

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

