

Objectifs

- Protéger les occupants ou les tiers d'un risque de santé ou de sécurité important,
- Acquérir et démolir/reconstruire du bâti insalubre ou dangereux dans un but de mixité sociale,
- Faire du recyclage foncier à l'échelle d'un d'îlot.

Référence législative

- Circulaire 05/05/2003
- Code de l'Urbanisme, articles : L 300-1
- Code de la Santé Publique, articles : L 1331-23 à -31

Moyens à mobiliser

- Se doter au sein de la collectivité un chef de projet en charge du suivi de l'opération.
- Mobiliser de l'ingénierie externe (bureau d'études) pour mener des études en amont permettant de caractériser précisément la situation à laquelle la commune doit remédier et de définir les modalités opérationnelles.
- Instaurer une instance de pilotage avec un large partenariat (ARS, ABF, ANAH).

Service référent

Direction Départementale des
Territoires des Vosges
Service Urbanisme et Habitat
Mail :
ddt-suh@vosges.gouv.fr

RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

LA PUISSANCE PUBLIQUE VA RECOURIR A LA CONTRAINTE POUR AMELIORER L'HABITAT

Dans les cas de dégradation importante, les collectivités peuvent intervenir sur le bâti (immeuble, ensemble d'immeuble, îlot) dont l'état peut aller de la dégradation au cas le plus extrême de traitement, l'insalubrité irrémédiable. Les outils mobilisables sont :

Réhabilitation et renouvellement urbain	ORI	THIRORI	RHI
Champ d'application	BATI DEGRADE	BATI INSALUBRITE REMEDIABLE	BATI INSALUBRITE IRREMEDEABLE
Loi	Ordonnance n° 2005-1527 au 1er octobre 2007 et du décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 ont stabilisé son régime.	Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.	Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
Degré d'incitation	INCITATIF (action par incitation sur les propriétaires)	INCITATIF ET COERCITIF (action de la collectivité publique)	CONTRAINTE (action ultime de la collectivité publique)

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. C'est la puissance publique qui mène ces actions.

➤ CHAMP D'APPLICATION

La collectivité peut mener une politique d'ensemble sur des îlots impropres à l'habitation, où la défaillance du(es) propriétaire(s) est avérée.

➤ CONDITIONS NECESSAIRES

Le recours à cet outil nécessite préalablement la mise en œuvre **d'outils juridiques contraignants** : arrêtés d'insalubrité irrémédiable/arrêtés de péril avec interdiction définitive d'habiter sur un périmètre/ expropriation Vivien après arrêté de DUP du Préfet.

➤ LA MISE EN OEUVRE DE L'OUTIL

Pour que l'opération se déroule dans de bonnes conditions, la collectivité va devoir mener des études préalables dans une phase pré-opérationnelle, à savoir des études de faisabilité et de calibrage afin de caractériser la situation, de vérifier la faisabilité de l'opération et de préparer finement le passage à la phase opérationnelle (relogement des occupants, projet sur les immeubles à démolir).

Trois dimensions devront être intégrées dans ses études : **technique** (étude technique du bâti, diagnostic urbain), **foncière** (propriété de chaque immeuble), **sociale** (relogement des occupants).

La collectivité devra prendre les arrêtés d'insalubrité irrémédiable (deux procédures, sur plainte ou dite des "périmètres insalubres").

La phase opérationnelle comprendra les volets relogements des occupants, acquisitions de l'îlot, expropriation Vivien et mise en œuvre du projet lui-même.

➤ SUBVENTIONS

Cet outil permet à la collectivité de mobiliser un **dispositif financier de l'ANAH** de l'ordre de 70 à 100 % sur des crédits locaux et nationaux pour financer le déficit foncier



ELBEUF-SUR-SEINE À LA RECONQUÊTE DE SON CENTRE ANCIEN

Ancienne commune ouvrière de 17 250 habitants, Elbeuf-sur-Seine voyant sa population diminuer et se paupériser, a souhaité remédier à cette situation. Elle s'est alors mobilisée et a mené une politique urbaine pour **améliorer les conditions de logement de ses habitants**. Entre 1977 et 2012, huit OPAH se sont enchaînées. **Parallèlement à ce volet incitatif, la commune a engagé une opération de RHI afin d'instaurer un volet coercitif pour les propriétaires mais également pour avancer sur des dossiers complexes car les mesures incitatives isolées ne suffisaient pas**. Cet outil a donné des moyens supplémentaires pour mener une réelle politique d'éradication de l'habitat indigne. Depuis 2009 ont été mis en œuvre :

- Une quarantaine d'arrêtés de péril,
- Des signalements au titre du règlements sanitaire départemental,
- 9 arrêtés d'insalubrité irrémédiable,
- 2 bâtiments démolis-reconstruis, 1 réhabilité (intérêt architectural),
- Création-réhabilitation de 7 logements réalisés par SA HLM Quevilly Habitat (2 T1, 4 T3, 1 T4),
- Acquisition d'immeubles par DUP.

5 immeubles ont ainsi fait l'objet d'une procédure de RHI multisites, étape ultime de son engagement de longue date dans la lutte contre l'habitat indigne. La commune a confié à l'EPF de Normandie la réalisation des acquisitions. Les habitants des immeubles ont été relogés. Partenaires de l'opération, l'ANAH, la Communauté d'agglomération, le département et l'État ont mobilisé 4,8 millions d'euros pour cette opération. Ces opérations menées par la Ville à l'issue des acquisitions ont mêlé création d'espaces publics, démolitions et réhabilitations lourdes. Elbeuf, revalorisé, attire désormais de nouveaux habitants, des commerçants et des investisseurs privés.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **L'ANAH décidera des financements après avis d'une commission nationale** : pour les obtenir, la collectivité doit présenter un dossier qui sera transmis par le préfet (présenté notamment sous forme d'un **bilan prévisionnel de dépenses** (coût d'acquisition, démolitions (ou réhabilitation), relogement, accompagnement social, frais d'étude), **recettes** (construction de logements sociaux, estimation des charges foncières, revente des terrains à la collectivité publique/aux acteurs privés),
- La collectivité peut recourir à un opérateur pour faire le portage foncier (type EPF),
- La collectivité doit construire un partenariat large pour mener à bien son projet (services de l'État, CAUE, bailleurs sociaux, promoteurs,...).

POINTS DE VIGILANCE

- Les subventions sont conditionnées à la qualité du plan de relogement et du suivi social,
- L'insalubrité diffuse peut faire l'objet d'une RHI dite "multisites",
- Dans les secteurs détendus, avec une vacance importante, les immeubles vacants ne sont éligibles au dispositif que si la collectivité a mis en place une politique volontariste de lutte contre la vacance,
- Un immeuble sous arrêté leur rendant impropre à l'habitation a une valeur vénale équivalente au prix du foncier moins le coût de démolition. La prise d'arrêté permet donc de réduire le coût d'acquisition pour les collectivités.

LIMITES

- Les immeubles acquis par les collectivités sans mise en place **préalable** d'arrêté d'insalubrité ou de péril ne sont pas éligibles au dispositif,
- Les acquisitions de la collectivité doivent avoir été réalisées au cours des 4 dernières années.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +

Outil pertinent dans des situations de dégradations lourdes :

- Certains centres-bourgs vosgiens nécessiteraient de lourdes réhabilitations et présentent des tissus d'habitat insalubre ou fortement dégradé,
- Cet outil permettrait à la collectivité de procéder à une restauration immobilière dans le cadre d'une politique d'ensemble et de bénéficier d'un financement du déficit foncier.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

Outil compliqué à mettre en place car il nécessite des étapes qui demandent une technicité juridique :

- Nécessite une véritable expertise/équipes de projet pluridisciplinaires (sur le volet financier, administratif ou juridique),
- Les communes doivent développer des compétences en interne ou s'appuyer sur des opérateurs spécialisés,
- Il est indispensable de mener un travail avec l'ensemble des acteurs locaux.

OUTILS A ASSOCIER

- La RHI étant une procédure intégratrice, elle mobilise des outils juridiques (procédure d'insalubrité et de péril, expropriation, DUP), de l'ingénierie en amont et des outils financiers incitatifs, aucun outil complémentaire n'est à mobiliser,
- Cette procédure doit s'accompagner d'une forte communication vis-à-vis des propriétaires et des habitants, être fortement portée politiquement, et mobilise une forte ingénierie.
- Cet outil doit s'accompagner d'une politique volontariste de lutte contre la vacance, traduite dans les documents d'urbanisme (PLU, PLH).