré-opérationnel est, en effet, une cause importante de son allongement, de la perte de crédibilité et du risque d'obsolescence des choix effectués.

Sur le plan technique, les études pré-opérationnelles doivent comporter des diagnostics portant, notamment sur :

- les aspects techniques et topographiques, sondages et autres,
- l'état du bâti utilisé aux fins d'habitation et aux fins professionnelles,
- l'état des réseaux et des équipements publics.

Des études complémentaires peuvent être nécessaires, sur certains thèmes, tels que, par exemple, en l'absence de PPRN, une évaluation des risques naturels permettant de préciser les hypothèses de zonage de l'opération d'aménagement. De plus, dans ce cas, si les risques sont a priori avérés, il est

---

<sup>12</sup> Ne sont précisées que les conditions de mise en œuvre des aspects liés au traitement de l'habitat insalubre. Les aspects insertion économique, sociale (au-delà du relogement et de l'accompagnement social qui y est lié) l'animation culturelle, les actions de prévention de la délinquance ou autres ne feront pas l'objet de commentaires techniques en ce qu'elles n'émargent pas pour leur réalisation aux crédits de la LBU.

opportun que soit prescrit un PPRN, sachant que les études nécessaires sont subventionnables sur le Fond Barnier au taux de 50%.

La phase pré-opérationnelle permet de préparer la convention de programme qui arrête les objectifs et modalités de mise en œuvre de l'opération.

A l'issue de cette phase, la collectivité publique maître d'ouvrage doit choisir le mode de réalisation de tout ou partie des opérations incluses dans le projet d'ensemble : gestion en régie, avec le concours de prestataires de services, mandat ou concession d'aménagement. Dans tous les cas, les cahiers des charges nécessaires pour les passations de marchés ou pour une concession devront être préparés.

Parallèlement, les procédures d'aménagement foncier à mettre en place (lotissement, ZAC, permis groupé valant division...) doivent être précisées. Dès le choix effectué, les procédures elles-mêmes doivent être lancées pour être prêtes au moment de la phase de réalisation du projet.

On insistera ci-après sur 4 points :

### ***1° - L'évaluation et l'instruction des mesures relatives à l'insalubrité et au péril des locaux à usage d'habitation.***

L'évaluation de l'insalubrité et du péril est indispensable en ce qu'elle conditionne l'engagement de l'opération publique de RHI : un certificat d'insalubrité figure au dossier de demande de financement des études pré-opérationnelles de l'opération<sup>13</sup>.

Lors de la phase pré-opérationnelle, les mesures de police de l'insalubrité ou, le cas échéant, du péril doivent être instruites et arrêtées : il est rappelé que le financement de la RHI est justifié par l'état d'insalubrité et de danger des locaux ou quartiers d'habitation. Les mesures de police de l'insalubrité et du péril à instruire dépendent largement de la situation foncière des quartiers concernés, sachant que la loi du 23 juin 2011 a créé les mesures de police adaptées aux situations des quartiers et constructions à caractère informel, comme cela est explicité dans les points II et III ci-après.

*Cf tableau n° 2 de l'annexe I : « Les outils de police administrative et d'appropriation foncière selon le type de situation d'habitat indigne à traiter dans les DOM ».*

### ***2°- Les négociations foncières et les procédures d'acquisition foncière.***

Dès lors qu'une opération de RHI concerne des bâtiments ou installations, à caractère régulier ou informel, édifiés sur des terrains, propriété privée, l'appropriation foncière est indispensable et préalable à la réalisation du projet. Les acquisitions foncières et les procédures d'expropriation, qui demandent du temps, doivent être préparées dans la phase pré-opérationnelle : l'identification des parcelles concernées doit être effectuée, les propriétaires identifiés et un relevé des propriétés foncières à acquérir, arrêté. Les négociations pour acquérir les parcelles peuvent être engagées à ce stade et les premières acquisitions amiables effectuées.

L'expropriation peut être conduite selon le droit commun du code de l'expropriation ou en application de la loi du 10 juillet 1970, dite « loi Vivien ». L'évaluation des biens - foncier et constructions - doit être demandée au service des Domaines.

En cas de recours à l'expropriation selon le droit commun, la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération, doit être lancée dès la phase pré-opérationnelle : mise au point du dossier technique, demande d'ouverture de l'enquête publique au préfet. Il est rappelé que l'arrêté de DUP, normalement libellé au bénéfice de la collectivité à l'initiative de l'opération, peut également prévoir, en parallèle, que le bénéficiaire pourra être le concessionnaire, même si celui-ci n'est pas encore désigné<sup>14</sup>. Toute procédure effectuée avant le lancement de la phase opérationnelle de réalisation est un gain de temps, car les aléas éventuels de procédure peuvent permettre de recadrer le programme, si nécessaire, avant qu'il ne soit définitivement arrêté et engagé. Le fait que l'opération soit déclarée d'utilité publique n'empêche en rien les acquisitions amiables - et les propriétaires y ont intérêt - cela évite des pressions sur les prix fonciers liés à la longueur des négociations.

<sup>13</sup> Ce certificat fait partie du diagnostic préalable, comme il est précisé à l'annexe I.

<sup>14</sup> Lorsque la collectivité envisage de concéder l'opération, le concessionnaire n'est, par définition, pas encore désigné et ne le sera que pour conduire la phase opérationnelle ; il est cependant possible de prévoir ce cas dans la DUP.

Le recours à l'expropriation en loi Vivien doit être privilégié dans toutes les situations où les immeubles concernés sont frappés d'une déclaration d'insalubrité ou de péril, assortie d'une interdiction définitive d'habiter et souvent d'une obligation de démolir, car il permet une appropriation rapide des immeubles, due à l'absence d'enquête publique et à la prise de possession anticipée des immeubles, et un coût intéressant pour les finances publiques, compte tenu du mode d'évaluation.

Les conditions d'utilisation de la loi Vivien sont explicitées au point II et au point III ci-après.

Aussi, dans la prise en compte des coûts d'acquisition foncière dans le bilan de l'opération RHI, le comité technique RHI, sauf justificatifs explicites, retiendra la valeur de l'immeuble évaluée selon la loi Vivien.

### **3°- Le plan de relogement, provisoire ou définitif.**

Il est un élément essentiel d'une opération de RHI et doit être soigneusement préparé. Il est rappelé que tout dossier de RHI doit comporter un plan de relogement définitif, si possible, individualisé pour chaque ménage.

Il est précédé d'une enquête sociale approfondie, portant sur :

- la composition et les ressources des ménages,
- leurs statuts d'occupation, le repérage des bailleurs et la connaissance des loyers pratiqués, le repérage des bénéficiaires de l'allocation logement,
- les modes de vie dans le quartier et les usages, les réseaux sociaux, et liens familiaux,
- les activités diverses, économiques, culturelles, les besoins en relogement pour ces activités,
- les attentes en matière de mode d'habiter (notamment en ce qui concerne la localisation du futur habitat), les possibilités (locatif, accession à la propriété)
- les possibilités d'hébergement pour les populations en situation irrégulière au regard des conditions de séjour sur le territoire national,
- les besoins en accompagnement social.

Selon le parti d'aménagement, il peut comporter un volet relogement provisoire, ou hébergement provisoire (voir l'annexe 2 ter : Les éléments du bilan des opérations RHI et RHS) et un volet relogement définitif, avec retour sur le site, ou non.

Le relogement provisoire, souvent plus difficile à organiser et à gérer que le relogement définitif, est, cependant indispensable lorsque le retour sur place ou dans le site de l'opération est prévu. Il doit être préparé en sollicitant divers partenaires : accord avec les organismes de logement social, CCAS, (via des conventions d'occupation temporaire), appel à l'entraide familiale, ou installations provisoires, habitat modulaire (les logements provisoires ou les logements - tiroirs peuvent figurer au bilan de l'opération). S'il est de courte durée ou mis en place dans des structures de type modulaire ou mobile home, il pourra être assuré en hébergement provisoire, c'est-à-dire à titre gratuit ou quasi gratuit pour les occupants. Dans le cas d'un relogement provisoire dans un logement et pour une certaine durée, l'occupant devra s'acquitter d'un loyer, ou d'une redevance, compatible avec ses ressources, et être normalement solvabilisé par l'allocation logement.

Lorsque le relogement provisoire de personnes occupant des logements expropriés en « loi Vivien » n'est pas possible sur le site, le préfet peut réquisitionner les terrains nécessaires au profit de l'Etat, de la collectivité locale ou d'une SEM (article L.614-1 du CCH).

En termes d'aides financières, il est rappelé que les subventions du FARU (Fond d'aide au relogement d'urgence, figurant à l'article L.2335-15 du CGCT) s'appliquent (voir annexe 1). Dans le cadre d'une opération de RHI, ces subventions doivent être sollicitées par les collectivités<sup>15</sup>.

Le plan de relogement doit établir des priorités en fonction du phasage des opérations mais aussi de la situation des familles les plus exposées aux difficultés sociales liées à leur logement, aux risques sanitaires ou aux risques naturels. Au regard des difficultés rencontrées par les populations concernées, le plan de relogement doit être articulé avec un programme de suivi social, à assurer pendant toute l'opération, avant et après le relogement.

L'exigence d'un plan de relogement n'exonère pas les bailleurs de leurs obligations d'assurer le relogement - décent - des occupants de bonne foi ou d'y contribuer, en application des différents textes applicables (articles L 521-1 et suivants du CCH lorsque les immeubles concernés - réguliers - sont

<sup>15</sup> Voir la circulaire du ministère de l'Intérieur du 3 mai 2012 relative au FARU



frappés d'une déclaration d'insalubrité ou d'un arrêté de péril ; articles 9, 10 et 11 de la loi du 23 juin 2011 en cas de constructions informelles données à bail, déclarées insalubres ou en péril par arrêté).

#### **4°- La mise en œuvre du programme comporte :**

- le projet de découpage foncier éventuel, nécessaire à la construction de logements ou à l'amélioration de constructions existantes après régularisation ;
- la préparation technique et administrative des dossiers prévus pour les opérations ou pour les travaux soumis à diverses procédures en application du code de l'environnement (étude ou évaluation de l'impact, enquête publique, déclaration de projet, déclaration ou autorisation en application de la loi sur l'eau) ;
- la préparation des procédures d'aménagement foncier envisagées (ZAC, lotissement...) ;
- le projet de création ou renforcement des réseaux et équipements divers, avec une évaluation des coûts ;
- l'évaluation du coût des différents travaux - démolitions, préparation des assiettes foncières - reconstructions et renforcements divers, y compris en allant jusqu'au stade du **projet**<sup>16</sup>, ce qui permettra de préparer des bilans plus proches de la réalité opérationnelle et d'éviter certains dérapages financiers, notamment sur les postes « construction et démolition » ;
- la nature et la configuration des éventuels travaux de prévention ou de protection contre les risques naturels à effectuer ; l'évaluation de leur coût et la préparation du dossier de demande de subvention sur le « Fond Barnier » ;
- la préparation et l'établissement du bilan prévisionnel et final de réalisation de l'opération ;
- l'établissement du projet de convention de programme.

Comme déjà mentionné, la phase pré-opérationnelle peut comporter, outre les diagnostics techniques et études cités ci-dessus, l'engagement des premières mesures opérationnelles (acquisitions foncières, relogements, provisoires ou définitifs, accompagnement social). Leur coût sera évalué et porté dans le chiffrage de cette phase. L'ensemble des coûts d'acquisition foncière et les dépenses de relogement, y compris d'hébergement provisoire, étant pris en compte dans le volet « dépenses » du bilan de l'opération RHI, ces postes pourront être révisés sur la base des coûts réels ou estimés sur la base des premières dépenses lors de l'instruction du bilan opérationnel de la phase de réalisation de l'opération. Le comité de pilotage doit prendre connaissance des propositions et conclusions de la phase pré-opérationnelle et du projet de convention de programme et les valider. Ces éléments seront nécessaires à l'engagement de la phase de réalisation et devront être fournis au CT RHI à l'appui de la demande de subvention.

### **I.3.2- La réalisation de l'opération**

La phase opérationnelle comprend les acquisitions foncières, les démolitions, le relogement, les travaux de viabilisation secondaire et tertiaire, de division foncière, les équipements, ainsi que les cessions foncières, notamment aux bailleurs sociaux et accédants à la propriété.

La phase de réalisation, accompagnée d'un bilan prévisionnel et définitif de l'opération, fait l'objet d'une demande de subvention spécifique à l'Etat (Annexe II - bis).

Le projet de convention de programme (voir point I.1) devra être annexé à l'arrêté de subvention.

La convention de programme définitive sera signée avec l'opérateur dès la désignation de celui-ci par la collectivité maître d'ouvrage.

Compte tenu des conditions d'avancement des différentes actions en cours et d'éventuelles difficultés, le comité de pilotage peut être amené à modifier certains points du programme, sans que la durée globale de l'opération, fixée à 10 ans à compter de l'engagement de la phase pré-opérationnelle, soit modifiée. Seul le CT RHI sur justifications précises pourra prolonger, dans des conditions encadrées, ce délai (voir annexe II-bis).

#### **Le mode de mise en œuvre de l'opération de RHI :**

L'opération peut être conduite selon les modalités suivantes :

<sup>16</sup> Au sens de la loi n°85-704 et de l'arrêté du 21/12/1993 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé

- en régie par les services de la collectivité maître d'ouvrage, avec l'appui de différents prestataires de services nécessaires ; compte tenu de l'ensemble des tâches à accomplir, ce mode de réalisation est réservé en pratique, d'une part aux collectivités dotées de services techniques conséquents et d'autre part aux opérations ponctuelles ou de taille limitée, dont la réalisation n'est pas trop complexe. Dans ce cas, la convention de programme est signée entre la collectivité maître d'ouvrage et l'Etat (le cas échéant, les co-financeurs) ;
- en concession d'aménagement<sup>17</sup>, lorsque la RHI intéresse un périmètre comportant un ensemble complexe d'actions (foncières, équipements publics, démolitions constructions ...) permettant de la définir comme une opération d'aménagement au sens combiné des articles L.300-1 et L.300-4 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, l'acte de concession devra être cohérent avec le cadre de travail fixé par la convention de programme et le concessionnaire sera signataire de celle-ci. Si l'opération de RHI est réalisée en ZAC et concédée, le contrat de concession (et donc le choix du concessionnaire) est nécessairement postérieur à la création de la ZAC ;
- en mandat<sup>18</sup> à un opérateur, celui-ci jouant un rôle d'ensemblier : en ce cas, la convention de programme sera aussi signée par l'opérateur mandataire.

Cependant, dans tous les cas, certaines missions devront être confiées à des prestataires extérieurs, notamment celle de la coordination/médiation de projet.

**Les acquisitions immobilières et foncières :** elles sont effectuées ou poursuivies en tant que nécessaire (voir ci-dessus).

Peuvent être également effectuées les acquisitions et la viabilisation des terrains rendues nécessaires par l'opération de RHI pour reloger tout ou partie des occupants, notamment lorsque toute réinstallation sur les terrains faisant l'objet des démolitions est impossible.

**La division foncière, la destination des immeubles et la cession des charges foncières :**

Dès lors que l'opération concerne des terrains d'une taille significative, la division foncière en sera nécessaire pour mettre en œuvre le projet et pouvoir vendre les charges foncières.

Cette division peut être effectuée dans le cadre d'un lotissement ou d'une ZAC, selon le mode choisi dans le cadre de la phase pré-opérationnelle.

On rappelle que, selon la taille de l'opération et la nature du programme de constructions, le lotissement n'est pas indispensable pour procéder à la division foncière : les formules suivantes, simples, peuvent être utilisées :

- un permis de construire groupé valant division, en application de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme<sup>19</sup> ;
- une vente effectuée par le propriétaire (personne publique ou concessionnaire) au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété, en application du d) de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme<sup>20</sup>.

Pour les terrains déjà construits, un simple découpage foncier peut être effectué sans recours à une procédure d'aménagement.

<sup>17</sup> Dans ce cas, le concessionnaire est maître d'ouvrage de l'opération et en assure tous les risques, notamment financiers (selon le type de concession et les termes du contrat).

<sup>18</sup> On rappelle que le mandataire agit pour le compte et aux frais de la collectivité qui est le mandant et qui est seule maître d'ouvrage. Sur le plan financier, le mandataire n'assume aucune charge ni responsabilité. Vis-à-vis des tiers ; seule la collectivité mandante est financièrement responsable, en gérant directement les dépenses comme les recettes. Dans ce cas, la collectivité doit ouvrir un budget annexe pour l'opération de RHI.

<sup>19</sup> Lequel dispose que : « Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ».

<sup>20</sup> Qui dispose que « Ne constituent pas des lotissements ...

d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ; »

Dans le cadre de l'opération de RHI bénéficiant d'une subvention de l'Etat, les terrains et immeubles acquis ont vocation à être cédés en vue d'accueillir, en toute priorité, après réalisation de travaux de démolition, d'aménagement, de reconstruction ou de réhabilitation, des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

**La cession des charges foncières** : selon les conditions présentées en annexe II bis.

**La réalisation des travaux de protection au regard de la prévention des risques naturels :**

Dans nombre d'opérations de RHI concernant des quartiers d'habitat insalubre, la prévention des risques naturels doit être prise en compte et des travaux s'avèrent souvent indispensables. Ils doivent être réalisés dans le cadre de l'opération. Pour autant, lorsqu'il y a un PPRN approuvé ou prescrit, les travaux de prévention contre les risques naturels ainsi que les travaux de protection, sont éligibles au « *Fonds Barnier* » (voir annexe I).

Il y a dès lors lieu de sortir ces travaux du bilan de l'opération de RHI et de solliciter une subvention au titre du fonds Barnier.

**Un outil de coordination et d'ensémblé : le Groupement d'intérêt public (GIP)**

Dès lors que le projet social et urbain concernant un quartier faisant l'objet d'une RHI prévoit un ensemble d'actions, relevant de la politique de la ville, impliquant de nombreux acteurs publics et sociaux et financeurs, le recours au GIP peut être utilement mis en place. Il permet de monter un tour de table financier, de définir un règlement financier de l'emploi des fonds ainsi rassemblés. Le conseil d'administration est apte à décider les programmes et actions à mettre en œuvre.

Le GIP n'a pas vocation à être maître d'ouvrage des opérations foncières et de l'aménagement<sup>21</sup> et ne se substitue pas à l'aménageur, non plus qu'à la collectivité locale ; en revanche, il peut subventionner l'opération de RHI sur la partie de ses fonds affectés à cet emploi.

Depuis la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (dite « loi Warsmann ») la forme du GIP est aujourd'hui ouverte à tout projet d'intérêt public et les principes de son fonctionnement font l'objet des articles 98 à 122 de la loi.

---

<sup>21</sup> Mais il peut utilement être maître d'ouvrage de certaines actions du projet global ;

## II - Les opérations de RHI dans les « quartiers réguliers »

Une opération de RHI en tissu urbain « régulier » ne soulève pas de difficultés particulières et doit être étudiée et conduite selon les préconisations décrites au point I ci-dessus.

Certains points particuliers font l'objet de commentaires ci-après et concernent :

- les situations visées
- le pilotage de l'opération
- les mesures de police administrative (insalubrité et péril)
- les modes d'appropriation foncière (expropriation et réquisition).

### II.1 - Les situations visées

La présence importante d'immeubles insalubres ou en péril dans un quartier ou une zone urbaine traduit un contexte de dévalorisation urbaine et de risque d'exclusion des populations habitant dans un habitat très dégradé. Dans ces cas, une politique de traitement de l'insalubrité est d'autant plus efficace qu'elle s'insère dans une stratégie d'ensemble de revalorisation et d'amélioration des conditions de vie du quartier mobilisant divers outils opérationnels dans le cadre d'un projet d'ensemble, via, notamment une OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU). Dans ce cadre, la RHI a toute sa place pour traiter des ilots insalubres, ou en péril, ou plusieurs immeubles pris isolément et présentant un état de dégradation avancé, par acquisition publique, le cas échéant, démolition et reconstruction, ou par une réhabilitation très lourde, si l'intérêt patrimonial ou urbanistique du bâtiment justifie sa conservation. On parle alors de **RHI « multi-sites. »**

La RHI est un outil efficace de renouvellement urbain dans un quartier d'habitat, majoritairement régulier au plan foncier, mais dégradé.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, le repérage et l'évaluation du degré technique de dégradation de ces immeubles ou ilots devront être effectués dès avant la demande de financement de l'étude pré-opérationnelle de RHI ; un certificat d'insalubrité délivré par les services sanitaires sera fourni à l'appui de la demande.

Une situation particulière et fréquente outre-mer doit être également repérée et traitée : il s'agit de tout ou partie de terrain, pouvant supporter une construction régulière, faisant l'objet de location par leurs propriétaires à des personnes qui y construisent des locaux d'habitation, installations de fortune ou précaires ; celles-ci n'ont pas été édifiées « sans droit ni titre », mais bien sur la base d'une location, formalisée ou non par le propriétaire foncier (mais donnant lieu à versement d'un loyer). Il s'agit souvent de pratiques de « marchands de sommeil ». Le traitement de telles situations doit être inclus dans l'opération d'ensemble et peut justifier une RHI multi-sites.

Les immeubles bâtis insalubres à titre irrémédiable et isolés, hors de tout contexte opérationnel d'ensemble, s'ils doivent faire l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité pour protéger les occupants et mettre fin aux désordres, ne peuvent faire l'objet d'une opération publique de RHI<sup>22</sup>, sauf cas exceptionnels<sup>23</sup>.

### II.2 - Le pilotage de l'opération

Les opérations de RHI en zone urbanisée régulière au plan foncier s'inscrivent généralement - et c'est souhaitable - dans une OPAH ou une OPAH de renouvellement urbain. Dès lors, le pilotage de la RHI doit être intégré dans celui de l'opération d'ensemble.

Si l'opération de RHI concerne des ilots comportant un nombre important d'immeubles ou de logements et n'est pas incluse dans une opération d'ensemble, la mise en place de l'opération et son pilotage seront assurés conformément aux dispositions du point I.1 ci-dessus.

---

<sup>22</sup> Mais peuvent être expropriés en loi Vivien ;

<sup>23</sup> Type immeuble collectif abritant des dizaines de personnes et dont le traitement relève de l'urgence sanitaire et sociale et des lors que cet immeuble peut être affecté à une opération significative de logement ou d'hébergement social.

### II.3 - Les procédures d'insalubrité et de péril affectant les immeubles

Une opération publique de RHI ne peut être conduite, dans les situations foncières régulières, que sur des immeubles faisant l'objet d'arrêtés d'insalubrité (compétence préfet) ou de péril (compétence maire) à caractère irrémédiable, c'est-à-dire lorsque le coût estimé des travaux est supérieur ou équivalent à celui d'une reconstruction. Ces immeubles font nécessairement l'objet d'une interdiction définitive d'habiter et souvent d'une obligation de démolir.

Dans le processus de la RHI, les procédures d'insalubrité et de péril doivent être menées pendant la phase pré-opérationnelle de façon à ce que le relogement, temporaire ou définitif, des occupants soit assuré dans les délais prescrits par l'arrêté, soit dès cette phase, soit au démarrage de la réalisation de l'opération. Sauf urgence ou péril, ou nécessité de protéger certains occupants, il est conseillé aux services sanitaires ou aux services techniques des villes, qui instruisent les procédures d'insalubrité et de péril, de tenir compte, pour fixer les délais d'interdiction d'habiter, des conditions pratiques du relogement, provisoire ou définitif, à l'étude ou mises en place dans le cadre du projet de RHI.

On rappelle les différentes procédures d'insalubrité pouvant être utilisées :

- le périmètre insalubre en application de l'article L.1331-25 du code de la santé publique ; cette procédure est réservée aux situations rassemblant un ensemble d'installations ou locaux précaires à usage d'habitation, tous voués à la démolition et justifiant tous d'une interdiction définitive d'habiter. Procédure plus légère que celle de l'article L.1331-26 du CSP, elle trouve à s'appliquer aux terrains supportant de tels locaux, *qui que soit à l'origine de leur édification*.
- les articles L.1331-26 et L.1331-28 du code de la santé publique concernent les immeubles bâtis dont l'insalubrité peut être qualifiée d'irrémédiable.
- les articles L.1331-26 et L.1331-28 du code de la santé publique concernent aussi les immeubles, même non bâtis<sup>24</sup>, qui supportent des locaux manifestement insalubres, éventuellement édifiés par des personnes, en contrepartie du paiement d'un loyer au propriétaire foncier, comme évoqué ci-dessus.

En matière de péril, les bâtiments d'habitation sont pris en compte lorsque l'arrêté du maire, pris sur le fondement de l'article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation, a ordonné la démolition ou prescrit l'interdiction définitive d'habiter. C'est une procédure simple et rapide depuis la réforme opérée par l'ordonnance du 15 décembre 2005 : il faut encourager les maires à l'utiliser.

Dans tous ces cas, il est rappelé que les bailleurs sont tenus de reloger les occupants ; en cas de défaillance, ils y contribuent par le versement à la collectivité qui a assuré le relogement d'une indemnité égale à un an du nouveau loyer de chaque ménage relogé (ou hébergé). Cette indemnité est due et peut être défalquée du coût d'acquisition foncière de l'immeuble par la collectivité.

### II.4 - L'appropriation foncière : expropriation et réquisition

Le recours à l'expropriation en « loi Vivien » doit être privilégié dans toutes les situations où les immeubles concernés sont frappés d'une déclaration d'insalubrité – prise en application de l'article L.1331-25 ou des articles L.1331-26 et L.1331-28 du CSP ou d'un arrêté de péril, pris en application de l'article L.511-2 du CCH, accompagnés d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une ordonnance de démolition. Outre le gain de temps en procédure, l'expropriation en loi Vivien présente l'intérêt que les immeubles mis à bail sont évalués à la valeur du terrain nu dont sont défalqués les frais de démolition et, en cas de défaillance du bailleur, les indemnités dues au titre de son obligation de relogement.

Les immeubles des propriétaires occupants étant évalués à leur valeur vénale (cf. article 18 de la loi Vivien), l'acquisition amiable peut être faite, à la valeur estimée par le service des Domaines, le recours à l'expropriation n'étant justifié que par des difficultés particulières. Il est fortement conseillé d'inclure ces immeubles dans la DUP, même si l'acquisition amiable est engagée car cela permet aux propriétaires occupants de bénéficier des indemnités accessoires, parmi lesquelles l'indemnité de emploi, conformément au code de l'expropriation.

<sup>24</sup> L'article L.1331-26 du code de la santé publique vise en effet *un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attendant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins*.

Peuvent, en outre, être expropriés selon la même procédure les immeubles non insalubres (ou remédiables), ou non en péril, lorsque leur démolition est nécessaire à celle des immeubles insalubres ou en péril ainsi que les terrains nécessaires à la résorption de l'insalubrité (article 13 de la loi Vivien). Dans ces cas, l'évaluation de ces biens est effectuée à leur valeur propre selon le code de l'expropriation (article 18 de la loi Vivien).

Si la cohérence du projet d'aménagement sur la zone de RHI nécessite l'expropriation d'autres immeubles ou terrains, celle-ci devra être poursuivie selon la procédure de droit commun du code de l'expropriation. Dans ce cas, si des immeubles insalubres irrémédiables, ou en péril, et interdits définitivement à l'habitation, sont inclus dans la zone expropriée, leur évaluation devra être effectuée selon la méthode de récupération foncière<sup>25</sup>.

Si sont inclus dans la zone expropriée des immeubles frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité de type remédiable, l'évaluation sommaire du coût des travaux prescrits et non réalisés est à défalquer, par le service des Domaines, de l'évaluation de l'immeuble, en application de l'article R. 523-1 du CCH.

L'article L614-1 du CCH prévoit la réquisition de terrains par le préfet pour permettre des constructions provisoires aux fins d'assurer le relogement temporaire des occupants des logements insalubres expropriés selon les modalités de la « loi Vivien ». Cette réquisition peut être effectuée au profit de l'Etat, d'une collectivité locale, d'un établissement public ou d'une société d'économie mixte. Le coût de la réquisition peut être porté dans les charges de l'opération à son bilan.

Les financements et le contenu des postes du bilan sont explicités en annexe II-bis et II-ter.

---

<sup>25</sup> C'est-à-dire comme définie à l'article 18 de la loi Vivien, comme vient de le confirmer la Jurisprudence (Cass civ 3 7/09/2011).

### III - Les opérations de RHI dans les quartiers d'habitat informel

Les opérations de RHI conduites jusqu'à maintenant dans les quartiers informels, ont quasi-exclusivement été traitées par la démolition systématique et la reconstruction de logements sociaux généralement locatifs et collectifs. Or ce type d'opération s'est souvent heurté à des difficultés sociales liées à l'inadaptation des types de logements offerts aux habitants, à un accompagnement social insuffisant, à l'insuffisance ou l'obsolescence du projet urbain, entraînant un allongement ou un blocage des opérations, facteur de démobilité pour tous les acteurs.

Aussi, l'ensemble des préconisations figurant au point I de la présente annexe s'applique-t-il avant tout aux opérations de RHI à engager, poursuivre ou reprendre, dans les quartiers d'habitat informel et insalubres. La définition du programme, son phasage, ses dimensions sociale et urbaine, l'importance de la concertation permanente avec les habitants, doivent faire l'objet d'une attention particulière. La mise en œuvre de l'opération dans un cadre contractuel rigoureux, l'identification d'une fonction de coordination du projet et le rôle du comité de pilotage doivent faciliter la conduite des opérations et leur réalisation dans des délais acceptables.

Ces points ne seront pas repris et il convient de se reporter à l'ensemble du point I.

Seront développés, ci-après, les points spécifiques à prendre en compte dans les différentes phases de l'opération de RHI en quartier d'habitat informel :

- l'analyse des situations d'habitat informel répondant à l'opération de RHI ;
- l'analyse des situations foncières : propriété des terrains d'assiette, statut des constructions édifiées ;
- le parti d'aménagement ;
- les questions relatives à l'évaluation de l'insalubrité ;
- les acquisitions foncières ;
- la libération des lieux et des locaux ;
- la régularisation foncière des occupants sans droit ni titre lorsqu'elle est possible (voir annexe II bis).

#### III.1 – L'analyse et la caractérisation des situations d'habitat informel en fonction de l'état des constructions et de leur degré d'insalubrité.

Le diagnostic préalable, effectué comme il a été précisé à l'annexe I, doit avoir conclu au fait que le secteur concerné est bien composé en majorité, ou exclusivement, de constructions et installations informelles (voir la liste des principales définitions). Cela implique d'avoir apprécié, même sommairement, les statuts fonciers, par référence au fichier immobilier tenu par la DDFIP. La phase pré-opérationnelle permettra d'affiner la connaissance des statuts fonciers.

Nombre de quartiers informels se sont, au fil des années « durcifiés » et présentent une morphologie hétérogène dont il doit être tenu compte dans les opérations de restructuration et d'aménagement à engager. Même en auto construction, des maisons « en dur » peuvent être dans un état technique et de salubrité qui en permet l'amélioration, en évitant une démolition et un relogement, souvent non souhaités par les occupants.

Pour prendre en compte cette réalité, une novation importante est apportée au mode traditionnel de traitement des quartiers d'habitat informel. Elle consiste à distinguer dans l'ensemble de ces quartiers ceux où une majorité de constructions à usage d'habitation - évaluée à 60% - peut être conservée, réhabilitée et améliorée, seuls quelques **40% au plus relevant de la démolition**. On y conduira une opération dite de « **résorption de l'habitat spontané** » (RHS) plus légère que la RHI classique (voir annexe III)

Dans les autres cas où l'état technique d'insalubrité ou de danger des logements et locaux à usage d'habitation en justifie la **démolition** et la reconstruction (ou un déplacement pour des raisons de risques), **à plus de 40 %**, on y conduira une opération de RHI, selon les modalités précisées ci-après, tout en intégrant aussi, dans le parti d'aménagement, la réhabilitation et la régularisation des habitations qui peuvent l'être.

***On devra donc, sur le fondement d'une première analyse qui devra être effectuée lors du diagnostic préalable – ou du PCLHI/PILHI élaboré par la collectivité - caractériser la situation du quartier ou***

***du secteur considéré qui justifie une opération publique de RHI ou de RHS. L'étude pré-opérationnelle permettra d'affiner cette première évaluation et d'orienter la phase de réalisation vers l'un ou l'autre de ces opérations.***

Les types de situations à traiter dans le cadre d'une opération publique de RHI peuvent être présentés comme suit :

- les quartiers présentant une majorité de constructions insalubres dont le traitement nécessite la mise en œuvre de démolitions, et de réhabilitations limitées, avec le maintien d'une partie des habitants et la possibilité de reloger sur place ;
- les quartiers à démolir compte tenu de l'état général du bâti et de la quasi impossibilité de conserver des constructions dans le parti d'aménagement, avec relogement de tout ou partie des habitants sur l'emprise libérée dans le cadre du projet urbain ;
- les quartiers ou secteurs à démolir totalement pour localisation inadaptée ou structurellement dangereuse (soumission forte à des risques naturels, forêts ...), où le relogement des habitants sera effectué en dehors du site ;
- les bidonvilles, composé de locaux en matériaux précaires, à démolir entièrement avec relogement de tout ou partie des populations sur l'emprise libérée dans le cadre d'un projet urbain ;
- les bidonvilles ou l'urgence sanitaire impose des équipements minimum avant tout autre opération.

L'évaluation sommaire du niveau d'insalubrité de l'ensemble des constructions est effectuée par les services sanitaires qui délivrent un « certificat d'insalubrité » ; cette analyse sommaire s'ajoute à une première analyse technique minimale de l'ensemble des constructions, pour apprécier et caractériser l'importance de l'habitat à démolir ou pouvant être amélioré dans le périmètre concerné. Un descriptif sommaire de l'existence des principaux réseaux ou de leur état, ainsi que des voies d'accès ou de desserte, doit aussi être produit dans ce diagnostic préalable. Ces éléments sont nécessaires à fournir à l'appui de la demande de subvention au CT RHI pour engager la phase pré-opérationnelle.

### **III.2 La phase pré- opérationnelle : définir le projet urbain et le programme.**

Le parti d'aménagement et la stratégie d'intervention adoptés devront être adaptés aux diverses situations. C'est l'objet des études pré-opérationnelles (voir point I ci-dessus).

Dans des quartiers hétérogènes ou coexistent des constructions à démolir et des constructions pouvant être conservées et améliorées, la phase pré-opérationnelle doit aboutir à un programme précis, illustré par une cartographie adéquate, identifiant clairement les maisons à démolir, les constructions nouvelles nécessaires, les maisons à conserver avec ou sans travaux d'amélioration à envisager, ainsi que leur assiette foncière, laquelle doit tenir compte, dans la mesure du possible, de l'occupation foncière effective par les occupants.

Doivent être éclaircies et documentées, à ce stade, les différentes situations, ainsi que les durées de l'occupation foncière : occupants à l'origine de l'édification de la maison (ou héritage familial), expertise des titres divers dont peuvent se prévaloir ces constructeurs (locations diverses, accords verbaux...) voire présomption de prescription acquisitive ou usucapion, visée, notamment, aux articles 2258, 2261 et 2272 du code civil).

Passages des réseaux et accès doivent aussi être portés sur le plan-programme du projet ; le cas échéant, seront aussi portés les locaux d'activité et les équipements publics nécessaires à la vie du quartier.

Doivent aussi être documentés les statuts d'occupation : occupants à l'origine de la construction et locataires ou occupants gratuits ou sans titre. Une attention particulière sera portée à la connaissance des conditions d'habitat des locataires (loyers, allocation logement, état sanitaire des locaux, sur occupation du fait du bailleur...) ce qui permettra d'évaluer la bonne foi du bailleur et de prévoir un statut futur de ces locaux lorsqu'ils sont améliorables. Il est, en effet, rappelé que, nonobstant le fait que les locaux loués sont édifiés sans droit ni titre sur le terrain, les conditions locatives doivent respecter le code civil et la loi n°86-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs (voir circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011).



L'étude de faisabilité du projet doit intégrer, outre les aspects sociaux, les capacités financières et les ressources diverses des ménages pour apprécier les possibilités de conforter les situations de réhabilitation des maisons pouvant être conservées (calcul des charges foncières d'acquisition, de régularisation de l'assiette foncière et coût de réhabilitation de la maison, simulations financières pour les ménages concernés). Le plan-programme, tenant compte de ces travaux d'analyse, sera intégré à la convention de programme encadrant le déroulement de l'opération.

### **III.2.1 - Les questions relatives à l'évaluation de l'insalubrité ; mise en œuvre des dispositions prévues par les articles 9, 10 et 11 de la loi du 23 juin 2011**

Comme il est précisé *aux points I et II ci-dessus*, les diverses procédures de police nécessaires doivent être conduites pendant la phase pré-opérationnelle de façon, d'une part à protéger les occupants locataires, et d'autre part, à lancer dans les meilleurs délais l'éventuelle procédure d'expropriation. On rappelle (*voir tableau n°2 de l'annexe I*) que le périmètre insalubre de l'article L.1331-25 du code de la santé publique trouve à s'appliquer lorsque l'état sanitaire et technique des installations d'habitats précaires ou des constructions de tout le secteur justifie la démolition de l'ensemble, entraînant l'interdiction définitive d'habiter et le relogement de tous les occupants, dans le délai maximal d'un an.

S'agissant d'installations précaires dont les occupants ou constructeurs ne sont juridiquement pas propriétaires, il n'est nul besoin pour les services sanitaires de procéder à la cotation d'insalubrité de chaque construction ou installation.

Dans tous les secteurs hétérogènes où la démolition de la totalité des locaux d'habitation ne se justifie pas et dès lors qu'une commune, ou l'EPCI compétent, a délibéré pour engager un projet global de traitement de l'insalubrité<sup>26</sup> et d'aménagement, les services sanitaires pourront instruire un périmètre insalubre « ad hoc », qui fera l'objet d'un arrêté du préfet, en application de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011<sup>27</sup>.

Le I de l'article 9 de la loi précise les relations de droit entre les deux démarches que sont l'étude d'un projet d'aménagement et d'assainissement et l'établissement du périmètre de l'article 9 et on se reportera sur ce point aux commentaires sous l'article 9 de la circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011.

L'étude du projet précis d'assainissement et d'aménagement et la mise au point du contenu de l'arrêté du préfet définissant le périmètre de l'article 9 (prescriptions de démolition, réparation, interdictions d'habiter ou absence de prescriptions particulières, adressées tant aux occupants à l'origine de la construction qu'aux bailleurs) doivent, en effet, être menées en parallèle et de façon coordonnée pour éviter les incohérences. Cela rend indispensable la participation active des services sanitaires, SCHS ou ARS, aux études pré-opérationnelles.

L'attention doit être appelée sur les relations logiques à assurer entre les deux démarches :

- le projet de suppression de l'habitat insalubre (assainissement) et d'aménagement est lié par l'évaluation de l'insalubrité et ses conséquences (démolition ou réparation, obligations de relogement, provisoire ou définitives), et devra donc en tenir compte sur le plan opérationnel ;
- le projet d'aménagement peut nécessiter, pour des raisons techniques, d'aménagement et, notamment, en raison de l'exposition aux risques naturels<sup>28</sup>, des démolitions autres que celles qui relèvent de l'insalubrité, avec les conséquences sur le relogement ;
- la distinction entre les motifs de démolition (insalubrité ou aménagement) doit être très claire car il en résulte des conséquences de droit différentes pour les personnes dont les constructions doivent être démolies (bénéfice de l'aide financière, en application des articles 1, 2 et 3 de la loi du 23 juin 2011) ;

---

<sup>26</sup> Ce n'est pas une délibération demandant à l'Etat d'engager une procédure de périmètre insalubre, comme pour l'article L.1331-25 du CSP, mais bien une délibération portant sur les suites opérationnelles du traitement du quartier insalubre.

<sup>27</sup> Voir les commentaires relatifs à la procédure dans la circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011.

<sup>28</sup> L'exposition aux risques naturels est une donnée à prendre en compte dans le projet d'aménagement et à ce titre (et non au titre de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011).

- lorsque, à l'intérieur du périmètre insalubre « ad hoc », le préfet prescrit des travaux d'amélioration de l'habitat, il doit tenir compte du projet global d'aménagement. Concrètement, la nature et les délais d'exécution des travaux ne doivent pas être impossibles à réaliser pour les personnes concernées : la faisabilité des travaux pourra nécessiter, en effet, l'ouverture des aides financières à l'amélioration de l'habitat, dans le cadre du projet.

Sur le plan pratique, l'évaluation de l'insalubrité et la préparation du contenu du périmètre insalubre de l'article 9, peuvent être confiés à un prestataire extérieur, financé sur le budget de l'étude pré-opérationnelle, en étroite liaison avec le SCHS ou l'ARS, qui assurera l'instruction et la mise en place de la procédure.

### **III. 2.2 - L'appropriation foncière et les modalités de libération des terrains et locaux ; les aides financières**

Lorsque les terrains sont propriété de la collectivité publique à l'initiative de l'opération (ou de son concessionnaire), la libération des lieux répond aux conditions suivantes dans les cas ci-après :

- l'assiette foncière appartient au domaine privé de la collectivité (ou a été dévolue au concessionnaire) :
  - si les constructions à démolir sont occupées, la libération des locaux s'effectue au fur et à mesure du relogement, provisoire ou définitif des occupants ; si les occupants refusent néanmoins de quitter les lieux, l'expulsion devra être ordonnée par le juge d'instance, en raison de la protection du domicile ;
  - si les constructions à démolir sont inoccupées : la personne publique, ou le concessionnaire, met en application l'article 555 du code civil <sup>29</sup> ;
- l'assiette foncière relève du domaine public de la collectivité :
 

L'expulsion des occupants, doit être autorisée par le juge administratif qui peut être saisi et statuer en référé sur le fondement de l'article L521-3 du code de justice administrative<sup>30</sup>.

La démolition des constructions implantées irrégulièrement sur le domaine public doit normalement être également autorisée par le juge administratif ; cependant si, les locaux étant vides, la démolition doit être effectuée en application de l'arrêté d'insalubrité (ou de péril), la démolition peut être effectuée d'office, sans autorisation du juge, si la personne publique gestionnaire du domaine public, a donné son accord à cette démolition, en application des articles 9, 10 et 11 de la loi du 23 juin 2011.
- dans tous les cas d'urgence et d'exposition des personnes à de graves dangers pour leur santé ou leur sécurité, l'évacuation, qui est une mesure de sécurité publique, peut être effectuée sans recours au juge, avec le concours de la force publique; cette évacuation ne prive les occupants d'aucun des droits que leur confère la loi ;
- les frais de démolition des locaux donnés à bail et classés insalubres irrémédiables sont supportés par le bailleur (sauf s'il a lui-même procédé à la démolition) ;
- dans tous les cas, le coût du relogement des locataires des bailleurs est à la charge de ceux-ci, comme précisé aux articles 3 et 9 – III (sauf s'ils ont eux-mêmes assuré le relogement)

Les terrains privés font l'objet d'une appropriation foncière dans les conditions précisées au point I.3.1 ci-dessus.

Cependant, le recours à l'expropriation en « loi Vivien » doit être privilégié dans le cas d'un projet de RHI s'appuyant sur un périmètre insalubre arrêté par le préfet en application de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011. En effet, le VII de cet article prévoit explicitement le recours aux dispositions dérogatoires de cette loi lorsque l'assainissement du périmètre nécessite l'expropriation des terrains

<sup>29</sup> Voir circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011

<sup>30</sup> Et non le juge d'instance, comme pour le domaine privé ; voir aussi les commentaires dans la circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011.

d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation et ce, quel que soit l'état de salubrité ou de danger des locaux d'habitation édifiés par des tiers, que ceux-ci soient à démolir ou à améliorer, ou non. La procédure est menée en application des articles 13, 14, 15, 17 et 19 de la « loi Vivien ». Seul l'article 18 n'est pas applicable afin de ne pas pénaliser le propriétaire foncier : le VII de l'article 9 précise, en effet, que l'indemnité d'expropriation du propriétaire est calculée sur la valeur du terrain nu sans que lui soit imputé le coût des démolitions.

Il se peut que des constructions régulièrement édifiées par le propriétaire du terrain se trouvent incluses dans le périmètre de l'article 9, ce que la loi autorise, et que celles-ci doivent être expropriées dans le cadre du projet, alors même qu'elles ne sont pas classées comme insalubres irrémédiable. Dans ce cas, l'évaluation de la valeur du terrain et de la construction sera effectuée par le service des Domaines à leur valeur vénale, en application de l'article 18 de la « loi Vivien ».

La libération effective des locaux d'habitation situés sur des terrains privés en cours d'expropriation est effectuée par expulsion, dès lors que la personne publique, ou son concessionnaire, a pris possession des terrains, si les occupants refusent de quitter les lieux, alors qu'un relogement, provisoire ou définitif, leur a été proposé, ceci en application de l'article 19 de la loi Vivien.

Les aides financières aux personnes dont les locaux doivent être démolis sont ouvertes par les articles 1, 2 et 3 de la loi du 23 juin 2011 dans le cadre d'une opération d'aménagement (qui intègre, en tant que de besoin, l'exposition aux risques naturels). Ces aides financières figureront donc au bilan de l'opération de RHI, qui constitue une opération d'aménagement dans le cas présent. Ces aides financières concourent aussi à faciliter la libération des locaux par leurs occupants et leur versement est conditionné par la libération effective des lieux. Il a, aussi, pour objectif de permettre aux personnes concernées de disposer d'un apport personnel pouvant faciliter un projet personnel, comme, par exemple, leur accession à la propriété, soit dans le cadre du projet soit à l'extérieur. Les conditions pratiques et l'emploi éventuel de cette aide financière sont à fixer par la collectivité publique ou son concessionnaire dans la convention à signer entre celle-ci et la personne bénéficiaire (*voir circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011*).

Il est rappelé que ces aides financières sont ouvertes :

- aux occupants à l'origine de la construction (leurs ascendants ou descendants)
- aux bailleurs de bonne foi ;
- aux professionnels exerçant leur activité dans des conditions régulières ;

qui répondent aux conditions fixées par la loi et explicitées dans sa circulaire d'application.

L'analyse des situations des personnes dont les constructions sont à démolir et l'évaluation du coût de l'aide financière dont elles peuvent bénéficier sont à effectuer lors de cette phase pré-opérationnelle, de façon à préparer le bilan de l'opération. Il appartient, en effet, à la collectivité publique ou à son concessionnaire d'apprécier si les personnes dont les locaux doivent être démolis remplissent les conditions fixées par la loi pour bénéficier de l'aide financière au vu de tous les éléments de preuve, qui peuvent être de toute nature, que ces personnes doivent fournir. En cas de contestation, il appartiendra à ces personnes de saisir le juge (*voir circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011*).

Les services des Domaines procéderont à une évaluation de la valeur de ces locaux en application du barème fixé par l'arrêté interministériel du 18 février 2013, à la demande de la collectivité publique à l'origine de l'opération ou de son concessionnaire.



**ANNEXE II bis**  
**Le financement des opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre**

Le financement apporté par l'Etat à la RHI s'applique au déficit hors taxe de l'opération et intègre tous les postes en relevant, à savoir les études, les acquisitions foncières, les démolitions, la remise en état du terrain, les VRD à construire ou à renforcer, ainsi que tout le volet social, les missions de coordination et de médiation ainsi que la rémunération des opérateurs. Le financement des logements, des aménagements d'embellissement ou de divers équipements publics nécessaires à la vie du quartier, n'entre pas dans le bilan de l'opération et est assuré dans les conditions de droit commun.

L'aide de base de l'Etat est donc constituée d'une subvention au déficit hors taxe de l'opération, tel qu'il ressort du bilan figurant à la fin de la présente annexe, faisant apparaître outre un ensemble de charges, diverses recettes de l'opération, parmi lesquelles les cessions des charges foncières. Pour déterminer l'aide de base que l'Etat peut apporter aux opérations d'aménagement tendant à résorber l'habitat insalubre, il importe donc d'abord de préciser les conditions de cession des charges foncières.

L'aide de base de l'Etat peut représenter 80 à 100 % du déficit HT de l'opération, constitué par la différence entre les dépenses et les recettes évaluées à l'issue de la phase pré-opérationnelle et validées par le CT RHI.

#### **I - RECETTES ISSUES DE LA CESSION DES CHARGES FONCIÈRES**

Le prix d'objectif de cession des charges foncières ne peut bien évidemment pas être le même selon que la cession profite à des équipements publics, à du logement locatif social, à de l'accession (sociale ou pas) ou bien encore à des services ou des activités diverses, marchands ou pas.

La cession des charges foncières dans les différents cas de figure rappelés ci-dessous, répondra aux principes suivants :

1°/ Cession de charges foncières au profit d'équipements publics :

Les recettes issues de la cession des assiettes foncières nécessaires à la réalisation d'équipements publics, autres que les VRD, doivent en principe être portées à la valeur du terrain nu en recettes au bilan de l'opération. Une telle approche vise à faciliter la réalisation des équipements publics en reportant sur le bilan de l'opération d'aménagement la part des coûts de viabilisation induite par les équipements publics.

2°/ Cession de charges foncières au profit du logement social (locatif et en accession) :

Dans les opérations mixtes où certaines constructions peuvent être conservées ou améliorées, le montage opérationnel et financier doit faciliter en priorité la régularisation des situations foncières et l'amélioration de l'habitat. Sur les autres terrains, libérés ou disponibles, des logements locatifs sociaux ou en accession sociale pourront être construits. A titre secondaire et si les disponibilités foncières le permettent, dans un souci de mixité sociale, des logements locatifs en libre ou de l'accession à la propriété pourront aussi être prévus.

**Pour l'ensemble des opérations à caractère social, le préfet est invité à préciser par arrêté soit opération par opération, soit pour un ensemble d'opérations, les prix de cession de charges foncières, dans les conditions ci-après.**

S'agissant de la cession des assiettes foncières nécessaires au logement social - accession sociale et très sociale, logement locatif social et très social, logement financé par un prêt locatif social (PLS) - les prix des cessions foncières doivent s'inscrire dans le cadre suivant :

**a) Pour les opérations de logement locatif social ou très social (arrêté du 14 mars 2011) :**

- pour le LLS neuf : au maximum à la charge foncière de référence, soit à 150 € / m<sup>2</sup> de surface financée <sup>31</sup>,
- pour les LLTS neuf : à 80% de celle-ci, soit à 120 € / m<sup>2</sup> au maximum.

En acquisition-amélioration, l'immeuble **bâti** (et son terrain d'assiette) est rétrocédé par l'aménageur au bailleur social à son coût d'acquisition (ou d'expropriation), et sans pouvoir dépasser 10 fois la charge foncière de référence d'un immeuble neuf de même dimension.

**b) Pour les opérations financées par un prêt locatif social <sup>32</sup> (PLS) :**

- cession de la charge foncière, en principe au prix du marché local du terrain équipé (en général supérieur à la charge foncière de référence). Cette cession est envisageable dans un objectif de mixité sociale (et selon les disponibilités foncières) pour les opérateurs souhaitant construire ce type de logement.

*NB : cession possible également (quoique plus exceptionnellement) pour les opérations financées avec un prêt locatif intermédiaire<sup>33</sup> (PLI), nécessairement au prix du marché.*

**c) Cession de charges foncières au profit d'opérations d'accession dans le neuf (accession très sociale, sociale ou « ordinaire ») :**

Les **cessions de charge foncière** se feront naturellement à des conditions de prix plus ou moins favorables **selon le niveau de ressources des accédants**. Pour le logement individuel, la surface des parcelles ne devra pas excéder 500 m<sup>2</sup>, ceci pour minimiser les coûts de viabilisation à la parcelle et modérer ainsi le déficit de l'opération qui en résulte compte tenu du plafonnement des prix de cession des charges foncières :

- **accession très sociale en groupé**, via une opération LES (logement évolutif social) ou LAS-LATS (logement en accession sociale ou très sociale pour Mayotte) :  
cession des charges foncières aux mêmes conditions que pour le LLTS, soit au maximum à 80 % de la charge foncière de référence : 120 € / m<sup>2</sup> de surface financée ;
- **accession très sociale en diffus**, via une opération LES ou LAS-LATS :  
cession des charges foncières aux accédants à un prix d'au moins 6 € / m<sup>2</sup> de surface de la parcelle ;
- **accession sociale ou « ordinaire » en diffus quelque soit le type d'opération (PTZ+, PSLA... )** :
  - pour des ressources des accédants supérieures aux plafonds de ressources du LES et inférieures ou égales à ceux du LLS :  
cession de la parcelle à un prix d'au moins 15 € / m<sup>2</sup> de foncier ;
  - pour des ressources des accédants supérieures aux plafonds de ressources du LLS et inférieures ou égales à ceux du PLS :  
cession de la parcelle à un prix d'au moins 30 € / m<sup>2</sup> de foncier ;
  - pour des ressources des accédants supérieures aux plafonds de ressources du PLS :  
cession de la parcelle à un prix d'au moins 60 € / m<sup>2</sup>.

Lorsque le niveau du marché est largement supérieur à la valeur plancher, le coût de référence au mètre carré devra être fixé en tenant particulièrement compte du niveau de ressources des accédants. Le service instructeur devra y veiller au moment d'étudier la demande de subvention.

**d) Cas particulier : cessions foncières aux fins de régularisation des bâtiments d'habitation qui ont été construits sans droit ni titre foncier :**

Celles-ci interviendront selon les mêmes conditions de prix et sous les mêmes conditions de ressources que pour les cessions foncières visées ci-dessus (accession dans le neuf en diffus). En toute hypothèse, tous les montages qui permettent la régularisation foncière et l'amélioration de l'habitat des constructions édifiées sans droit ni titre et qui peuvent être conservées, doivent être facilités chaque

<sup>31</sup> La surface financée est égale à la surface habitable majorée de 50 % des annexes, garage compris

<sup>32</sup> PLS : articles R.372-20 à R.372-24 du CCH et arrêté du 12 avril 2005

<sup>33</sup> PLI : articles R.391-1 à R.391-9 du CCH et arrêté du 29 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 26 mai 2011

fois que possible, compte tenu de leur intérêt social et de la minimisation des coûts qui en résulte le plus souvent.

*Trois cas sont possibles :*

- *celui où la maison édifée sans droit ni titre foncier est en bon état et ne nécessite pas d'autres travaux que le raccordement aux réseaux (pré-existants ou bien réalisés par l'aménageur). Dans ce cas, l'occupant doit acquérir l'assiette foncière de sa construction à un prix de charge foncière compatible avec le niveau de ses ressources ;*
- *celui où la maison édifée sans droit ni titre foncier est en trop mauvais état pour y faire des travaux. Dans ce cas, il s'agit de démolir pour reconstruire un logement correct et la régularisation peut s'opérer à travers la mise en œuvre d'une opération de LES en diffus, LAS ou LATS (pour autant que les ressources de l'occupant ne dépassent pas respectivement les plafonds d'éligibilité au LES, LAS ou LATS);*
- *celui où la maison édifée sans droit ni titre foncier est en état moyen et nécessite des travaux d'amélioration. Dans ce cas, il y aura lieu, chaque fois que possible (c'est-à-dire lorsque les ressources des personnes ne dépassent pas les plafonds d'éligibilité au LES), de coupler la cession du terrain avec la mobilisation de la subvention de l'Etat prévue en application du titre Ier de l'arrêté du 20 février 1996 modifié, relatif aux aides de l'Etat à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale et à l'amélioration des logements dans les départements d'outre-mer.*

*Aux mêmes fins, un montage financier peut être opéré en utilisant la subvention pour amélioration de l'habitat dès lors que la régularisation foncière est engagée dans le cadre de l'opération (titre II de l'arrêté susvisé du 20 février 1996 modifié).*

3°/ Cession de charges immobilières pour des opérations locatives ou en accession dans l'existant :

Ce cas concerne des immeubles bâtis qui ont été acquis ou expropriés par l'aménageur, notamment dans le cadre d'opération de RHI en quartier régulier, et que celui-ci peut céder ensuite à des bailleurs ou à des accédants à la propriété <sup>34</sup>. Ce cas est a priori peu fréquent car les immeubles bâtis expropriés dans le cas d'une opération d'aménagement sont en général en situation d'insalubrité irrémédiable ou voués à la démolition.

Le prix de cession a vocation à se faire aux conditions du marché, sans pouvoir dépasser toutefois certaines limites lorsque la cession intervient au profit d'un bailleur social ou d'un accédant dont les ressources le rendent éligible au logement locatif social ou très social.

*En toutes hypothèses, il y a lieu de favoriser la remise en état ou l'amélioration des immeubles bâtis au moment de leur cession aux accédants. En particulier dans le cas des accédants très sociaux dont les ressources ne dépassent pas les plafonds d'éligibilité au LES, il y aura lieu de coupler, chaque fois que possible, la rétrocession de l'immeuble et de son terrain d'assiette avec la mobilisation de la subvention de l'Etat prévue par l'arrêté du 20 février 1996, modifié, relatif aux aides de l'Etat à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale dans les départements d'outre-mer.*

4°/ Cession de charges foncières à des opérateurs non désintéressés :

Elle a lieu normalement à la valeur de marché de la charge foncière du terrain équipé, avec quelques adaptations ou conditions possibles dans certains cas :

- a) pour les bailleurs déjà en place et qui louaient des logements édifés sans titre foncier, la cession de charge foncière en régularisation sera conditionnée par la passation d'une convention avec l'Anah afin que le montant des loyers reste maîtrisé ;
- b) pour les exploitants de locaux à usage professionnel déjà en place, la cession du terrain en régularisation pourra intervenir à un coût moindre que celui du marché, sous la réserve d'une appréciation locale de la situation réelle de l'exploitant ;

---

<sup>34</sup> *Attention, ce cas ne concerne pas les opérations de régularisation foncière des personnes qui ont édifé sans droit ni titre sur le terrain d'autrui : en effet ces personnes ont la jouissance des locaux qu'elles ont fait édifé et l'opération de régularisation foncière consiste précisément à leur permettre d'acquérir le terrain d'assiette de ces locaux (sans leur faire repayer le coût des locaux).*

- c) pour les personnes et opérateurs extérieurs arrivant sur le site pour exercer une activité à but lucratif, il n'y a pas de raison, sauf considération spécifique, de s'écarter du prix du marché.

## **II- Recettes du FRAFU consenties directement au titre des voies et réseaux divers (VRD) :**

Dans les quartiers d'habitat informel, le FRAFU peut également être appelé pour faciliter le financement des réseaux primaires indispensables à l'aménagement ou à la desserte du quartier. Il importerait donc d'en tenir compte dans l'établissement du bilan des opérations.

## **III - L'AIDE DE L'ETAT AUX OPERATIONS DE RHI**

Pour l'ensemble des études et prestations pré-opérationnelles aussi bien que pour les travaux et services opérationnels, l'Etat finance 80% du déficit des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

En cas de bidonville, ce taux peut être porté à 100% pour le traitement dans son ensemble aussi bien que pour la seule réalisation de travaux de première nécessité qui ont pour objet d'introduire en urgence les équipements publics et les services de base dans le bidonville.

En effet, dans les départements soumis à une forte pression démographique et à d'importants flux migratoires, la question de la nature de l'intervention dans les bidonvilles se pose ainsi que celle des priorités d'action. En effet, les conditions de vie des populations précaires, des familles et des enfants, notamment, les exposent à de graves risques sanitaires et de sécurité.

Aussi, sans attendre un programme de résorption de ces bidonvilles est-il nécessaire de prévoir un minimum d'équipements, tels que la fourniture d'eau potable, si possible une évacuation et un traitement des eaux usées, des toilettes sèches, une évacuation des eaux pluviales, des accès permettant d'assurer une desserte correcte, (risques d'incendie) un réseau électrique sécurisé. Il s'agit d'équipements d'urgence mais destinés à être pérennes, dans l'attente d'un traitement global ultérieur du bâti.

Ces équipements minimum pourront aussi réduire certaines pratiques de marchands de sommeil (vente d'eau, d'électricité) et réduire les risques liés à ces pratiques (branchements sauvages de tous ordres...).

Une alimentation en eau potable par bornes fontaines, la création de sanitaires collectifs sont des solutions d'amélioration immédiate à envisager, dans l'attente d'équipements futurs.

## **IV- Cas des opérations de RHI bloquées**

Malgré les termes de la circulaire interministérielle du 26 juillet 2004 qui imposaient des délais pour les études pré-opérationnelles et le démarrage effectif des travaux, sous peine de caducité de la subvention si l'ensemble de l'opération n'était pas terminée dans un délai de 10 ans, de trop nombreuses opérations sont « en panne » et d'autres s'étirent dans le temps.

Pour accélérer l'achèvement des opérations en cours, il est demandé au comité technique départemental (CT RHI) de procéder au réexamen de toutes les opérations démarrées depuis plus de 10 ans et non terminées. Il s'agit là d'une tâche prioritaire.

Le CT RHI pourra également se saisir pour examiner les opérations démarrées depuis plus de 5 ans et dont le rythme d'avancement paraît insuffisant.

Après instruction des dossiers faisant état du bilan des opérations, des difficultés rencontrées et de la position de la maîtrise d'ouvrage, le CT RHI :

- se prononce sur l'opportunité de maintenir, ou non, ces opérations dans le dispositif RHI ;
- propose au préfet des annulations de subvention pour les opérations lui paraissant compromises ;
- propose au préfet et au maître d'ouvrage de remettre à plat tout ou partie du projet, fixer un nouveau programme et étudier des tranches opérationnelles devant être menées à bien dans un délai de 5 ans.



En effet, beaucoup d'opérations en panne sont à reprendre complètement du fait de l'inadaptation du programme aux réalités du jour, de l'obsolescence du parti d'aménagement, des nouvelles possibilités offertes par la loi Letchimy, de la faiblesse de la maîtrise d'ouvrage ou des difficultés rencontrées par l'aménageur, d'une dynamique insuffisante.

Une subvention pour complément d'études pré-opérationnelles, à titre exceptionnel, pourra éventuellement être proposée par le comité technique départemental CT RHI, au taux qu'il décide et qui pourra atteindre 80 %, lorsque l'ampleur des études à reprendre le justifie et apparaît comme gage d'aboutissement à un projet opérationnel.

Un nouveau dossier devra alors être présenté au comité technique départemental de la RHI sur la base duquel, au vu notamment des acteurs en présence, commune ou EPCI, aménageur ou opérateur en charge de l'opération, le CT RHI pourra considérer :

- soit que le projet et ses programmes peuvent être maintenus au-delà du délai de 10 ans. Dans ce cas, le CT RHI propose au préfet une nouvelle décision de subvention garantissant l'achèvement de l'opération, à des taux éventuellement inférieurs à l'opération d'origine, assortis d'engagements, voire de pénalités, en cas de non respect des nouveaux délais.
- soit qu'il est en présence d'une opération entièrement nouvelle. Le nouveau projet sera traité dans le cadre du droit commun de la RHI. Dans tous les cas où le CT RHI acceptera de financer à nouveau l'opération, en études comme en réalisation, il devra s'assurer des conditions de pilotage et de suivi de l'opération conformément aux recommandations précisées au I de l'annexe II : installation du comité de pilotage auquel l'Etat doit être représenté et actif, mise en place d'une mission de coordination/médiation du projet le cas échéant, reprise de la concertation avec les habitants.

Le projet ainsi remanié sera nécessairement encadré par une convention de programme dont le suivi doit être assuré : respect des engagements, du calendrier, des échéances, des phases financières.



**ANNEXE II - ter : Les éléments du bilan des opérations de RHI et résorption de l'habitat spontané (RHS)**

Tous les postes du bilan des opérations de RHI, dès lors que sont concernés les quartiers d'habitat informel, sont identiques pour les opérations de RHS (annexe III de la circulaire).

**Phase pré - opérationnelle**

**DEPENSES**

Postes	Descriptions
<b>A1 – Projet d'aménagement / urbanisme - Analyse des bâtiments</b>	
Diagnostic urbain de faisabilité	- diagnostic des contraintes urbanistiques et architecturales au regard du projet de RHI ou de RHS intégrant l'évaluation des risques naturels.
Elaboration du projet d'aménagement, des projets concrets de VRD, réseaux	- programme, conception du projet d'aménagement, - détermination des bâtiments à démolir pour des raisons d'aménagement (Intégrant l'évaluation de l'exposition aux risques naturels), - diagnostic relatifs aux réseaux et VRD (selon absence ou insuffisance, état ...), - évaluation des coûts des aménagements, notamment VRD et réseaux (au stade du projet), - évaluation de l'opportunité de réaliser des travaux nécessaires à la protection contre les risques naturels* et de leur faisabilité, pour autoriser la constructibilité, ou la régularisation foncière, dans le cadre de la RHI ou de la RHS.
Etudes techniques et sanitaires	- évaluation du degré d'insalubrité des locaux d'habitation par les services sanitaires (ou études y contribuant, visite des immeubles et logement), préparation des dossiers d'instruction des mesures d'insalubrité ou de péril ; le cas échéant, préparation du dossier de périmètre insalubre de l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011, - identification des locaux à usage professionnel et évaluation de leur état, - détermination des bâtiments à démolir pour des raisons de péril ou d'insalubrité, - diagnostic de stabilité et d'état sanitaire pour les bâtiments à conserver et/ou à améliorer, - référés préventifs, - sondages, études de sol.

\* Les études techniques de travaux de protection ou de prévention contre les risques naturels, de même que les travaux eux-mêmes, sont subventionnables sur le « Fonds Barnier » et donc à sortir du bilan de RHI/RHS.

A2 – Etat foncier et immobilier	
Etat parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recherche des propriétaires fonciers/immobiliers au fichier immobilier, désignation des immeubles,</li> <li>- frais de géomètre, mitoyenneté.</li> </ul>
Etat de propriété, d'occupation foncière et repérage des situations de blocage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, de leurs titres de propriété,</li> <li>- identification des occupants sans droit ni titre foncier sur terrains divers et identification des propriétaires des terrains d'assiette,</li> <li>- identification des locaux à usage professionnel, baux commerciaux, situation de propriété (foncière et commerciale),</li> <li>- tous éléments nécessaires à la mise en œuvre des procédures d'insalubrité ou de péril,</li> <li>- éléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division de copropriété ...),</li> <li>- état des successions en cours, en déshérence,</li> <li>- indivision avec inconnu(s),</li> <li>- biens abandonnés ou vacants,</li> <li>- frais d'hypothèques.</li> </ul>
Evaluation des acquisitions foncières nécessaires **	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais de préparation des dossiers de DUP, enquêtes diverses,</li> <li>- Acquisitions foncières en anticipation de l'opération (<b>avance financière sur la phase opérationnelle</b>).</li> </ul>

\*\* Les phases foncières et immobilières sont souvent longues, aussi est-il prévu de prendre en charge toutes les actions menées dans ce champ, facteur d'accélération du processus opérationnel, dès la phase pré-opérationnelle. Ces dépenses étant prises en compte dans leur intégralité dans la section dépenses du bilan financier de l'opération de RHI ou de RHS, elles feront l'objet d'une révision sur la base du coût réel lors de l'instruction de la phase opérationnelle.

<b>A3 - Enquête sociale tous occupants ***</b>	
Situation familiale du ou des foyers occupants les lieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- état civil,</li> <li>- composition de la famille,</li> <li>- ressources et charges,</li> <li>- approche santé...</li> </ul>
Locaux à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- statuts d'occupation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• en habitat « régulier » : propriétaires occupants et locataires,</li> <li>• en habitat informel : occupants sans titre foncier, locataires de bailleurs sans titre foncier,</li> <li>• logés gratuitement ou occupants sans titre locatif,</li> </ul> </li> <li>- loyers (montant, bénéfice de l'allocation logement),</li> <li>- autres caractéristiques (sur occupation, besoins de décohabitation, locaux annexes, jardins, animaux...),</li> <li>- perspectives et souhaits du ménage.</li> </ul>
Locaux à usage professionnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- état civil,</li> <li>- ressources et charges professionnelles,</li> <li>- type d'activité exercée, emploi ...,</li> <li>- caractéristiques des locaux (professionnels, mixte habitation ...),</li> <li>- titre de propriété, statut locatif, professionnel occupant sans titre foncier,</li> </ul>
Modes de vie et pratiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- appréhension des modes de vie,</li> <li>- pratique de l'environnement,</li> <li>- travail (lieu, transport),</li> <li>- scolarisation,</li> <li>- autres...</li> </ul>

\*\*\* Veiller à ce que l'enquête sociale porte sur tous les ménages et préciser si l'état de leur logement tel qu'il résulte de l'étude sur le bâti implique un hébergement ou un relogement définitif indépendamment de la présomption de remédiabilité ou d'irremédiabilité de l'insalubrité. Mêmes appréciations pour les occupants fonciers sans droit ni titre.

<b>A 4 – Evaluation en habitat informel</b>	<b>Avance financière sur la phase opérationnelle</b>
Application des articles 1, 2, 3 et 4 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluation des aides financières à prévoir en cas de locaux devant être démolis : <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les occupants à l’origine de l’édification de leurs locaux d’habitation</li> <li>• pour les bailleurs de bonne foi et de locaux non insalubres</li> <li>• pour les professionnels à l’origine de l’édification de leurs locaux de travail</li> </ul> </li> </ul>

<b>A 5 – Plan de relogement tous occupants ****</b>	<b>Avance financière sur la phase opérationnelle</b>
Acquisition, ou aménagement de terrains pour l’hébergement provisoire ou relogement définitif	<ul style="list-style-type: none"> <li>- coût d’acquisition ou d’aménagement,</li> <li>- nivellement,</li> <li>- réseaux provisoires ou définitifs indispensables.</li> </ul>
Frais de déménagement et de réinstallation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déménagements,</li> <li>- ouvertures des compteurs et lignes téléphoniques,</li> <li>- paiement du dépôt de garantie,</li> <li>- aide dégressive au différentiel de loyer en cas de relogement provisoire (sur 2 ans maximum, sauf justificatif autorisant une prolongation).</li> </ul>
Relogement et hébergement provisoires *****	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prise en charge totale ou partielle du coût réel de l’hébergement provisoire (selon la durée du projet),</li> <li>- achat ou location de structures légères d’hébergement (mobile home, habitat modulaire...),</li> <li>- réquisition de logements loi 1945 (location),</li> <li>- travaux de remise en état d’habitabilité éventuels du logement loué en relogement provisoire, assurance pour le compte de l’occupant (hébergement ou relogement provisoires),</li> <li>- différentiel éventuel de loyer en cas de relogement provisoire.</li> </ul>
Accompagnement social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accompagnement et suivi social individualisé dès le lancement de l’enquête sociale et sur une durée maximale d’un an après le relogement définitif.</li> </ul>

\*\*\*\* Si la mise en œuvre du relogement constitue une phase opérationnelle de l'opération de RHI, cette phase, particulièrement lourde, bénéficie d'un financement prévisionnel au regard de l'ampleur du travail amont nécessaire à sa réalisation, de sa durée et de la mobilisation immédiate des opportunités foncières ou immobilières qui peuvent se présenter. Ce poste intègre une estimation prévisionnelle des coûts de relogements, d'hébergements transitoires et d'accompagnement social. Ces dépenses étant prises dans leur intégralité au sein de la section dépenses du bilan financier de l'opération de RHI, elles feront l'objet d'une révision sur la base du coût réel lors de l'instruction du dossier opérationnel.

**\*\*\*\*\* Il faut distinguer l'hébergement provisoire du relogement provisoire, nécessaires dans différents cas et dont il résulte des modes de financement différents.**

En effet, en droit et en pratique, plusieurs cas de figure sont à distinguer :

- cas d'une interdiction définitive d'habiter et/ou de démolition : droit à relogement définitif pour les propriétaires, occupants sans titre foncier, comme pour les locataires, soit sur le site soit hors site. Le relogement définitif sera onéreux pour les personnes concernées, que ce soit en locatif social ou en accession. Avant le relogement définitif, un relogement provisoire peut être nécessaire, qui peut être plus ou moins long. Dans la mesure où le relogement provisoire est effectué dans un logement dont la personne est locataire, il n'y a aucune raison pour que celle-ci ne paye pas un loyer, lequel doit être compatible avec ses ressources - et, dans nombre de cas, cette personne est éligible à l'allocation logement. Rien ne s'oppose, pour sécuriser le dispositif, à ce que l'opérateur soit locataire en titre du bailleur et l'occupant concerné, sous-locataire : cela permet à l'opérateur de percevoir en tiers payant l'allocation logement du sous-locataire. De plus, si le loyer excède les possibilités de l'occupant concerné, le différentiel de loyer peut être porté dans les dépenses du bilan du poste relogement du bilan de la RHI (ou de la RHS).

Dans ce cas, il s'agit d'organiser un relogement provisoire, à distinguer d'un hébergement provisoire (gratuit ou quasi gratuit pour la personne hébergée).

- cas d'une interdiction temporaire d'habiter ou impossibilité de rester dans les lieux pendant les travaux ; cas de figure en habitat informel où les occupants pourront rentrer dans le logement après travaux. Le besoin peut être analysé comme celui d'un hébergement provisoire dans les cas suivants :

○ pour les occupants à l'origine de la construction de leur logement dont la régularisation foncière et le financement des travaux sont prévus dans le cadre de l'opération : si le besoin d'hébergement est de courte durée (6 à 8 mois) effectué dans différentes structures (habitat modulaire, location intérimaire de courte durée, mobile home, nuitées d'hôtel...) il est gratuit pour l'occupant (sauf paiement des consommations personnelles d'eau ou d'électricité) et le coût à la charge de la collectivité publique apparaît dans les dépenses du bilan du poste relogement du bilan de la RHI (ou de la RHS).

○ pour les locataires de logements informels où des travaux d'amélioration doivent être faits :

- si le retour est possible dans le logement après travaux, l'hébergement est à la charge de la collectivité publique et apparaît au bilan de l'opération,
- si le retour est impossible ou non souhaitable (sur occupation, inadaptation du logement...) un relogement définitif est alors nécessaire, qui peut être précédé d'un hébergement provisoire (6 ou 8 mois au plus) ou d'un relogement provisoire : ceux-ci pourront être effectués et financés comme précisé ci-dessus.

<b>A 6 - Coordination du projet</b> *****	
	- rémunération d'un coordinateur/médiateur.

\*\*\*\*\* A prévoir pour les opérations complexes, notamment en quartier d'habitat informel, dès le stade pré-opérationnel de l'opération de RHI ou de RHS, sur décision du CT RHI.

<b>Total des dépenses</b>	<b>Sommes des postes A1 à A6, à l'exclusion des dépenses objet d'une avance financière sur la phase opérationnelle.</b>
---------------------------	---

## RECETTES

Subvention de l'Etat / LBU	- 80% en opération de RHI ou RHS ; - 100% en résorption de bidonville.
Subvention de l'Etat /FARU	75 % ou 100 % des dépenses indemnisables en subvention à la collectivité, ou à son CCAS, ce qui implique que les frais de logement soient clairement identifiés et apparaissent avoir été assumés soit par la collectivité, soit par son CCAS. Il appartient à la collectivité, ou à son CCAS, d'adresser une demande de subvention auprès des services de la préfecture concernée. Ceci implique que les dépenses d'hébergement d'urgence ou de logement temporaire soient sorties du bilan de l'opération de RHI ou de RHS et n'y figurent que pour la part restant à la charge de la collectivité. Mention de l'apport du FARU sera portée au bilan de l'opération concernée et à l'appui du dossier de subvention dans sa phase opérationnelle.  <i>Circulaire du 3 mai 2012 relative au Fonds d'aide pour le Relogement d'Urgence (FARU).</i>
Pour le solde	Financements apportés par le maître d'ouvrage (la collectivité territoriale ou son concessionnaire)



**Phase réalisation**

**DEPENSES**

Postes	Descriptions
<b>B0 - Reprise des postes A</b>	<b>Reprise du total des dépenses inscrit au bilan de la phase pré-opérationnelle</b>
<b>B1-Appropriation des sols et locaux</b>	
<p>Base : estimation du service des Domaines incluant les indemnités de réemploi, effectuée et retenue par l'Etat sur la base de l'expropriation en loi Vivien (à la valeur de la récupération foncière, en quartier d'habitat régulier).</p> <p>Base : estimation du service des Domaines incluant les indemnités</p>	<p>Acquisition* de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est indispensable à l'opération de RHI/RHS, incluant la reprise des frais des acquisitions effectuées dans la phase pré-opérationnelle.</p> <p>1) <u>En quartier d'habitat « régulier »</u> : tous terrains supportant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des bâtiments frappés d'arrêtés insalubrité irrémédiable destinés à la démolition,</li> <li>- des bâtiments frappés d'arrêtés insalubrité irrémédiable qui ont vocation à être conservés pour des raisons urbaines ou patrimoniales (sous réserve d'une transformation en logements locatifs sociaux LLS, LLTS...**),</li> <li>- des bâtiments d'habitation frappés d'arrêtés de péril (avec ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter),</li> <li>- des bâtiments dont la <b>démolition</b> est nécessaire à la cohérence du projet (mitoyenneté et imbrication), ou dont le coût de la consolidation est supérieur à l'acquisition-démolition,</li> <li>- aux fins de curetage, acquisition d'éléments annexes mettant en cause l'habitabilité (garage, appendice, entrepôts, cœur d'îlots...),</li> <li>- terrains loués à des personnes qui y habitent dans des constructions diverses édifiées par elles,</li> <li>- terrains et immeubles détenus par le maître d'ouvrage et mis à disposition par celui-ci aux fins de réalisation de l'opération RHI.</li> </ul> <p>2) <u>En quartier d'habitat informel</u> : tous terrains supportant les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessaires à la réalisation des opérations de RHI ou RHS :</p>

de réemploi, effectuée et retenue par l'Etat sur la base de l'expropriation en loi Vivien (à la valeur du terrain nu en quartier d'habitat informel).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ayant fait l'objet d'arrêtés d'insalubrité, en application de l'art L.1331-25 du CSP ou des art 9, 10 et 11 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011,</li> <li>- ayant fait l'objet d'arrêtés de péril,</li> <li>- ou dont la démolition est nécessaire pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels.</li> </ul> <p>3) <u>Dans tous quartiers</u> les indemnités dues aux professionnels/commerçants pour éviction commerciale (propriété commerciale, indépendante de la propriété du bâtiment).</p>
Frais d'acquisitions	Forfait : 5% du coût des acquisitions (avec frais de sortie d'indivision, règlement des successions ...).

\* Acquisitions : pour les immeubles déjà acquis par la collectivité antérieurement à l'arrêté d'insalubrité, leur prise en compte dans le bilan de l'opération de RHI peut être effectuée sous réserve que ces acquisitions aient été réalisées à leur époque dans un objectif de traitement de l'insalubrité. La valeur des acquisitions que vous inscrirez au bilan sera celle de l'estimation des domaines à la date de la cession.

\*\* Peuvent intégrés dans le bilan RHI l'acquisition d'immeubles destinés à être réhabilités sous réserve que ces immeubles doivent :

- être acquis par le maître d'ouvrage, son mandataire ou le bénéficiaire du droit de préemption par délégation et transformés en logements sociaux publics,
- être protégés au titre des secteurs sauvegardés, de la réglementation sur les sites, les monuments historiques et leurs abords ou des ZPPAUP/AVAP ou
- être identifiés comme devant être protégées au titre de document d'urbanisme ou présenter un intérêt architectural et d'insertion urbaine particuliers.

En dehors des immeubles qui font l'objet de protections législatives et réglementaire, l'ouverture d'un poste Acquisition d'immeubles à conserver ne doit pas conduire à mener des réhabilitations qui apparaissent disproportionnées en termes économiques au regard de la valeur du bâti.

<b>B2 - Libération des sols</b>	
Aides financières aux personnes remplissant les conditions précisées aux articles 1, 2, 3 et 4 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011.	<p><u>En quartier d'habitat informel</u>, lorsque les locaux doivent être démolis pour des raisons d'insalubrité, d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux occupants à l'origine de la construction de leurs logements,</li> <li>- aux exploitants de locaux à usage professionnel à l'origine de la construction des locaux (<u>dont les locaux ne sont pas frappés d'un arrêté de péril</u>)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aux bailleurs de bonne foi (<i>dont les locaux mis à bail ne sont pas frappés d'une mesure d'insalubrité ou de péril</i>)</li> </ul>
Neutralisation des bâtiments :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Débranchement des réseaux,</li> <li>- Murage des accès aux bâtiments,</li> <li>- Honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>
Démolition :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition des bâtiments et constructions diverses,</li> <li>- Démolitions partielles (écrêtements construction d'appendices de fonds de cours ...), en quartier d'habitat régulier</li> <li>- Honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>

<b>B3 – Plan de relogement pour tous occupants</b>	<b>Reprise du pré-financement des postes A4 et A5 de la phase pré-opérationnelle et compléments si nécessaire.</b>
--	--

<b>B4 – Travaux sur emprises foncières***</b>	
Préparation des emprises	<ul style="list-style-type: none"> <li>- études techniques et sondages préalables aux opérations de construction,</li> <li>- stabilisation des terrains (terrassements, comblements de caves...),</li> <li>- honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>
Travaux de VRD	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uniquement les VRD tertiaires, étendus aux secondaires à l'échelle d'un quartier, permettant leurs raccordements aux réseaux existants,</li> <li>- création ou renforcement de collecteurs d'eaux pluviales pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant,</li> <li>- honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>
Protection et mise en état des sols ( <i>ne sont pas pris en compte les</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nivellement du terrain et aménagement sommaire</li> <li>- protection provisoire des sols en tant que de besoin,</li> </ul>

<i>aménagements de voirie ou d'espace publics).</i>	- Honoraires de maîtrise d'œuvre.
---	-----------------------------------

\*\*\* Les travaux de prévention ou de protection contre les risques naturels ne doivent pas être imputés sur ces postes du bilan de RHI mais sont, en tant que tels, subventionnables, pour les collectivités locales, maîtres d'ouvrage, sur le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM dit Fonds Barnier) dès lors qu'il y a un PPRN approuvé ou prescrit, (voir annexe I).

<b>B5 – Travaux sur bâtiments</b>	
Travaux sur mitoyens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- confortement provisoire des mitoyens entre les phases de démolition et de reconstruction,</li> <li>- en cas de dégagement de nouvelles façades : confortement définitif des mitoyens (éventuellement les fondations en sous œuvre) et reprise des façades (enduits toitures, percements d'ouvertures...),</li> <li>- frais de référés preventifs,</li> <li>- honoraires de maîtrise d'œuvre et géomètre.</li> </ul>
Confortements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- confortement sur bâtiments ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de construction,</li> <li>- honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>

<b>B6 - Frais de maîtrise d'ouvrage</b>	
Gestion administrative et financière	Frais de gestion administrative et financière (à la charge soit de la collectivité locale, soit du mandataire, soit de l'aménageur concessionnaire) intégrant assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'œuvre, montage des dossiers nécessaires, assistance juridique (frais d'expert...)).
Frais financiers <i>Contrepartie aux avances sur trésorerie des collectivités locales en l'attente de subvention.</i>	Assiette : postes B1 à B5.
Frais de commercialisation	Tous frais engagés pour faire connaître l'opération d'aménagement et pour démarcher des acquéreurs potentiels, personnes physiques ou morales, publiques ou privées.
Assurance	Responsabilité civile et maître d'ouvrage.

<b>B7 - Coordination / médiation dans le cadre du projet (voir annexe II)</b>	
base : coût réel (recrutement en régie ou recours à un prestataire)	Suivi opérationnel en tant que coordonnateur des différentes actions du projet et/ou de différentes équipes, médiation vis-à-vis de la population.

<b>TOTAL des dépenses</b>	<b>- Sommes des postes B 0 à B7 – Hors taxes</b>
---------------------------	--

## RECETTES

<b>C0 – Régularisation sur pré-financement</b>	<b>Reprise du total des recettes inscrit au bilan de la phase pré-opérationnelle</b>
--	--

Les cessions de charges foncières au profit du logement social visées aux points C1 à C4 s'effectuent aux prix fixés par arrêté préfectoral dans le cadre suivant (voir annexe II-bis).

<b>C1 - Cession de terrains aux SEM et organismes HLM *</b>	
pour construction neuves en LLS ou résidences sociales	- 100 % au maximum de la charge foncière de référence réglementaire, soit 150 € par m <sup>2</sup> de surface financée (SF) ;
pour construction neuves LLTS	- 80 % au maximum de la charge foncière de référence réglementaire, soit 120 € par m <sup>2</sup> de SF.
pour construction neuves en LES groupés, LAS ou LATS	Au coût de la charge foncière du LLTS, soit 120 € au maximum par m <sup>2</sup> de SF.

\* La réalisation de constructions neuves en PLS et PLI par des organismes HLM ou SEM de logements pourra être autorisée : voir annexe II et annexe III. La charge foncière sera celle qui correspond au prix du prix local du terrain équipé.

<b>C2 – Cession de terrains pour accession très sociale ou sociale à la propriété en diffus</b>	
pour les accédants sous plafonds de ressources du LES ou LAS-LATS	au moins 6 € par m <sup>2</sup> de surface de terrain cédée, dans la limite d'une surface maximale de 500 m <sup>2</sup>
pour les accédants dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du LES et inférieures ou égales à ceux du LLS	au moins 15 € / m <sup>2</sup> de surface cédée d'une surface maximale de 500 m <sup>2</sup>
pour les accédants dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du LLS et inférieures ou égales à ceux du PLS	au moins 30 € / m <sup>2</sup> de surface cédée d'une surface maximale de 500 m <sup>2</sup>
pour les accédants dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du PLS	au moins 60 € par m <sup>2</sup> de surface cédée d'une surface maximale de 500 m <sup>2</sup>

<b>C3 - Cession de terrains aux fins de « régularisation foncière »</b>	<b>En quartier d'habitat informel</b>
pour les « accédants » sous plafonds de ressources du LES ou LAS-LATS	au moins 6 € par m <sup>2</sup> de surface de terrain cédée, dans la limite d'une surface maximale de 500 m <sup>2</sup>
pour les accédants dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du LES et inférieures ou égales à ceux du LLS	au moins 15 € / m <sup>2</sup> de surface cédée d'une surface maximale de 500 m <sup>2</sup>
pour les accédants dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du LLS et inférieures ou égales à ceux du PLS	au moins 30 € / m <sup>2</sup> de surface cédée d'une surface maximale de 500 m <sup>2</sup>

pour les accédants dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources du PLS	au moins 60 € par m <sup>2</sup> de surface cédée d'une surface maximale de 500 m <sup>2</sup>
pour les bailleurs privés	au prix du marché local du terrain équipé (et sous conditions de travaux et de conventionnement).
pour les exploitants de locaux professionnels	au prix du marché local du terrain équipé ; valeurs pouvant être précisées au niveau local au coup par coup.

<b>C4 - Cession de charges immobilières pour des opérations d'accession ou locatif dans l'existant</b>	Cas des immeubles bâtis acquis ou expropriés par l'aménageur et rétrocédés à des bailleurs ou accédants à la propriété : en principe cession aux conditions du marché, sauf cas de cession aux bailleurs sociaux ou accédants éligibles au financement de l'accession sociale.
--	--

<b>C5 - Autres cessions ****</b>	
Services marchand et activités diverses à but lucratif.	- au minimum au prix du marché local du terrain équipé.
Projets privés à but non lucratif	- au coût moyen du mètre carré libéré ressortissant du bilan de l'opération de RHI.

\*\*\*\* En cas de disponibilités foncières et notamment dans les opérations de RHS.

<b>C6 - Cession de terrains à la collectivité locale ou à l'EPCI</b>	
Réalisation d'équipements publics	- Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
Réalisation d'espaces verts ou de réserves foncières *****	- Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
Espaces publics de proximité *****	- Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
Réalisation de voirie ou stationnement	- Coût moyen de libération du mètre carré ressortissant de l'opération RHI.

\*\*\*\*\* Les dossiers devront comprendre

- une présentation du projet d'affectation des réserves foncières,
- des éléments de compréhension :
  - o sur la place de l'opération dans la stratégie urbaine et sociale poursuivie par la collectivité,
  - o sur un échéancier de la mise en œuvre du projet global,
  - o sur les conséquences urbaines et sociales des démolitions sur le quartier, son fonctionnement, sa vie quotidienne, son environnement et les mesures prises en termes de gestion urbaine et sociale jusqu'à la réalisation du projet définitif,
  - o sur les impacts sociaux et sanitaires de l'intervention.

\*\*\*\*\* Circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaires

<b>C7 – Autres recettes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Indemnités dues par les bailleurs en cas de défaillance dans leurs obligations de relogement (en habitat régulier et en habitat informel),</b></li> <li>- <b>Recettes éventuelles d'exploitation (loyers ...),</b></li> <li>- <b>Autres participations diverses</b></li> </ul>
<b>TOTAL des recettes</b>	- <b>totaux des postes C0 à C7 – hors taxes</b>
<b>SUBVENTION de l'ETAT /LBU</b>	
<b>Subvention sur le déficit hors taxe de l'opération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- au taux de 80 % du déficit HT de l'opération de RHI,</li> <li>- voir l'annexe II bis pour les reprises de RHI bloquées,</li> <li>- au taux de 100% du déficit HT de l'opération de RHI sur un bidonville,</li> <li>- au taux de 40 à 60 % du déficit HT arrêté par le CT-RHI en opération de RHS (annexe III de la présente circulaire).</li> </ul>
<b>Pour le solde</b>	Financements apportés par le maître d'ouvrage (la collectivité territoriale ou son concessionnaire).



**ANNEXE III :**  
**Les opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS)**

Les opérations de RHS peuvent être définies comme des opérations d'aménagement aux fins de restructurer les quartiers ou secteurs d'habitat informel et de les réinsérer dans le tissu urbain, par un ensemble de travaux portant sur les réseaux, les espaces publics, les services, et d'actions sur l'habitat et la régularisation foncière.

Les situations visées sont les quartiers ou secteurs d'habitat informel où 60% environ des constructions peuvent être conservées, réhabilitées et améliorées, seuls quelques 40%, au plus, pouvant relever de la démolition, soit en raison de l'insalubrité, soit en raison de leur exposition aux risques naturels ou des nécessités de l'aménagement.

L'essentiel des actions à engager va porter sur la **réorganisation** du quartier, dès lors qu'au regard des risques naturels, des dispositions d'urbanisme applicables, ces opérations sont possibles : programme d'équipements publics, services marchands et non marchands, dessertes, division foncière, cession de charges foncières afférentes selon les catégories d'acquéreurs et d'usage des terrains, aides à l'appropriation foncière par les occupants de longue date (recours à la prescription acquisitive de l'article 2272 du code civil), travaux et aides à l'amélioration de l'habitat, construction de logements sociaux, locatifs ou en accession.

Les locaux à usage d'habitation, repérés comme insalubres ou dangereux, devront être démolis et leurs occupants, relogés.

Une opération de RHS est aussi une opération urbaine et sociale qui tend à réintégrer un quartier d'habitat informel dans la ville, avec l'ensemble des fonctions et services que cela implique. Comme en RHI, des actions relevant de la « politique de la ville » seront conduites en parallèle, notamment tout ce qui peut relever de l'insertion par l'économique au profit de la population du quartier.

L'évaluation de l'état du quartier justifiant du recours à une opération de RHS est faite à l'issue d'un diagnostic préalable au vu d'un certificat d'insalubrité (*voir « diagnostic préalable » à l'annexe I*). Cependant, cette évaluation peut être complétée et affinée lors de la phase pré-opérationnelle.

Ces opérations sont menées selon les mêmes processus que les opérations de RHI en secteur d'habitat informel et répondent aux mêmes exigences opérationnelles et aux mêmes conditions générales. Elles en diffèrent dans la mesure où les actions de régularisation foncière et d'amélioration de l'habitat existant sont majoritaires par rapport aux démolitions et aux nécessités du relogement. Ceci étant, les nécessités du réaménagement et l'état de certaines constructions nécessiteront également des actions de relogement dans le site ou en dehors, ainsi que des solutions de relogement provisoire (logements tiroirs, habitat modulaire, locations temporaires...).

Le bilan est construit selon la même structure que celui d'une RHI ; la subvention de l'Etat est accordée au déficit hors taxe de l'opération, mais à un taux minoré, du fait de charges foncières moins élevées et de cessions foncières plus avantageuses (*voir point III*).

Pour tous les aspects sociaux et urbains, pour tous les éléments relevant du pilotage opérationnel, on se reportera à l'annexe II.

Ne sont développés ci-après que quelques points spécifiques.

**I – La phase pré-opérationnelle** est conduite conformément aux préconisations *du point I-3-1 ainsi que du III-2 de l'annexe II*;

Les points importants spécifiques à cette opération sont relatifs, en particulier :

- au complément de l'analyse du bâti au regard de son état technique, de sa salubrité et de sa stabilité ;
- à l'évaluation du coût des travaux pour les constructions pouvant être conservées et améliorées (occupées par leurs constructeurs ou mises à bail) ;
- à l'évaluation du coût des raccordements divers des constructions aux réseaux publics dans le cadre de la régularisation/acquisition foncière ;

- à l'évaluation des facultés contributives des personnes dont les constructions sont régularisables et améliorables;
- à la connaissance des situations locatives et à la prise en compte des besoins des locataires ;
- aux démolitions à prévoir, soit en raison de l'insalubrité ou du péril des constructions, soit en raison des nécessités de l'aménagement ;
- à l'évaluation des aides financières dont pourront bénéficier les personnes qui remplissent les conditions précisées par la loi du 23 juin 2011, en cas de démolition.

L'évaluation des facultés contributives des différents habitants du quartier ainsi que leur statut (occupant ou bailleur), en y incluant les exploitants d'établissements professionnels, est un point important car elle doit permettre de prévoir :

- le montant des charges foncières telles qu'elles figureront au bilan « aménageur » de l'opération selon le niveau des ressources et les obligations qui peuvent être imposées à chacun ;
- les conditions de l'amélioration de l'habitat et les montages juridiques la facilitant : ces éléments sont hors du bilan de l'opération de RHS mais la réalisation de l'opération nécessite que ces travaux, partie intégrante du volet « logement » de l'opération, soient effectués ;
- une offre de relogement en logement locatif social aux occupants qui ne peuvent assurer l'ensemble des charges foncières de régularisation et d'amélioration de leur habitat ;
- les besoins en relogement transitoire ou en hébergement d'urgence, avant relogement définitif ou retour dans le logement d'origine ;
- les conditions de confortation et de régularisation des locaux à usage professionnel.

***Les opérations de RHS ne doivent en aucun cas aboutir à une régularisation foncière de constructions insalubres ou dangereuses, non plus qu'à la persistance d'un habitat locatif non décent et aux loyers excessifs.***

### **L'évaluation des recettes foncières de l'opération**

Les cessions foncières en régularisation des occupations existantes, ou les cessions de charges foncières en construction neuve lorsque les disponibilités foncières le permettent, seront effectuées conformément aux dispositions de l'annexe II bis.

Dans un souci de mixité sociale, des cessions de charges foncières pourront être faites à des opérateurs proposant des logements locatifs à loyer intermédiaire au prix du marché local du terrain équipé, ainsi qu'à des exploitants de locaux professionnels, ou autres services marchands, au prix du marché local du terrain équipé.

Le coût des raccordements individuels aux divers réseaux est à la charge des accédants et des opérateurs de logement.

### **Le relogement**

Le relogement des ménages occupant des constructions dont l'état ne permet aucune amélioration ou qui doivent être démolies dans le cadre de l'opération (dessertes, risques naturels, autres servitudes) mais dont les ressources leur permettent d'accéder à la propriété, sera privilégié dans le cadre de l'opération. On rappelle que l'aide financière dont pourront bénéficier les occupants qui remplissent les conditions posées par la loi du 23 juin 2011, pourra constituer leur apport personnel.

Dans les cas où les ressources des occupants ne leur permettent ni d'améliorer leur construction du fait d'un coût des travaux trop élevé ni d'accéder à la propriété, leur relogement sera effectué comme dans toute opération de RHI, sachant qu'une offre de logements locatifs sociaux doit être prévue en tant que de besoin dans une opération de RHS.

Le statut des locataires sera pris en compte : le maintien dans le logement sera privilégié chaque fois que celui-ci est - ou - sera décent et que le bailleur se sera engagé dans le cadre d'une convention avec l'Anah tant sur les travaux à faire que sur le montant du loyer et sur la régularisation du bail locatif, en tant que de besoin.

Pour répondre aux nécessités du relogement, des logements tiroirs ou des habitations modulaires, permettant un hébergement d'urgence ou un relogement transitoire, sur le site ou hors site, sont souvent à prévoir ; leur coût peut être imputé sur le budget de l'opération (Voir annexe II ter : Les éléments du bilan des opérations de RHI et RHS).

### **L'instruction des mesures de l'insalubrité ou du péril<sup>35</sup>**

Dans ces quartiers, nombre de constructions souffrent de désordres divers justifiant l'instruction des mesures de police nécessaires, comme dans une opération de RHI. Selon la situation des lieux et la gravité des désordres, on pourra instruire :

- un périmètre insalubre en application de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011, permettant d'identifier les constructions à démolir du fait de leur insalubrité irrémédiable, celles qui sont améliorables et celles qui ne nécessitent pas de travaux.

En termes opérationnels, si les constructions sont implantées sur des terrains privés dont l'acquisition est indispensable à la réalisation de l'opération, l'intérêt du périmètre insalubre de l'article 9 est de permettre l'expropriation des terrains en « loi Vivien » (*voir annexe II*).

- un arrêté sera pris sur le fondement de l'article 10 de la loi du 23 juin 2011 si seules des constructions mises en location présentent des désordres relevant de l'insalubrité et doivent être démolies, ou réhabilitées sur prescription du préfet, afin, aussi, de s'assurer de la réalisation effective des travaux et de protéger les droits des locataires. Cette procédure comme celle de l'article 11 peut être suffisante si les constructions concernées sont diffuses ou peu nombreuses, ou lorsque le terrain n'a pas à être exproprié.

- un arrêté de péril pris par le maire en application de l'article 11 de la loi susvisée si des constructions diverses présentent des dangers pour la sécurité publique.

#### *Remarque*

Comme en RHI, des démolitions peuvent s'avérer nécessaires pour des raisons d'aménagement ainsi que lorsque des constructions sont situées dans des zones de risques naturels menaçant gravement des vies humaines et où des travaux de protection ou de prévention seraient insuffisants pour réduire le danger.

**Pour les acquisitions foncières, la libération des locaux à démolir et les aides financières aux personnes dont les locaux sont à démolir**, on se reportera au *point III-2.2 de l'annexe II* (Les opérations de RHI dans les quartiers d'habitat informel).

## **II - La réalisation de l'opération**

L'ensemble des préconisations énoncées *au point I.3-2 de l'annexe II* sont applicables, en tant que de besoin, à la réalisation des opérations de RHS.

La libération des terrains et l'appropriation foncière seront effectuées, comme précisé *aux annexes I et II*. Si nécessaire, l'expropriation peut être menée, selon le cas, conformément aux dispositions du code de l'expropriation ou à celles de la loi Vivien.

Les occupants, bailleurs ou exploitants de locaux professionnels dont les locaux doivent être démolis pour les besoins du projet d'aménagement ou pour des raisons d'exposition aux risques naturels, ont

---

<sup>35</sup> Sur ces points de procédure, se reporter à la circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011 ainsi, en tant que de besoin, à l'annexe II, partie relative aux opérations de RHI dans les quartiers d'habitat informel, de la présente circulaire.

droit à une aide financière dont le montant est évalué par le service des Domaines en fonction du barème de l'aide financière faisant l'objet de l'arrêté interministériel du 18 février 2013.

Il est rappelé que ce droit est ouvert aux personnes qui remplissent les conditions posées par la loi du 23 juin 2011, susvisée : occupation continue depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de la collectivité publique qui engage l'opération de RHS, absence d'expulsion par le propriétaire foncier. Il est également rappelé que c'est la collectivité publique ou son concessionnaire qui apprécie la réalité de ces conditions au vu de tous les éléments de preuve que les personnes doivent fournir<sup>36</sup>.

La conduite d'opération et le pilotage de l'opération de RHS seront effectués comme il est précisé à l'annexe II, pour les opérations de RHI en quartier d'habitat informel.

Les modes opératoires répondent également aux mêmes préconisations.

### **III- Les éléments spécifiques du bilan de l'opération**

Les taux suivants sont applicables à la subvention de l'Etat au déficit hors taxe de l'opération :

- 80% pour la phase pré opérationnelle, y compris pour le plan de relogement ;
- de 40% à 60 % pour la phase de réalisation de l'opération ; le CT RHI arrêtera le taux applicable selon la taille de la commune, la nature ou la complexité du projet.

Le FRAFU peut être appelé pour faciliter le financement des réseaux primaires indispensables à l'aménagement ou à la desserte du quartier.

NB : Dans les postes du bilan, il faut sortir du bilan de RHS les travaux de prévention ou de protection contre les risques naturels, qui sont éligibles aux subventions du « Fonds Barnier ».

**Pour la phase pré-opérationnelle, se reporter à l'annexe II.**

### **IV – Un outil de coordination de l'action et un ensemblier : le Groupement d'intérêt public (GIP)**

Pour mettre en œuvre un ensemble d'actions coordonnées dans un quartier faisant l'objet d'une RHS, notamment sous l'angle « politique de la ville », complétant les interventions techniques et foncières, la mise en place d'un GIP entre les acteurs publics et sociaux concernés peut s'avérer très utile (*voir annexe II, point I.3.2*).

### **V - Instruction des dossiers de RHS (phase pré-opérationnelle et phase de réalisation)**

Les dossiers de RHS sont instruits dans les mêmes conditions que les dossiers de RHI (annexe VI).

---

<sup>36</sup> Pour tous ces points, se reporter à la circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011.

## ANNEXE IV

### Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de résorption de l'habitat spontané (RHS) dans les zones des 50 pas géométriques (ZPG)

#### Introduction

Des dispositions particulières ont été introduites par la loi pour permettre la réalisation d'opérations de RHI ou de RHS dans les zones des 50 Pas géométriques, respectivement, pour la Guadeloupe et à la Martinique, par l'article 32 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et, pour Mayotte, par l'article 15 la loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

L'objectif de ces textes est d'éviter que soient régularisées par acquisition foncière, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), des situations d'habitat insalubres ou dangereux, voire de véritables bidonvilles, dans les zones des 50 Pas.

En effet, pour la Guadeloupe et à la Martinique, les articles L. L5112-5, L. 5112-6 et L. 5112-6-1 du CGPPP ont ouvert un droit aux occupants sans droit ni titre d'acquiescer l'assiette foncière de leur construction dans des conditions précisées par ces articles. Or, subsistent dans ces zones des situations d'habitat informel et, en tout ou partie, insalubres, habités par des occupants modestes, où l'acquisition/ régularisation aboutirait à conforter des taudis, que les occupants n'ont pas les moyens financiers d'améliorer. De plus les dispositions de ces articles rendaient juridiquement difficile, voire impossible, la réalisation d'opérations de RHI dans ces zones.

La même situation de droit était applicable à Mayotte. En effet, l'état d'occupation de la zone des 50 Pas à Mayotte, caractérisé par une forte prégnance de bidonvilles, justifie un traitement de ces quartiers analogue à celui des Antilles, en limitant le régime de cession aux occupants prévu aux articles L. 5331-6-3 et L.5331-6-4 du CGPPP.

Les préconisations ci-après sont relatives au mode d'engagement d'opérations de RHI, au sens de l'annexe II ci-dessus, voire, lorsque l'état du bâti le permet, d'opérations de RHS, au sens de l'annexe III ci-dessus.

#### I - Les opérations dans la zone des 50 Pas géométriques de Guadeloupe et Martinique

Pour permettre la réalisation effective d'opérations de RHI ou de RHS, l'article 32 de la loi du 12 juillet 2010 susvisée, a introduit une modification à l'article 5 de la loi du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer, qui définit comme suit les opérations pouvant être entreprises dans les 50 Pas :

*« Le préfet peut, à la demande des communes ou des établissements de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme et d'aménagement, délimiter des quartiers où l'état des constructions à usage d'habitation et d'activités annexes justifie leur traitement par une opération publique comportant la division foncière, la démolition, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat au bénéfice des personnes qui les occupent ou les donnent à bail à titre de résidence principale, ou qui y exercent une activité professionnelle, ainsi que la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à l'équipement du quartier.*

*« Pour la réalisation de ces opérations, l'article L. 5112-4 du même code est applicable.*

*« Dans les opérations publiques répondant aux conditions mentionnées au dixième alinéa, l'article L. 5112-4-1, le troisième alinéa de l'article L. 5112-5, le quatrième alinéa de l'article L. 5112-6 et l'article L. 5112-6-1 du même code ne sont pas applicables ».*

Pour effectuer ces opérations, l'Etat peut consentir aux communes et aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social, après déclassement, la cession gratuite à leur profit de

terrains dépendant du domaine public maritime, en application de l'article L5112-4 du CGPPP. Le même article précise que cette cession gratuite ne peut concerner que des terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2. Cette précision implique que les opérations de RHI et de RHS ne peuvent s'inscrire que dans ces zones.

L'exclusion de l'application des dispositions susvisées des articles L.5112-4-1, L.5112-5, L.5112-6 et L.5112-6-1 signifie que la détermination du prix de cession à la valeur vénale du terrain nu à la date du dépôt de la demande de cession n'est pas applicable aux occupants en place souhaitant voir régularisée leur occupation. Cependant, dans un secteur de RHI ou de RHS, des occupants ou des bailleurs remplissant les conditions précisées aux articles L.5112-5 et L.5112-6 pourront demander la cession à leur profit de l'assiette foncière de leur construction, pour autant que celle-ci ne soit pas frappée d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ayant ordonné la démolition. Cette cession pourra être liée à l'obligation d'effectuer des travaux de réparation édictée par un arrêté d'insalubrité ou de péril à caractère réparable. La cession ne sera pas effectuée à la valeur vénale du terrain nu à la date du dépôt de la demande de cession, mais à celle de la charge foncière figurant au bilan de l'opération; la régularisation foncière de ces situations, qui est de droit, devra être effectuée en priorité par rapport à d'autres situations. Le mécanisme de l'opération de RHI ou de RHS permet, en effet, au cas par cas, de céder l'assiette foncière des constructions aux occupants qui ne rempliraient pas les conditions de cession visées aux articles susvisés du CGPPP, toujours au prix de la charge foncière figurant au bilan de l'opération.

## **I.1 – Initiative de l'opération**

**I.1-1 - Procédure :** délimitation du quartier concerné par le préfet, sur proposition de la commune

Le 10<sup>ème</sup> alinéa de l'article 5 de la loi de 1996, modifié, précise que la délimitation des quartiers en vue de l'engagement d'une opération publique de traitement de l'habitat et d'aménagement est proposée au préfet par la commune, ou l'EPCI compétent.

Cette demande doit être étayée par un exposé des motifs et tous éléments relatifs à l'état du bâti, des réseaux et autres caractéristiques du quartier (peuplement, état d'occupation ...). Il est recommandé d'exclure de l'opération, sauf exception, des immeubles déjà régularisés et d'éviter d'avoir à les exproprier. Au cas où des locaux d'habitation régularisés mériteraient d'importants travaux de réparation et d'amélioration, ils devront être traités selon les modes d'action intéressant l'habitat régulier (subventions en amélioration de l'habitat ou en sortie d'insalubrité).

Le projet de délimitation d'un périmètre opérationnel suppose qu'un diagnostic préalable<sup>37</sup> ait été effectué, portant sur une analyse sommaire de l'état du bâti, de l'état d'occupation, ainsi que de l'état de sécurité et d'insalubrité des locaux à usage d'habitation, de celui des équipements publics et une définition sommaire des besoins en la matière. Ces éléments, attestés par un certificat d'insalubrité<sup>38</sup>, délivré par l'autorité sanitaire, sachant que cette première évaluation sera complétée et affinée lors de la phase pré-opérationnelle, permettront de caractériser la nature de l'opération à engager, soit :

- une opération de RHI si l'état technique d'insalubrité ou de danger des logements et locaux à usage d'habitation en justifie la démolition à plus de 40 %,
- une opération de RHS si 60% des locaux d'habitation peuvent être conservés, réhabilités et améliorés, seuls quelques 40%, au plus, pouvant relever de la démolition.

Les Agences des 50 pas géométriques ont vocation à effectuer ce diagnostic préalable car cela entre dans leur mission générale telle que définie à l'article 5 de la loi du 30 décembre 1996, susvisé.

*Dans tous les cas, les Agences doivent donner leur avis au préfet sur le projet de délimitation et le principe de l'opération, en application du même article 5, notamment dans le cadre des projets de cession envisagés en application des articles L. 5112-4, et de leur rôle de coordination avec les collectivités territoriales.*

---

<sup>37</sup> Voir annexe I

<sup>38</sup> Voir annexe I

## I.1-2 – Définition et contenu de l’opération : la phase pré-opérationnelle

L’opération de RHI ou de RHS dans le périmètre ainsi délimité par le préfet démarre par une phase pré-opérationnelle et on se réfèrera aux points idoines de l’annexe II et de l’annexe III sur le contenu et cette phase pré-opérationnelle, en partie provisionnelle.

Comme toute phase pré-opérationnelle, elle comporte une enquête sociale, la concertation avec les occupants, la mise au point de l’opération, la définition du programme d’équipements publics, le projet de division des terrains, la programmation des besoins en logements sociaux, l’évaluation de l’insalubrité, la définition du programme d’amélioration de l’habitat des accédants à la propriété, les éléments de faisabilité financière pour les occupants pouvant être régularisés dans ce cadre, le cas échéant, un programme d’amélioration de l’habitat des bailleurs, une évaluation des besoins en relogement définitif et un plan de relogement, le traitement des établissements à usage professionnel.

Elle aboutit à un projet financier avec un bilan prévisionnel.

Ce projet et ce bilan doivent être approuvés par la commune, ou l’EPCI compétent, qui donnera suite à l’opération dont elle assurera la maîtrise d’ouvrage.

Selon le cas, l’étude présentera un projet de cahier des charges d’appel à concurrence pour le choix d’un opérateur pour réaliser l’opération.

### L’évaluation de l’insalubrité

Comme dans toute phase pré-opérationnelle de RHI ou de RHS, les procédures d’insalubrité, le cas échéant, de péril, devront être menées à bien. Dans les secteurs concernés par l’opération, le périmètre de l’article 9 de la loi du 23 juin 2011 susvisée trouve à s’appliquer, dès lors que la collectivité locale a délibéré sur un projet global d’assainissement et d’aménagement. Cela signifie que l’instruction de cette procédure doit être menée en parallèle avec l’étude du projet afin d’assurer la cohérence des prescriptions et des projets de réhabilitation et d’aménagement, dans le cadre du projet global de la collectivité locale.

Cependant, selon l’état du bâti, l’instruction de dossiers ponctuels d’insalubrité ou de péril en application des articles 10 et 11 de la loi du 23 juin 2011 peut être suffisante.

Enfin, dans le cas où la collectivité locale ne s’est pas encore engagée dans l’opération et n’a pas délibéré sur un projet global d’assainissement et d’aménagement, les dossiers d’insalubrité et de péril devront faire l’objet d’arrêtés individuels.

### La maîtrise d’ouvrage de la phase pré-opérationnelle :

- Celle-ci peut, comme pour toute opération de RHI ou de RHS, être assurée par la commune ou l’EPCI compétent.  
Dans ce cas, le déclassement et la cession des terrains inclus dans le périmètre concerné, devra être effectué (ou être engagé).  
Elle choisit le prestataire de son choix après consultation publique.
- La collectivité peut faire appel à l’Agence des 50 Pas géométriques pour tout ou partie des études nécessaires, sans mise en concurrence préalable, dans le cadre de prestations de services dites « in house »<sup>39</sup>.
- Si l’Agence des 50 Pas géométriques ne conduit pas les études pré-opérationnelles, elle donnera son avis au préfet sur le projet de cession du foncier à la commune (article L.5112-4 CG3P) ainsi que sur le projet et le programme de l’opération, avant l’engagement de l’opération par le comité technique départemental RHI (CT RHI).
- L’Agence des 50 Pas géométriques peut être, elle-même, maître d’ouvrage de ces études qui entrent largement dans ses missions, telles que définies par l’article 5 de la loi de 1996

<sup>39</sup> L’Agence des 50 Pas peut intervenir dans ce cadre dès lors que toutes les communes du département étant représentées à sa gouvernance, les deux critères de ces relations intégrées sont satisfaits au sens de la jurisprudence de la cour de justice de l’Union Européenne. Il est à noter qu’au delà de cette jurisprudence, celle retenue par l’arrêt du 9 juin 2009 (Aff. C-480/06) semble encore plus largement permettre toutes les formes de coopération « public-public »

susvisée; ces études préalables peuvent permettre de définir le périmètre visé au 10<sup>ème</sup> alinéa de l'article 5 de la loi sus-visée.

Si la phase pré-opérationnelle est conduite par la commune ou l'EPCI compétent, elle est subventionnable par l'Etat au taux correspondant à la nature de l'opération, soit 80% en RHI et en RHS.

Si la phase est conduite par l'Agence des 50 Pas géométriques, celle-ci peut bénéficier d'une subvention de l'Etat d'un montant de 80 % après accord du CT RHI, cette subvention pouvant couvrir le surplus d'études nécessaires que l'Agence ne peut auto-financer et, notamment tout le volet social (enquêtes sociales approfondies, plan nominatif de relogement, montages financiers et opérationnels avec les habitants...).

### **I.1-3 – La mise en œuvre de l'opération (phase opérationnelle), le bilan des opérations** (annexes 2 et 3)

La mise en œuvre de l'opération de RHI ou de RHS dans la zone des 50 Pas géométrique n'appelle pas de remarques particulières.

Il faut simplement noter que la commune, ou l'EPCI compétent, doit demander à l'Etat le déclassement du Domaine Public Maritime du secteur de l'opération à son profit pour engager l'opération, (normalement, au plus tard à l'issue des études pré-opérationnelles) en application de l'article L5112-4 du CGPPP.

Comme dans toute opération de RHI ou de RHS, le projet prend en compte l'exposition aux risques naturels. Si des travaux de protection ou de prévention doivent être faits, il est rappelé que la collectivité locale maître d'ouvrage peut bénéficier de subventions sur le « Fonds Barnier ». Ces travaux ne doivent pas, en conséquence, figurer au bilan de l'opération de RHI ou de RHS.

La loi du 23 juin 2011 susvisée a prévu dans sa section 1 les conditions que doivent remplir les personnes occupant les locaux édifiés sans droit ni titre aux fins de résidence principale, qu'elles donnent à bail, ou qui sont le lieu d'un établissement professionnel, pour bénéficier de l'aide financière instituée par la loi lorsque ces locaux doivent être démolis dans le cadre de l'opération. Ces dispositions sont applicables dans les opérations intéressant la zone des 50 Pas comme ailleurs. Le barème fixé par arrêté interministériel est également applicable à ces situations.

Les opérations de RHI et de RHS dans les zones des 50 Pas sont normalement effectuées sous maîtrise d'ouvrage locale et sont subventionnées par l'Etat selon les dispositions précisées aux annexes II-bis et III.

Il appartient à la maîtrise d'ouvrage locale de choisir le mode de réalisation de l'opération et de choisir le ou les opérateurs. Ce mode de réalisation peut être une ZAC et l'opération peut faire l'objet d'une concession d'aménagement, en application de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

#### *Quel peut être la mission opérationnelle des Agences des 50 Pas géométriques<sup>40</sup> ?*

La collectivité locale maître d'ouvrage peut faire appel à l'Agence des 50 Pas pour réaliser l'opération dans le cadre d'un marché « public-public » sans appel à la concurrence, pour les mêmes raisons que celles précitées concernant la conduite des études pré-opérationnelles.

Dans ce cas, l'Agence pourrait intervenir comme mandataire avec un rôle d'ensemblier.

Elle pourrait, également être concessionnaire dans le cadre de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, y compris dans le cadre d'une ZAC.

La structure du bilan de la phase opérationnelle des opérations de RHI et de RHS dans les zones des 50 Pas est identique à celles qui figurent à ces mêmes annexes.

Ces opérations sont subventionnables selon les mêmes termes financiers (voir annexes II et III ci-dessus).

<sup>40</sup> Ces missions ne peuvent être confiées aux Agences que dans la mesure où elles sont compatibles avec la durée de vie de ces dernières, ou si un autre établissement est appelé à reprendre tout ou partie de leurs missions.



## ***Examen des projets de RHI et de RHS par le Comité technique départemental RHI <sup>41</sup> (CT-RHI).***

Comme pour toute opération de RHI ou de RHS, le CT/RHI est saisi des deux phases des opérations à mener, par le maître d'ouvrage :

- étude pré-opérationnelle, par la commune ou l'EPCI, maître d'ouvrage, mais aussi pour les compléments éventuellement nécessaires demandés par l'Agence des 50 Pas si celle-ci est maître d'ouvrage de cette phase d'étude ;
- dossier de réalisation, présenté par la commune, ou l'EPCI, maître d'ouvrage.

## **II - Les opérations dans la zone des 50 Pas géométriques de Mayotte**

Pour les mêmes raisons qu'exposées ci-dessus, la loi du 23 juin 2011 a créé un article L5331-6-2-1 au CGPPP, pour permettre la réalisation d'opérations de RHI, le cas échéant, de RHS, et d'équipement dans ces zones et éviter la cession de cases de bidonville hors de toute hygiène et tout équipement public, ainsi libellé :

*« Le préfet peut, après avis des communes ou des établissements de coopération intercommunale compétents en matière de logement ou d'urbanisme, délimiter des quartiers où l'état des constructions à usage d'habitation et d'activités annexes justifie leur traitement par une opération publique comportant la division foncière, la démolition, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, au bénéfice des personnes qui les occupent, ou les donnent à bail, à titre de résidence principale, ou qui y exercent une activité professionnelle, ainsi que la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à l'équipement du quartier. Pour la réalisation de ces opérations, les dispositions du 1er alinéa sont applicables. Dans les opérations publiques répondant aux conditions ci-dessus, les dispositions de l'article L5331-6-3 et L.5331-6-4 ne sont pas applicables ».*

Le mécanisme institué est donc analogue à celui qui a été introduit pour la Guadeloupe et la Martinique avec les mêmes conséquences de droit.

L'inapplicabilité des articles L5331-6-3 et L.5331-6-4 du CGPPP empêche la cession à titre onéreux des terrains d'assiette aux personnes ayant édifié des constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel, dans le périmètre opérationnel délimité en application de l'article L5331-6-2-1 précité.

Par ailleurs, la procédure de délimitation de l'opération de RHI, ou de RHS, est différente à Mayotte : la loi prévoit que l'Etat est à l'initiative de la délimitation des quartiers à traiter après avis de la commune ou de l'EPCI concerné. Cette procédure est justifiée par le fait qu'il n'y a pas, à Mayotte, d'Agence des 50 Pas susceptible d'effectuer un travail technique en collaboration avec les communes, souvent limitées en moyens humains et budgétaires. L'Etat, du fait de sa responsabilité de gestionnaire du domaine public maritime des 50 Pas a donc des obligations propres et il lui revient de prévoir les opérations d'amélioration ou d'assainissement des bidonvilles qui s'imposent. Aussi les services de l'Etat devront effectuer le diagnostic préalable à la délimitation des secteurs bidonvillisés où la cession aux occupants doit être évitée en l'état. La délimitation proposée sera soumise à l'avis de la commune concernée.

Les opérations et équipements nécessaires seront conduits sous la maîtrise d'ouvrage des communes comme il est précisé dans l'annexe II.

Dans le cadre de ces opérations, les terrains correspondants pourront être cédés gratuitement à la commune en application du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.5331-6-2 du CGPPP selon lequel :

*« Les terrains situés dans la zone [ZPG] et inclus dans une zone classée, [...] en espaces urbains et d'urbanisation future peuvent être déclassés aux fins de cession à titre gratuit aux collectivités territoriales ou à leurs groupements ainsi qu'aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social.*

*Cette cession doit avoir pour but la réalisation par les collectivités concernées de constructions ou d'opérations d'aménagement visées à [l'article L. 711-5 du code de l'urbanisme](#) ou la construction, par les organismes compétents, de logements subventionnés par l'Etat. »*

<sup>41</sup> Voir annexe VI sur les procédures administratives et l'instruction par le CT/RHI

L'article L.711 dispose que :

*« Les secteurs de la zone dite "des cinquante pas géométriques" situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, lorsqu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de l'ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre...».*

Le traitement et l'intervention publiques seront engagés par la commune (ou l'EPCI compétent) dans les secteurs ainsi délimités.

L'opération de RHI est précédée d'une phase pré-opérationnelle, comme dans toute opération de RHI, et suivie d'une phase de réalisation. Cette dernière peut être limitée aux situations d'urgence comme indiqué au point III-6 de l'annexe II et financée dans les mêmes conditions.

Les taux applicables aux subventions de l'Etat sont ceux qui sont indiqués à l'annexe II, le cas échéant, à l'annexe III, au cas où des opérations de RHS s'avèreraient utiles.

**ANNEXE V :**  
**Les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat**

Ces opérations ont pour objectif d'améliorer, à faible coût, les cases et maisons d'occupants très modestes, notamment de ceux qui ont construit sans droit ni titre sur l'assiette foncière, pour en assurer la salubrité et la sécurité minimales, sur un périmètre défini par la collectivité compétente et pour une durée limitée. Cette possibilité est réservée aux occupants<sup>42</sup> à l'origine de l'édification de leurs locaux d'habitation. Elle n'est pas ouverte aux bailleurs.

Ces opérations visent essentiellement à traiter des situations d'urgence technique et sociale dans les cas où aucune opération publique de RHI ou de RHS n'est programmée à court terme. Mais elles peuvent aussi permettre d'améliorer des situations d'urgence dans des zones où une opération de RHI ou de RHS est à l'étude ou envisagée.

L'opération est encadrée par une convention entre la collectivité territoriale compétente (commune, EPCI) et l'Etat, qui précise le périmètre opérationnel, prévoit les conditions d'éligibilité aux aides financières, le programme général des travaux et leurs conditions de réalisation, ainsi que l'intervention d'une équipe de MOUS à caractère technico-social.

Cette démarche est applicable au traitement ponctuel de situations d'insalubrité ou d'insécurité, diffuses, notamment en zone périurbaine ou rurale, à l'intérieur d'un périmètre défini en fonction des situations foncières analysées et des données d'urbanisme.

L'action doit permettre d'assurer des conditions minimales d'habitabilité et de sécurité des locaux d'habitation et un équipement de base (installations électriques, étanchéité de la toiture, sanitaires, voire dispositif rustique d'assainissement individuel) sans traitement préalable de la situation foncière ni aménagement préalable de la zone (installation ou mise à niveau d'équipements publics lourds).

Cette démarche peut aussi s'appliquer à l'amélioration des conditions de vie de personnes âgées, restées à domicile (adaptation minimale de sanitaires ou de conditions d'accès...).

#### Situations visées

Les situations visées relèvent majoritairement de l'habitat informel, édifié sans droit ni titre sur des terrains tiers, habitat souvent diffus, sans pour autant exclure certaines situations ponctuelles régulières, hors OPAH (tenant aux difficultés d'accès ou à certaines configurations des lieux, à certaines difficultés techniques...).

Les locaux d'habitation doivent pouvoir être conservés et améliorés, ce qui exclut les situations où les locaux sont impropres à l'habitation ou insalubres et dont l'état justifierait une démolition.

Il appartient à la collectivité locale, en liaison avec les services de l'Etat et le cas échéant, d'autres partenaires (CAF, travailleurs sociaux du département, associations ou autres) d'identifier les secteurs ou de telles opérations peuvent être conduites. De telles opérations ne peuvent en aucun cas aboutir à pérenniser des situations dangereuses, notamment dans des zones exposées aux risques naturels, ou des implantations sur des terrains à préserver pour tenir compte des nécessités de l'exploitation agricole ou forestière ou du caractère naturel d'espaces remarquables à protéger.

Les situations éligibles à ce programme devront avoir été identifiées dans le cadre d'un PCLHI/PILHI, dont ce programme pourra être une sortie opérationnelle, ou dans le cadre du repérage de l'habitat informel et indigne.

Il est proposé que ces aides financières puissent être accordées dans des situations foncières, certes irrégulières, mais où une sécurité juridique minimale puisse être assurée. A titre d'exemples, trois types de situations peuvent être prises en considération :

- cas où le propriétaire foncier est connu et donne son accord au mécanisme (par exemple, une personne publique propriétaire)

<sup>42</sup> Incluant les ascendants ou descendants

- cas de l'anticipation d'une opération future, permettant à terme une régularisation foncière (opération d'aménagement, de RHI ou de RHS future avec une maîtrise foncière envisagée).
- cas où la personne qui a construit n'est pas totalement dénuée de droits ou titres (locations de terrains, autorisations verbales, propriété indivise du terrain dont la succession n'a pas été réglée et absence de revendication des autres indivis ...), cas où la prescription acquisitive trentenaire, voire à 10 ans, ou usucapion, visée notamment aux articles 2258, 2261 et 2272 du code civil, pourrait être plaidée<sup>43</sup>.

D'une façon générale, dès lors que la confortation d'une construction à usage d'habitation n'est pas incompatible avec d'autres intérêts publics et lorsqu'il n'y a guère de risque d'expulsion de l'occupant par le propriétaire, ce type d'opération peut être engagé.

Les bénéficiaires du programme sont, à titre prioritaire, les occupants à l'origine de l'édification des locaux pour leurs propres besoins. Le fait qu'ils puissent, à titre secondaire et pour des surfaces limitées, donner à bail certaines pièces à des locataires, ne les privent pas de l'aide, à condition que l'amélioration des locaux s'applique parallèlement aux locataires et que le droit locatif soit respecté.

Enfin, l'aide versée pour ces travaux de salubrité et de sécurité a un caractère personnel au bénéfice des occupants concernés. Elle ne doit pas conduire à pérenniser la situation au bénéfice de tiers qui s'installeraient dans ces locaux, à la suite du départ des occupants bénéficiaires de cette aide.

Les plafonds de ressources des personnes éligibles à ces opérations sont ceux qui sont applicables à l'aide à l'amélioration de l'habitat.

### Mise en œuvre de l'opération

La durée totale de l'opération est de 3 ans au maximum pour un périmètre limité à une quinzaine de logements.

L'opération est engagée en 2 phases :

- une étude pré-opérationnelle de 6 mois à 1 an, au maximum
- une phase opérationnelle de 2 ans

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune ou par l'EPCI compétent en matière d'habitat.

L'étude pré-opérationnelle a pour objectif de définir les conditions de faisabilité d'une telle opération et d'en établir le programme. Ce n'est pas une étude de repérage. Elle doit :

- proposer un périmètre opérationnel pertinent, tenant compte de l'occupation mais aussi des données d'urbanisme ou d'exposition aux risques ;
- analyser les situations foncières (propriété des terrains, découpage parcellaire ...)
- identifier les cases et maisons nécessitant des travaux de mise en sécurité, salubrité ;
- en cas de présence de personnes âgées, identifier les besoins en équipements légers et adaptés permettant d'améliorer les conditions de maintien à domicile ;
- identifier les difficultés particulières à prendre en compte dans les chantiers (accès, accidents de terrain, configuration des lieux...) ;
- effectuer une analyse sociale permettant de proposer un programme de travaux et d'en préciser les conditions de faisabilité (composition familiale, capacités financières ou techniques des occupants...) ;
- proposer un programme financier, portant sur le montant global de travaux, le nombre d'opérations, ainsi que des processus d'intervention
  - o subventions aux personnes
  - o chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée et besoins en fourniture de matériaux
  - o intervention éventuelle d'un opérateur en maîtrise d'ouvrage groupée
  - o éventuels chantiers d'insertion, de formation professionnelle, contrats de service civique ;

<sup>43</sup> Sans que le règlement juridique – à encourager et aider- soit un préalable à l'opération ;

- préciser le profil socio-technique de la MOUS à mettre en place dans la phase opérationnelle, selon le programme proposé (dont un monitorat technique ...) ;
- repérer les partenaires à associer au projet : CCAS, travailleurs sociaux, CAF, CPAM, caisses de retraite, associations d'aide aux personnes âgées, d'aide à domicile, associations...).

### La phase opérationnelle

Le contenu du programme fait l'objet d'une convention entre la maîtrise d'ouvrage locale et l'Etat qui en précise :

- les éléments (périmètre, objectifs sociaux et financiers, actions ou travaux particuliers, programme des travaux, parts de subventions, d'acquisition de matériaux et d'auto-réhabilitation...)
- les partenaires sociaux et financiers ;
- les apports financiers et/ou techniques de l'Etat et du maître d'ouvrage local, ou, le cas échéant, d'autres partenaires (encadrement technique, fourniture de matériaux...)
- la conduite d'opération sous la responsabilité d'une MOUS adaptée aux objectifs du programme, associée, éventuellement, à un monitorat technique ;
- les objectifs techniques et sociaux (nombre d'opérations, type de travaux à engager, montants maximum des travaux, personnes prioritaires, accompagnement social, services liés...)
- les conditions dans lesquelles la MOUS rend compte de sa mission et de l'avancement de l'opération au comité de pilotage ;
- le mode d'évaluation.

Un comité de pilotage, composé de représentants de l'Etat et du maître d'ouvrage local ainsi que des autres partenaires associés, assure le suivi régulier de l'opération ainsi que son évaluation.

### Les travaux subventionnables

Ce sont tous les travaux indispensables pour assurer :

- l'étanchéité à l'eau et à l'air, l'isolation ;
- la mise à niveau du logement (sols, cloisons, plafonds, garde-corps...)
- la mise en sécurité de l'alimentation électrique ;
- la fourniture d'eau ;
- l'installation ou l'amélioration d'un bloc sanitaire de base, petits travaux de plomberie ;
- l'installation d'un dispositif d'évacuation de WC (toilettes sèches, par exemple) ;
- l'installation d'un chauffe-eau solaire, d'un dispositif de chauffage (à La Réunion, en zone de montagne).

De petits travaux pourront être financés pour permettre l'adaptation du domicile aux ménages, notamment pour les personnes âgées (pièces à agencer, agrandir, coin cuisine...).

### Remarques particulières

Compte tenu de la novation apportée par ce programme, un certain nombre de questions de droit doivent être prises en compte :

- le fait que des travaux de salubrité et de sécurité minimales soient effectués par l'occupant et qu'ils soient subventionnés par la collectivité publique est indépendant du statut de la propriété du terrain et ne crée, évidemment, aucun droit d'occupation ou de jouissance particulier pour les occupants, et encore moins un quelconque droit de propriété sur l'assiette foncière ;
- s'agissant, dans tous les cas de travaux nécessaires à la salubrité de l'habitation et à la sécurité des personnes, le maire, au titre de la police sanitaire qu'il exerce en application du règlement sanitaire départemental (RSD) peut utilement prononcer par arrêté une injonction à l'occupant d'effectuer les travaux indispensables, ce qui peut sécuriser le dispositif sur le plan juridique pour la collectivité locale intervenante en tant que maître

- d'ouvrage de l'opération groupée d'amélioration légère de l'habitat : en effet, les mesures de police ne sont pas créatrices de droits ;
- la maîtrise d'ouvrage des travaux d'amélioration de l'habitat est assurée par les occupants bénéficiaires et ce, quel que soit le montage opérationnel et financier adopté;
  - la collectivité locale intervenante agit pour des motifs de salubrité et de sécurité publiques et ne peut se voir exposée à une responsabilité particulière du fait qu'elle subventionne ou aide les personnes concernées du fait des travaux entrepris par celles-ci ;
  - la personne ou l'opérateur assurant l'encadrement et l'ingénierie socio-technique auprès des occupants, dans le cadre d'une auto-réhabilitation accompagnée, n'assure ni la maîtrise d'ouvrage ni la maîtrise d'œuvre des travaux ;
  - les travaux portant sur l'installation électrique doivent, dans tous les cas, être effectués par des professionnels et faire l'objet d'une attestation du Consuel.

### Les financements ouverts

#### Au maître d'ouvrage

- L'étude préalable de programmation et de faisabilité technico-financière, qui n'est pas un repérage<sup>44</sup>, est subventionnable par l'Etat sur la base de 10 000 € au maximum pour une quinzaine de logements, et au taux maximum de 80% ;
- La MOUS est subventionnable par l'Etat sur la base de 1000 €/ au maximum par logement, à moduler selon les difficultés particulières des chantiers programmés, et au taux maximum de 80% ;
- L'acquisition de matériaux dans le cadre de projets d'auto-réhabilitation accompagnée, est subventionnable par l'Etat sur la base de 80% d'un montant maximum de 5000 € par logement.

#### Aux occupants :

- Subvention de l'Etat pouvant s'élever à 80% d'un montant maximum de travaux subventionnable de 10 000 € HT par logement. Un bonus limité à 4000 € HT peut être apporté en cas de présence d'amiante ;
- L'acquisition de matériaux est subventionnable par l'Etat sur la base de 80% d'un montant maximum de 5000 € par logement.

Ces montants subventionnables pourront faire l'objet d'un ajustement par arrêté préfectoral pour tenir compte des circonstances locales.

### Instruction des dossiers

Comme tous les dossiers de RHI et de RHS, les dossiers d'OGRAL seront instruits par le CT-RHI (annexe VI).

S'agissant d'une démarche innovante, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne sera tenu informé des projets d'OGRAL ainsi que de leur mise en œuvre.

---

<sup>44</sup> Lequel a été effectué préalablement, soit par une étude locale spécifique de repérage, soit lors de l'élaboration d'un PCLHI (ou PILHI)

<b>ANNEXE VI</b> <b>Instruction des dossiers relatifs aux opérations de RHI, de RHS et OGRAL</b>
---

Rôle du Comité Technique Départemental de Résorption de l'Habitat Indigne : CT RHI

Depuis la circulaire interministérielle de 2004, l'instruction des dossiers de RHI et l'attribution des crédits sont déconcentrés dans les DOM sauf à Mayotte, département pour lequel la déconcentration est effective à la suite de la circulaire d'application de la loi du 23 juin 2011.

Ces missions et celles qui résultent des annexes III, IV et V, sont assurées par un Comité Technique Départemental de résorption de l'habitat indigne (CT RHI) dont la fonction est d'instruire les demandes de subvention présentées par les collectivités locales, communes ou groupements de communes ayant compétence en matière d'habitat, tant pour les opérations de RHI, que pour les opérations de RHS et les OGRAL (en application des annexes II, III, IV et V de la présente instruction).

Ce CT RHI, présidé par le préfet ou son représentant, est composé des services déconcentrés de l'Etat compétents en la matière, auxquels il convient d'inclure l'Agence régionale de santé (ARS qui a compétence en matière de santé environnementale) ainsi que toute personne qualifiée que le préfet jugera utile d'associer.

Ce comité se réunit en tant que de besoin.

Son secrétariat est assuré par la DEAL. Celle-ci procède à la pré-instruction des dossiers soumis à l'avis du comité technique.

Les opérations de RHI, de RHS et les OGRAL sont présentées et engagées à l'initiative des communes, ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents. Cependant, dans des situations graves d'insalubrité ou de danger, en matière bidonville, un établissement public d'aménagement foncier, un OPAC ou un OPHLM à compétence étendue, peuvent être à l'initiative d'une opération de RHI, notamment lorsque la collectivité locale ne souhaite pas s'engager. Ils bénéficient, à ce titre, des subventions de l'Etat. Les commentaires ci-après intéressent ces établissements au même titre que les collectivités locales et les établissements publics de coopération intercommunale.

Sur la base d'une programmation pluriannuelle, le CT RHI arrête, au vu d'une demande et d'un dossier présentés par la collectivité, ou l'organisme compétent, et transmis au préfet, le montant des subventions, tant pour la phase pré-opérationnelle que pour l'opération elle-même.

Conformément au IV de l'annexe II-bis, (« Cas des opérations de RHI bloquées ») le CT RHI peut avoir à connaître des dossiers de RHI bloqués et décider de la suite et des conditions d'une reprise de ces opérations (en phase pré-opérationnelle et en phase de réalisation).

Pour tenir compte de l'avancement des opérations à la date de signature de la présente instruction, le CT-RHI est invité à tenir compte des éléments suivants :

- les opérations en phase pré-opérationnelle, présentées en CT-RHI à la date de la présente instruction pour un passage en phase opérationnelle mais reportées faute de crédits d'engagement suffisants ou en raison d'éléments techniques complémentaires à produire, sont poursuivies conformément aux règles en vigueur au moment de leur instruction à la condition de faire l'objet d'une validation en CT-RHI dans les 4 mois suivants la signature de la présente instruction ;
- les opérations en phase opérationnelle présentées en CT-RHI à la date de la présente instruction, et qui ont obtenu une décision favorable de subvention, sont poursuivies conformément aux règles en vigueur au moment de leur instruction ;
- les opérations en cours d'étude préalable ou pré-opérationnelle et les opérations nouvelles qui seront présentées aux prochains CT-RHI doivent respecter la présente instruction et la composition du dossier de demande de subvention présentée ci-dessous.

Le préfet transmettra chaque année au ministère de l'outre-mer, bureau de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durables (BELDAD), les comptes-rendus des CT-RHI faisant un point sur les opérations en projet et celles en cours de réalisation.

#### Le régime des subventions pour les diverses formes de RHI (RHS incluse)

**Rappel : L'assiette de la subvention de la phase opérationnelle est constituée par le déficit HT de l'opération tel qu'il ressort du bilan prévisionnel de l'opération (selon le détail des postes du bilan figurant à l'annexe II-ter).**

Cette décision d'octroi de la subvention est définitive et non révisable. Cependant, en cas d'évaluation ultérieure des acquisitions foncières par le juge de l'expropriation supérieure à l'évaluation domaniale initiale, le comité pourra, par décision motivée, accorder un supplément de subvention.

Le paiement par les services déconcentrés s'effectue selon les modalités suivantes :

- une avance de 5% peut être versée à la signature de l'arrêté de subvention, à la collectivité maître d'ouvrage, le cas échéant, directement à un aménageur ;
- la subvention est versée jusqu'à hauteur de 80% de son montant global au fur et à mesure de l'avancement du projet urbain et social ;
- le solde de la subvention ne sera versé qu'après achèvement du programme et du relogement définitif du dernier occupant. Il appartient aux services de vérifier la conformité des réalisations avec le dossier subventionné, ainsi que la cohérence des conditions de relogement des ménages avec les objectifs sociaux présentés à l'appui du dossier soumis au CT RHI.

Si à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la décision du CT RHI, l'opération n'a reçu aucun commencement d'exécution, le préfet constate, sur proposition du CT RHI, la caducité de sa décision de subvention qui est annulée. Le montant de l'avance est reversé par le bénéficiaire.

En cas de non achèvement de l'opération, comprenant les acquisitions, les relogements et la réalisation de logements locatifs sociaux prévus au programme, dans un délai de 10 ans à compter l'engagement de la phase pré-opérationnelle ou de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, le comité constate la caducité de sa décision ; la décision de subvention est annulée par le préfet. Le paiement de la subvention est bloqué et le montant des acomptes est reversé en tout ou partie par le bénéficiaire.

Il est rappelé que, avant la date de décision favorable du CT RHI, les travaux de démolition ne peuvent être engagés, sauf en cas :

- d'arrêté de péril du maire ordonnant la démolition
- d'arrêté d'insalubrité du préfet accompagné de prescription de démolition
- autres cas d'urgence où la démolition doit être effectuée pour des raisons d'ordre public.

#### Composition du dossier de demande de subvention

- Pour la phase pré-opérationnelle :
  - un rapport de présentation du projet d'opération, située dans son contexte urbain et social ;
  - un plan de situation et autres éléments graphiques (dont un dossier photos)
  - mention de l'existence d'un PCLHI ou PILHI, à l'étude ou existant ;
  - tous éléments techniques et sociaux permettant d'appréhender la situation
  - un certificat d'insalubrité délivré par l'ARS (ou le SCHS) attestant de la réalité de l'insalubrité sur les immeubles ou quartier concerné, comportant une première évaluation sommaire, pour les quartiers d'habitat informel, de la proportion prévisible de remédiable ou d'irremédiable ;
  - les éléments utiles en matière de péril fournis par la commune ;



- une évaluation des coûts d'étude et de phase pré-opérationnelle (postes d'études, y compris pour les enquêtes d'insalubrité ou de sécurité, foncier, relogement inclus en première évaluation, premières acquisitions foncières) ;
  - une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI sollicitant l'aide de l'Etat pour engager l'opération.
- Pour la phase de réalisation
- les résultats des études et la formalisation du projet ;
  - pour information, les autres éléments que ceux qui entrent dans l'opération de RHI ou de RHS du projet (urbains, économiques, sociaux) ;
  - le périmètre de l'opération ou la proposition de phasage opérationnel ; présentation de la tranche opérationnelle ;
  - le projet d'aménagement faisant apparaître la situation foncière et immobilière, les terrains à acquérir, les bâtiments à démolir, à réhabiliter ou améliorer, les réseaux et équipements publics prévus, à créer ou à renforcer, les zones inconstructibles, le programme de construction par type de logements, le projet de découpage foncier et les cessions foncières envisagées ;
  - les éléments sociaux : le plan de relogement, le relogement définitif, l'hébergement ou le relogement provisoire ; l'évaluation des aides financières aux personnes éligibles au bénéfice de la loi du 23 juin 2011 ;
  - les arrêtés d'insalubrité pris (ou dont la procédure est formellement engagée) ou de péril ; (périmètres insalubres, arrêtés du code de la santé ou du CCH ou de la loi du 23 juin 2011) ;
  - les éléments nécessaires à l'engagement opérationnel : dossier de DUP en cas d'assiettes foncières à acquérir (mais les acquisitions ont pu démarrer dans la phase pré-opérationnelle), dossier relatif à la loi sur l'eau, études ou notices d'impact, évaluations du service des Domaines ;
  - l'évaluation financière de chaque poste du projet d'aménagement : coût des travaux évalué au stade du projet avant appel d'offre ;
  - un état des actions déjà engagées dans la phase pré-opérationnelle : relogements, hébergements, acquisitions foncières, aides financières versées aux bénéficiaires de la loi du 23 juin 2011, à réintégrer au bilan ;
  - le mode de réalisation proposé (régie, mandat ou concession) ;
  - l'identification de la mission de coordination/médiation ;
  - le projet de convention de programme ;
  - le bilan de la concertation lorsque celle-ci est obligatoire ; compte rendu des réunions, information et contacts avec la population ;
  - le projet de bilan en la forme ;
  - la délibération de la commune ou de l'EPCI compétent.