

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 MARS 2023

Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

Point : 2.6

Délibération : 2023-13

Objet : Actualisation du régime applicable aux opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) à la suite de la publication du décret n°2023-126 du 22 février 2023 relatif à l'Agence nationale de l'habitat.

Enjeux : Sur le fondement des articles R. 321-5 et R. 321-6-4 du code de la construction et de l'habitation, la présente délibération précise le seuil au-delà duquel les opérations de RHI-THIRORI sont obligatoirement soumises à l'avis de la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne. Elle complète également la liste des travaux éligibles aux aides de l'Agence et précise les conditions de prolongation du délai prévu à l'article 50-B du RGA.

Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

Exposé des motifs

La présente délibération vise à actualiser le régime relatif au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) afin de le mettre en conformité avec le décret n° 2023-126 du 22 février 2023 qui fait évoluer les missions de la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI).

Conformément à l'article R. 321-6-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la CNLHI avait jusqu'alors pour mission d'émettre un avis préalable obligatoire à toute décision du Directeur général de l'Agence concernant le financement de projets de traitement de l'habitat indigne (études de calibrage, accompagnement social et déficit des opérations de RHI et de THIRORI) portés par les collectivités ou les autres bénéficiaires des aides. La CNLHI devait également émettre des avis en matière de versement du solde et de reversement total ou partiel de l'aide. Ainsi, depuis 2020, la CNLHI a émis un avis sur 182 dossiers : 60 en 2020, 64 en 2021 et 58 en 2022. L'enveloppe budgétaire annuelle relative aux opérations de RHI et de THIRORI a régulièrement augmenté pour répondre à la hausse du nombre de dossiers présentés par les collectivités passant de 12 millions d'euros en 2017 à 23,9 millions d'euros en 2023.

Les modalités actuelles de saisine de la CNLHI conduisaient ainsi, dans certains cas, à soumettre à son avis un même projet à plusieurs reprises (jusqu'à quatre fois : à chaque étape du projet, ainsi que pour le solde, voire pour le retrait éventuel de l'aide).

L'article R. 321-6-4 du CCH, tel que modifié par le décret n°2023-126 du 22 février 2023, allège la procédure devant la CNLHI. Cette dernière sera désormais consultée :

- A titre obligatoire sur le financement par l'Agence des opérations prévues aux IV et V de l'article R. 321-12 du CCH, au-delà d'un certain seuil fixé par le Conseil d'administration sur le fondement de l'article R. 321-5 du même code. Il est proposé, en lien avec le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) consulté le 23 février 2023, de fixer dans la présente délibération le seuil à 450 000 euros TTC, ce montant correspondant au montant prévisionnel de la subvention ;
- A titre facultatif, sur demande du Directeur général de l'Agence, de tout autre dossier que ce soit au stade du financement (en deçà du seuil fixé), du versement du solde ou du retrait de l'aide.

Sur les 182 dossiers soumis à la CNLHI depuis 2020, 145 dossiers présentaient un montant prévisionnel de la subvention inférieure à 450 000 euros TTC. Sur une soixantaine de dossiers estimés pour l'année 2023, environ la moitié des dossiers devrait ainsi être présentée aux

membres de la CNLHI à titre obligatoire ou facultatif sur initiative du Directeur général de l'Agence en tenant compte de la sensibilité des opérations projetées.

Au-delà de la mise en cohérence avec la partie réglementaire du CCH, la présente délibération propose, à enveloppe budgétaire constante, de compléter la liste des travaux éligibles afin de prendre en compte les évolutions du règlement général de l'agence, et le traitement des opérations de RHI-THIRORI à l'ilot. Ces nouveaux travaux subventionnables portent sur : les aménagements sommaires de désimperméabilisation et de végétalisation ainsi que la sécurisation des parcelles.

Enfin, la présente délibération précise en matière d'éligibilité des immeubles, les conditions dans lesquelles le Directeur général de l'agence peut porter à quinze ans maximum (au lieu de dix ans) le délai d'antériorité d'acquisition des immeubles, en vertu des dispositions de l'article 50-B du règlement général de l'agence (version adoptée dans le cadre de la délibération n°2023-11 du 15 mars 2023). Cette mesure vise à soutenir les opérations de RHI-THIRORI, et ce sous enveloppe limitative adoptée annuellement dans le cadre du budget initial de l'Agence.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n° 2023-13 : Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

Dans les conditions visées au Chapitre V du règlement général de l'Agence, le directeur général de l'Agence attribue les subventions aux bénéficiaires mentionnés aux IV et V de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour la réalisation d'opérations de RHI-THIRORI, dans la limite des autorisations d'engagement visées au 8° de l'article R. 321-5 du CCH.

I. Conditions d'éligibilité au financement relatives aux caractéristiques des immeubles du périmètre de l'opération (article 50-B III du RGA)

Le délai d'antériorité d'acquisition des immeubles de dix ans peut, à titre exceptionnel, être porté à quinze ans sur décision du directeur général de l'agence, à la double condition que :

- la collectivité territoriale qui a acquis les immeubles démontre avoir engagé une stratégie d'acquisition de logements indignes depuis plus de dix ans ;
- les immeubles se situent dans un périmètre d'intervention inscrit dans un programme national.

II. Compétence de la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI)

En application des dispositions du règlement général de l'agence :

- la CNLHI est saisie pour avis sur le financement par l'agence des opérations de RHI-THIRORI prévues aux IV et V de l'article R. 321-12 du CCH dont le montant prévisionnel de la subvention de l'opération excède 450.000 € TTC ;
- le directeur général de l'agence peut saisir la CNLHI pour avis sur tout dossier, y compris ceux dont le montant prévisionnel de la subvention de l'opération est inférieur ou égal au seuil susmentionné.

III. Modalités de financement des opérations de RHI-THIRORI

Les conditions de financement des opérations RHI et THIRORI sont définies comme suit :

L'ensemble des dépenses éligibles listées ci-dessous concerne des missions assurées par un prestataire, ou des missions réalisées en régie par une personne spécifiquement recrutée à cette fin, contractuellement.

Les dépenses prises en compte pour le calcul des subventions ne sont pas révisables, sauf en cas d'évaluation ultérieure d'une acquisition foncière par le juge de l'expropriation, supérieure à celle du service des domaines.

Lorsqu'un ou plusieurs postes de dépenses apparaissent anormalement élevés au regard des montants habituellement constatés, ou manifestement incompatibles avec l'économie générale de l'opération subventionnée, l'autorité décisionnaire peut, pour le calcul de la subvention, exclure ou écrêter une partie des dépenses éligibles.

3.1. – Dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit

3.1.1. Le financement des études de calibrage

Dépenses éligibles (TTC)

A1 – Analyse du bâti et diagnostic urbain	
Etude technique	<p>Diagnosics techniques, complémentaires à ceux des services mentionnés à l'article L. 511-8 du CCH</p> <p>Diagnosics de stabilité pour les immeubles à conserver</p> <p>Sondages</p> <p>Evaluation des coûts des mesures prescrites par les arrêtés d'insalubrité réparable, de périls sans IDH¹ et de mise en sécurité d'établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement</p>
Diagnostic urbain	<p>Analyse approfondie des conditions de réalisation des opérations foncières ou immobilières au regard des contraintes urbanistiques et patrimoniales</p> <p>Définition des démolitions, réhabilitations, réserves foncières</p>
Définition et programme du projet	Travaux d'architectes, d'urbanistes et de programmistes concourant à la définition du projet
A2 – Analyse de l'état foncier et immobilier	
Etude parcellaire	<p>Recherche cadastrale et désignations manquantes d'immeubles</p> <p>Frais de géomètre et examen des mitoyennetés complexes</p>
Etude des propriétés et analyse des sources de blocage	<p>Recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, titre de propriété et de tous éléments d'information nécessaire à la mise en œuvre de l'opération</p> <p>Eléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division...) et aux baux commerciaux</p> <p>Etat de successions en cours, en déshérence / Indivision avec inconnu / Biens salubres abandonnés ou vacants / Frais d'hypothèques</p>
A3 – Enquête sociale	
Etude des situations familiales	Etat civil, composition familiale, ressources et charges, identification de problèmes sociaux et de santé, titre d'occupation
Etude relative aux besoins et souhaits en matière de logement	Statuts d'occupation, loyers, caractéristiques, perspectives et souhaits du ménage pour le relogement
Etude des modes de vie et pratiques	Appropriation du logement, pratique de l'environnement par les ménages, lieu de travail, modes de déplacements, scolarisation, réseaux sociaux (personnes âgées en particulier)
Définition du plan de relogement et du	Préparation d'un plan de relogement nominatif individualisé pour l'ensemble des occupants et si

¹ IDH = Interdiction définitive d'habiter

programme d'accompagnement social	nécessaire d'un plan de relogement temporaire, d'hébergement provisoire Diagnostic de l'accompagnement social existant Calibrage des moyens d'accompagnement social nécessaires à l'opération et au relogement pérenne de l'ensemble des occupants
A4 – Etude et accompagnement juridique	
Identification des difficultés juridiques	Analyse des blocages et risques juridiques potentiels, en fonction des stratégies envisagées (modes d'acquisitions et d'expropriation...)
Sécurisation juridique de l'opération	Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des procédures, la prise de précautions préalables au regard des risques identifiés (désignation d'administrateur, modes de notification notamment en cas de commerce...), et le lancement des procédures
Calibrage juridique	Dimensionnement des besoins d'accompagnement juridiques futurs de l'opération

Parmi ces dépenses, certaines correspondent à des compléments aux éventuelles missions réalisées antérieurement, lors d'une étude de faisabilité ou d'une étude pré-opérationnelle financée par l'Anah.

L'assiette maximum des dépenses relatives aux études de calibrage prise en compte dans le calcul du bilan est de 200 000€ HT.

3.1.2. Le financement des mesures d'accompagnement social et de relogement

Dépenses éligibles (TTC)

B1 – Plan de relogement	
Ingénierie sociale	Mise en œuvre du plan relogement
Frais de déménagement et de réinstallation	Déménagements, ouvertures de compteurs et lignes téléphoniques, aide à la mobilisation des dispositifs LOCAPASS ou Visale, paiement du dépôt de garantie le cas échéant, aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 ans maximum ...
Hébergement provisoire	Prise en charge de coûts éventuellement nécessaires pour assurer l'hébergement temporaire (location de terrain, travaux de préparation, achat ou location de structures légères, frais éventuels de remise en état des logements, frais de garde meuble). La prise en charge est totale ou partielle selon la durée du projet.
B2 – Accompagnement social	
Mise en œuvre des mesures d'accompagnement social	Accompagnement social et suivi individualisé pendant une durée maximum de 2 ans après le relogement définitif. Orientation vers des relais spécifiques dépassant l'accompagnement lié au logement.

L'assiette maximum des dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement des ménages prise en compte dans le calcul du bilan est de 10 000€ TTC par ménage relogé.

3.1.3. Le financement des dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation

a. Dépenses éligibles pour le calcul du déficit d'opération (TTC)

C1 – Appropriation des sols	
Acquisitions	<p>Indépendamment du mode d'acquisition employé par le maître d'ouvrage, les dépenses d'acquisitions prises en compte dans le bilan RHI ou THIRORI sont les valeurs réelles des premières acquisitions réalisées par un bénéficiaire éligible, plafonnées aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valeurs calculées conformément aux dispositions des articles L. 311-1 à L. 322-13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi qu'à celles des articles L. 511-6 à L. 511-8 du même code pour les immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable, ou sous péril avec IDH et/ou démolition ; • Valeurs vénales estimées par les services des domaines pour les immeubles salubres, les immeubles acquis dans le cadre d'opérations de restauration immobilière ou les éléments non destinés à l'habitation (entrepôts...); • Valeurs évaluées par les services des domaines minorées du coût des mesures prescrites par arrêté et des charges afférentes (dont dépollution) non réalisées par le vendeur pour les autres immeubles éligibles (insalubre remédiable, péril sans IDH...). <p>Par exception, les immeubles sous IDH pour lesquels une déclaration d'intention d'aliéner intervient entre la décision du lancement de l'opération de RHI (date de délibération) et la notification de l'arrêté peuvent être valorisés à leur valeur vénale.</p> <p>Les valeurs d'acquisitions incluent les indemnités de remplacement estimées par les services des domaines.</p>
Frais d'acquisition	Prise en compte forfaitaire à 5% des coûts d'acquisitions
Evictions commerciales	Valeurs des évictions commerciales (estimation domaines) ou des transferts temporaires de commerces ou d'activités (déménagement, frais d'installation), lorsqu'ils sont nécessaires au traitement du périmètre RHI ou THIRORI
C2 – Libération des sols	
Neutralisation des bâtiments	Débranchement des réseaux / sécurisation des accès (murage / gardiennage) / frais d'huissiers
Référé préventif	Frais de référé préventif (désignation et vacation de

	l'expert...)
Démolitions	Frais de démolitions et des études préparatoires
Démolitions partielles en cas de conservation	Déconstruction partielle (écrêtements, murs et planchers)
C3 – Travaux sur emprises foncières	
Préparation des emprises	Etudes techniques et sondages préalables aux opérations de construction / Stabilisation des terrains (terrassement, comblements de cave, etc.)
VRD tertiaires	Uniquement les VRD tertiaires permettant les raccordements des constructions ou réhabilitations aux divers réseaux / Création ou renforcement de collecteurs d'eau pluviale pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant
Mise en état des sols	Nivellement du terrain et aménagements sommaires (aménagement sommaires de désimperméabilisation et végétalisation) / protection provisoire des sols en tant que besoin/ sécurisation de la parcelle
C4 – Travaux sur immeubles	
Travaux sur mitoyens	Confortements provisoires des mitoyens entre les phases de démolition et de reconstruction En cas de dégagement de nouvelles façades : confortement définitif des mitoyens (éventuellement les fondations en sous-œuvre) et reprise des façades (enduits, toitures, percement d'ouvertures...)
Confortements	Confortements sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de reconstruction
Travaux de remise en état a minima en cas de conservations nécessaires	Remise en état des structures (fondations, murs porteurs, planchers, charpente, poutres, couverture avec isolation thermique) Raccordements de l'immeuble au réseau (hors distribution interne) Création de plateaux et accès aux plateaux Curetage
C5 – Honoraires de maîtrise d'œuvre	
Honoraires	Maîtrise d'œuvre liée à la libération des sols, aux travaux sur emprises foncières, aux travaux sur immeubles
C6 – Frais de maîtrise d'ouvrage	
Frais de gestion immobilière	Frais de gestion provisoire des biens acquis (travaux de maintenance en copropriété, syndic...)
Assurance	Responsabilité civile de propriétaire / de maître d'ouvrage
Conduite de projet : gestion administrative et suivi opérationnel	Coût de recrutement d'un chef de projet dédié, d'un recours à un aménageur et/ ou à un prestataire, pour la gestion administrative et financière, l'assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'œuvre, montage des dossiers d'expropriation), le suivi opérationnel (coordination des différentes équipes)

Assistance juridique	Assistance juridique afin de prévenir les contentieux et minimiser les délais (surveillance des procédures lancées (procédures de police d'insalubrité et de péril, procédures d'acquisition / expropriation), problématiques spécifiques (locaux commerciaux, copropriétés), accompagnement pour la prise de possession et dans l'exécution des travaux...).
----------------------	---

b. Recettes à intégrer pour le calcul du déficit d'opération (TTC)

D1 – Cessions de charges foncières (logements neufs ou réhabilités)	Valeur estimée par les services des domaines Une valeur inférieure pourra être retenue si la diminution correspondante est indispensable à la réalisation d'une opération de logement locatif social financée au titre des articles D. 331-1 et suivants du CCH
D2 – Cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI	Réalisation d'équipements publics de proximité, terrains pour accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage) ou réserves foncières : valeur du terrain nu estimé par les domaines Réalisation de voirie ou stationnement en domaine public, espaces verts, espaces publics de proximité (circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaire) : valeur nulle
D3 – Valorisation des commerces	Valorisation des commerces, au regard de leur valeur du marché
D4 – Autres	Indemnités dues par le PB en cas de défaillance dans ses obligations de relogement lorsque le relogement est assuré par le bénéficiaire de la subvention Recettes d'exploitation (perception de loyers...) Subventions éventuellement perçues (FARU...)

3.2. Modalités de calcul de la subvention et du solde

L'assiette de la subvention de l'opération est le déficit de l'opération TTC : les dépenses diminuées des recettes, listées dans les tableaux ci-dessus.

Les taux de financement du déficit de l'opération, qui peuvent être modulés en fonction de la capacité contributive de la commune ou de l'EPCI et de la vocation sociale de l'opération, ne peuvent dépasser les taux maximum fixés comme suit :

- En périmètre RHI :

Les dépenses relatives aux études de calibrage et aux mesures d'accompagnement social et de relogement (postes A et B) sont financées au taux maximum de 70%.

Le déficit de l'opération est financé au taux maximum de 70%.

En cas de bidonvilles, le taux de financement peut être porté jusqu'à 100% du déficit.

- En périmètre THIRORI :

Les dépenses relatives aux études de calibrage et aux mesures d'accompagnement social et de relogement (postes A et B) sont financées au taux maximum de 70%.

Le déficit généré par les dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation au regard des recettes (différence entre les postes C et D) est financé au taux maximum de 40 %.

En tout état de cause, hors cas des bidonvilles, le taux de financement de l'opération (toutes dépenses et recettes confondues sur les postes A, B, C et D) ne peut dépasser 70 %.

Le solde de la subvention est établi conformément à l'article 61 du RGA.

La présente délibération est applicable aux demandes de financement des opérations de RHI et THIRORI déposées à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté approuvant le règlement général de l'agence tel qu'adopté par la délibération n°2023-11 du Conseil d'administration le 15 mars 2023.

A compter de cette même date, la présente délibération abroge et remplace la délibération n° 2022-16 du 16 mars 2022.

La présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

Paris, le 15 mars 2023

Le Président du Conseil d'administration

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. REPENTIN', is written over a horizontal line.

Thierry REPENTIN