

# ***Les modalités d'accompagnement des projets de recyclage immobilier***

## ***Les dispositifs RHI-THIRORI***

# LES OPÉRATIONS RHI ET THIRORI

## > Les enjeux



Intégration dans une **stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé**. Elles doivent offrir une **solution de relogement durable aux occupants des logements** et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.



L'**opération de RHI**, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles **insalubres irrémédiables ou dangereux** et **définitivement interdits à l'habitation**.



Le **dispositif Thirori** vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles **sous arrêté d'insalubrité réparable, de péril ordinaire ou de prescription de travaux d'une ORI**.

# LES OPÉRATIONS RHI ET THIRORI

## > Les condition d'éligibilité

### 3 CLES D'ENTREE POUR QUALIFIER CES PROCEDURES

#### L'occupation

Les immeubles doivent être **significativement occupés** ou dont la vacance a été organisée

Des **dérogations** sont possibles dans certains cas

#### Les arrêtés

Les immeubles doivent être visés par des procédures

- **RHI** : exemple arrêté d'insalubrité irrémédiable ou arrêté de péril avec IDH
- **THIRORI** : exemple arrêté d'insalubrité remédiable, arrêté de péril ordinaire ou DUP travaux

#### Le projet en sortie d'opération

La **production de logements** est imposée dans un objectif de mixité sociale

La proximité immédiate est possible dans certains cas

Une attention particulière doit être portée l'antériorité d'acquisition :

**RHI : 10 ans et THIRORI : 4 ans**

# LES OPÉRATIONS RHI ET THIRORI

## > La procédure et rôle de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne

| DELAIS  | ETAPES DE LA PROCEDURE (CNLHI)  | AIDES ANAH  |
|---|---|---|
| Sans délais   | <p><b>1</b> <b>DEMANDE D'ELIGIBILITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vérification des 3 clefs d'entrée (occupation, procédures LHI, projet de sortie)</li> </ul> | 70% des frais engagés   |
| <p><b>2 ANS</b><br/>Avec possible prorogation d'un an</p>                           | <p><b>2</b> <b>ETUDE DE CALIBRAGE</b></p> <p>Étude urbaine, juridique, technique et sociale</p>   | 70% des frais engagés   |
| <p><b>8 ANS</b></p>   | <p><b>3</b> <b>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL</b></p> <p>Relogement des personnes</p>  | 70% des frais engagés<br>À condition que cela ne soit pas géré en régie       |
|  | <p><b>4</b> <b>SUBVENTION DE DEFICIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dépenses : acquisition, démolition, MOA</li> <li>Recettes : charges foncières</li> </ul>    | <p><b>40% THIRORI</b><br/><b>70% pour RHI</b><br/><b>100% bidonvilles</b></p> |

# LES OPÉRATIONS RHI ET THIRORI

## > Les points de vigilance



**Des projets à conduire sur un nombre ciblé d'adresses pour permettre un effet levier**

**Une action coercitive qui permet de produire une offre nouvelle de logements**



**Un portage politique fort et structuré**

**Une articulation des compétences (habitat, aménagement, etc) et des échelles d'intervention**



**Une mobilisation indispensable de nombreux partenaires : ARS, SCHS, ABF, DDFIP, acteurs sociaux, EPF, aménageur, bailleurs sociaux, etc**

# DES DISPOSITIFS COMPLEMENTAIRES POUR RENOUVELLER L'OFFRE

## > Des évolutions en cours pour les ORT

### **Le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)**

**Objectif de régulation du marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale**

- Gestion d'un parc à loyer maîtrisé par des opérateurs (SPL/ SPLA, SEM, EPA, bailleurs sociaux, concessionnaire)
- Subventions de l'Anah Propriétaires Bailleurs

### **La Vente d'Immeuble à rénover (VIR)**

**Objectif de faciliter l'accession sociale voire très sociale dans l'ancien**

- Subventions de l'Anah aux vendeurs, maîtres d'ouvrage (EPA, bailleurs sociaux, SEM, SPL /SPLA) pour la travaux de rénovation
- Respect des engagements Anah par les acquéreurs

**Les modalités de financement qui seront précisées en CA de l'Anah**