

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

LES OPÉRATIONS RHI ET THIRORI

> Les points de vigilance



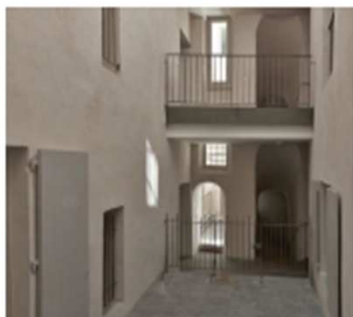
Des projets à conduire sur un nombre ciblé d'adresses pour permettre un effet levier

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