

# L'INTERVENTION DE L'ANAH DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LES QUARTIERS ANCIENS ET DEGRADEES

« *REPERER ET AGIR* »

Actions Incitatives et coercitives

Caroline Randelli Granier SEPE/ANAH



# FINANCEMENTS ANAH DANS LE CADRE DU VOLET COERCITIF DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

il s'agit de travaux curatifs lourds faisant suite à arrêtés ou DUP :

- **Travaux d'office** engagés par les communes.
- **Déficits d'opérations** engendrés dans les procédures de résorption de l'habitat insalubre (**RHI et THIRORI**) en cas d'acquisition publique à l'occasion du traitement d'un immeuble insalubre ou dangereux (démolition ou réhabilitation lourde)

# 3 CLES D'ENTREE pour la RHI-THIRORI

## L'OCCUPATION

- Immeubles significativement occupés ou dont la vacance a été organisée

## LES ARRETES

- Immeubles visés par les procédures spécifiques  
RHI : insalubrité irremédiable ou péril avec interdiction définitive d'habiter  
THIRORI:insalubrité remédiable, péril ordinaire ou DUP en ORI

## LE PROJET

- Production de logements avec comme objectif un projet de mixité sociale

# LES OUTILS JURIDIQUES

## RHI (résorption de l'habitat indigne)

- Procédures de LHI : Insalubrité irrémédiable, Péril avec interdiction définitive d'habiter)

*puis*

- Procédures d'expropriation simplifiée LOI VIVIEN (10/07/1970)

acquisition rapide sans DUP à moindre coût ( Propriétaires bailleurs ; prix du terrain diminué du coût de démolition. Propriétaire occupants, depuis un minimum de 2 ans ; acquisition à la valeur vénale)

## THIRORI ( Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière)

- Procédures de LHI : Insalubrité remédiable, Péril ordinaire

*et, ou*

- DUP ( prise dans le cadre d'une ORI )

*et le cas échéant*

- Expropriation des immeubles selon le droit commun

# **LES SUBVENTIONS RHI/THIRORI**

## **Etude de faisabilité**

**Crédits locaux 50% de 200 000 € HT**

- **Contour du périmètre pressenti**
- **Dossiers éligibilité**
  - diagnostics sommaires à l'immeuble (caractéristiques techniques, foncières, immobilières, sociales, financières, juridiques)**
- **Diagnostics urbains de faisabilité des opérations foncières ou immobilières**
- **Esquisses du projet d'aménagement**

## **Etude de calibrage**

**Crédits nationaux 70% de 200 000 € HT**

- **Analyse du bâti et diagnostic urbain**
- **Analyse de l'état foncier et immobilier**
- **Enquête sociale**
- **Etude et accompagnement juridique**

## **Accompagnement social et relogement**

**Crédits nationaux 70% de 10 000 € TTC par ménage rebgé**

# Déficit d'opération

## Crédit nationaux

- 70% maximum en RHI
- 40% maximum en THIRORI, non plafonné.

-La subvention est :

## la différence entre les dépenses

**Etudes, relogements, acquisitions, démolitions voire réhabilitations partielles ou lourdes, frais de maîtrise d'oeuvre et de maîtrise d'ouvrage.**

## et la recette de l'opération

**revente des terrains ou immeubles ou plateaux créés**

# Opération de Restauration Immobilière (ORI) Opérations d'aménagement foncier (Code de l'urbanisme)

A l'initiative de la collectivité publique (commune ou EPCI) réhabilitation avec des moyens coercitifs .

Elle oblige les propriétaires a réaliser des travaux sous peine de préemption  
Les travaux sont « *déclarés d'utilité publique* ».

Le couplage ORI / OPAH est recommandé.

Un guide méthodologique mis à disposition par L'ANAH

