

Titre : **Circulaire DAESC/ASC/DHPV/ du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financement et de déconcentration de la procédure de résorption de l'habitat insalubre dans les DOM.**

Publication : Bulletin Officiel du ministère de l'outre-mer

NOR DOM 3 04 000 09 C

Le ministre de l'emploi, du travail  
et de la cohésion sociale  
Le ministre de la santé  
et de la protection sociale  
La ministre de l'outre-mer

A

Messieurs les Préfets des DOM  
Direction Départementale de L'Equipement

Dans les DOM, l'offre « organisée » en foncier équipé et en logements reste encore insuffisante pour répondre à des besoins dus à une forte croissance démographique et un phénomène de décohabitation. L'édification d'un habitat informel demeure parfois pour les populations les plus démunies, la seule solution pour se loger. Cet habitat informel ne répond pas aux exigences en matière d'hygiène et/ou de sécurité. Cette situation est particulièrement exacerbée en périphérie des noyaux urbains existants où, suite à un exode rural massif, des quartiers de forte densité se sont constitués sans viabilisation préalable ; de plus ils sont parfois situés dans des zones très vulnérables aux risques naturels. Malgré un effort important de l'Etat depuis le début des années 90 pour intervenir sur ces quartiers dans le cadre de la procédure de résorption de l'habitat insalubre (RHI), l'éradication de l'habitat insalubre n'est pas totale dans les DOM. L'effort entrepris doit donc être conforté et pour ce faire les modalités de la procédure doivent être assouplies.

**La présente circulaire qui sera accompagnée dans un second temps par un guide de bonnes pratiques, abroge et remplace (sauf pour Mayotte) la circulaire du 2 mai 2000 relative aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité de l'habitat outre-mer ; elle a pour objet d'améliorer les conditions de réalisation des opérations de RHI, en donnant la responsabilité de la programmation et du financement des opérations RHI au préfet, notamment par la mise en place du comité technique départemental RHI.**

La RHI est un dispositif opérationnel, sous maîtrise d'ouvrage locale, de coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'un quartier dans une optique de protection à l'égard des risques sanitaires, de relogement et d'amélioration de la vie quotidienne des habitants. Ce dispositif doit favoriser notamment la création ou la mise à niveau du réseau d'assainissement du quartier et le traitement de l'habitat insalubre notamment par l'acquisition publique de biens insalubres irrémédiables. La procédure RHI doit, par ailleurs, s'inscrire dans une opération de requalification urbaine favorisant la mixité urbaine et sociale.

A ce titre, l'ensemble des crédits de droit commun seront mobilisés, comme le FRAFU et les divers financements à l'aménagement des collectivités locales. Sur les sites en ZUS, une coordination entre la procédure RHI avec un projet éligible à l'ANRU sera recherchée afin de placer les actions de résorption d'habitat insalubre dans un projet plus large de requalification urbaine d'un quartier et de projet social à destination des populations les plus démunies. L'ANRU pourra participer au financement des équipements collectifs et des espaces publics de l'opération de requalification urbaine. La LBU est mobilisée d'une part pour participer au déficit de bilan de l'opération de RHI et d'autre part dans le financement de la construction de logement social.

La vocation sociale des opérations et l'efficacité de la mise en œuvre opérationnelle du dispositif nécessitent dès l'amont un partenariat étroit entre la commune ou l'EPCI à l'initiative de l'opération et les services de l'Etat.

Les stratégies d'intervention adoptées doivent s'adapter aux diverses situations. Pourront être distingués :

- les quartiers d'habitat spontané à supprimer totalement pour localisation inadaptée et structurellement dangereuse (soumission forte à des risques d'éboulement, de crue...), où la question du relogement des habitants sera traitée par délocalisation,
- les quartiers de bidonvilles, cumulant insalubrité du bâti et absence d'assainissement, à démolir entièrement avec relogement de tout ou partie des populations sur l'emprise libérée dans le cadre d'un projet urbain,
- les quartiers présentant une situation d'insalubrité et dont le traitement nécessite la mise en œuvre d'une politique de démolition limitée ou de réhabilitation du bâti, et de création ou de remise en état des réseaux de viabilisation.

Les opérations de RHI ont pour finalité la mise en œuvre d'un projet social et urbain. Elles visent non seulement à trouver une solution de logement pérenne pour les occupants, mais aussi à favoriser leur insertion sociale. Cet objectif social prioritaire justifie que les terrains et immeubles acquis et libérés dans le cadre des opérations de RHI financées par l'Etat soient destinés à l'accueil de logements sociaux ou d'équipement public ou à constituer des réserves foncières destinées à ces usages.

La présence d'immeubles insalubres s'inscrit dans un contexte de dévalorisation urbaine et d'exclusion des populations. Dans ces cas, une politique de traitement de l'insalubrité est d'autant plus efficace qu'elle s'insère dans une stratégie d'ensemble de revalorisation et d'amélioration des conditions de vie d'un quartier, ou d'une zone donnée, mobilisant, outre la RHI, divers outils opérationnels tels que les OPAH RU, voire les périmètres de restauration immobilière (PRI), ou des opérations d'aménagement (ZAC, lotissement, PAE) et des projets de rénovation urbaine. Cette stratégie d'ensemble fera appel aux crédits de droit commun de l'Etat (ANAH, LBU, FRAFU), de l'ANRU ainsi que des aides financières des collectivités locales et la participation du FEDER.

Les études et opérations de RHI font l'objet d'un concours financier substantiel de l'Etat. L'assiette de la subvention est constituée par le montant des études ou du déficit du bilan d'opération (hors constructeur). Le taux de subvention peut aller jusqu'à 80% ou 100% au regard de critères développés en annexe.

Le Comité Technique Départemental (CTD) a pour fonction d'instruire les demandes de subvention présentées par les collectivités locales, de proposer une programmation des opérations et d'arrêter le montant des aides à octroyer selon les dispositions de la présente circulaire. L'instruction des dossiers et l'attribution des crédits sont désormais déconcentrés. Il vous appartient de mettre en place un Comité Technique Départemental composé des services déconcentrés de l'Etat et d'en assurer la présidence.

En tant que de besoin, pour les dossiers présentant une complexité particulière, le préfet pourra saisir pour avis le comité interministériel technique RHI outre-mer.

Le préfet transmettra au ministère de l'outre-mer (Direction des Affaires Economiques Sociales et Culturelles/Département de l'Habitat et de la Politique de la Ville DAESC/DHPV) la proposition de programmation RHI, validée en Comité Départemental de l'Habitat (CDH). Les sites faisant l'objet d'une étude préalable concluant à la nécessité de recourir à une RHI seront distingués.

En vue de permettre à la DAESC de déterminer le montant des autorisations de programme à déléguer pour l'année, cette proposition de programmation adressée en début d'exercice comportera l'estimation des besoins en AP pour les nouvelles opérations et la poursuite des actions déjà entamées. Aux fins d'ajustement, une actualisation des besoins sera faite à la fin du premier semestre. La délégation de ces crédits RHI s'effectuera par la DAESC (DHPV). La DAESC devra être rendue destinataire des études préalables et d'un bilan annuel d'avancement de chaque opération RHI engagée.

Par ailleurs, la réforme du dispositif ne modifie pas le déroulement actuel des opérations RHI : étude préalable, phase pré-opérationnelle et opérationnelle.

Les **études préalables**, qui doivent aboutir à la définition d'une véritable stratégie urbaine et sociale, sont déterminantes pour la réussite du projet. L'objet de ces études est d'élaborer différents scénarii d'aménagement permettant d'éradiquer l'habitat insalubre. Le scénario de relogement hors site devra être examiné en fonction des contraintes économiques, sociales et environnementales. Au delà du traitement de l'insalubrité stricto sensu, l'objet de ces études sera de déterminer les actions à coordonner afin de mettre en œuvre le projet urbain et social à l'échelle du quartier. La **phase pré-opérationnelle** correspond **à la réalisation d'études visant à définir le plan de relogement et préparer la réalisation de l'opération dans ses différentes dimensions** (sociales, urbaines, techniques, environnementales ...). En effet, l'élaboration du plan de relogement doit être engagée le plus en amont possible afin de respecter les dispositions de l'article L.1331-28 du code de la santé publique qui imposent un relogement des occupants, en cas d'insalubrité irrémédiable, dans un délai maximum de 6 mois après notification de l'arrêté. Ainsi il est possible de financer des actions de relogement pendant la phase pré-opérationnelle. La **phase opérationnelle** **correspond quant à elle à la réalisation concrète de l'opération RHI**. Pour des raisons pratiques celle-ci peut être scindée en plusieurs tranches opérationnelles.

La circulaire comporte deux annexes :

- 1/ démarche et déroulement des opérations publiques de RHI (avec la maîtrise d'ouvrage, les structures d'instruction, l'accompagnement des populations dans une procédure RHI),
- 2/ présentation sous forme de tableaux (annexés à la présente circulaire) du bilan des opérations RHI (lors des phases pré-opérationnelles et opérationnelles).

Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale,

Signé

Jean-Louis BORLOO

Le ministre de la santé et de la protection sociale,

Signé

Philippe DOUSTE-BLAZY

La ministre de l'outre-mer,

Signé

Brigitte GIRARDIN

## Sommaire

Introduction	page 1
<u>Annexe 1 : démarche et déroulement des opérations de RHI</u>	page 6
A/ La maîtrise d'ouvrage	page 6
I/ Le rôle et les objectifs de la maîtrise d'ouvrage	page 6
II/ Les modalités de la concertation	page 7
III/ Le choix d'une procédure d'aménagement	page 7
B/ Les structures d'instruction d'une opération de RHI	page 8
I/ Le comité technique départemental RHI	page 8
II/ Le comité interministériel technique de RHI outre-mer : une instance consultative	page 8

C/ Le déroulement de la démarche d'une opération RHI	page 8
I/ L'étude préalable	page 9
II/ La phase pré-opérationnelle	page 11
III/ La prise des arrêtés d'insalubrité	page 13
IV/ La phase opérationnelle de la RHI	page 13
V/ Evaluation de la RHI	page 16
VI/ L'accompagnement des populations dans une procédure RHI	page 17
<u>Annexe II Présentation du bilan des opérations de RHI</u>	page 19

## Glossaire

ANRU	: Agence Nationale de Rénovation urbaine
ASE	: Assistante Sociale diplômée d'Etat
CAF	: Caisse d'Allocations Familiales
CDH	: Conseil Départemental de l'Habitat
CDH	: Conseil Départemental de l'Hygiène
CESF	: Conseillère en Economie Sociale et Familiale
CIA	: Contrat d'Insertion par l'activité
CIT RHI	: Comité Interministériel Technique Résorption de l'Habitat insalubre
CIV	: Comité Interministériel des Villes
CPA	: Convention Publique d'Aménagement
CPM	: Code des Marchés Publics
CSP	: Code de la Santé Publique
CT RHI	: Comité Technique départemental Résorption de l'Habitat Insalubre
DAESC	: Direction des Affaires Economiques, Sociales et Culturelles
DAS	: Direction de l'Action Sociale
DRIV	: Délégation Régionale Interministérielle à la Ville
DSDS	: Direction de la Santé et du Développement Social
DCM	: Délibération du Conseil Municipal
DGS	: Direction Générale de la Santé
DGUHC	: Direction Générale de l'Urbanisme, Habitat et de la Construction
DDE	: Direction Départementale de l'Equipement
DIREN	: Direction Régionale de l'Environnement
DIV	: Délégation Interministérielle à la Ville
DNP	: Direction de la Nature et des Paysages
DUP	: Déclaration d'Utilité Publique
EPCI	: Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FAS	: Fonds d'action Sociale
FIV	: Fonds Interministériel Ville
FRAFU	: Fond Régional d'Aménagement Foncier et Urbain
FSL	: Fond de Solidarité Logement
LBU	: Ligne Budgétaire Unique
LES	: Logement Evolutif Social
LLS	: Logement Locatif Social
LLTS	: Logement Locatif Très Social
MOUS	: Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
OPAC	: Office Public d'Aménagement et de Construction
OPAH	: Opération Programmée pour l'Amélioration de l'habitat
PDALPD	: Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PLH	: Programme Local de l'Habitat
PPR	: Plan pour la Prévention des Risques
PRI	: Périmètre de Restauration Immobilière
RHI	: Résorption de l'Habitat Insalubre
SEM	: Société d'Economie Mixte
SRU	: Solidarité et Renouvellement Urbain
VRD	: Voiries et Réseaux Divers
ZAC	: Zone d'Aménagement Concerté

## ANNEXE I : DEMARCHE ET DEROULEMENT DES OPERATIONS PUBLIQUES DE RHI.

Les opérations de RHI sont présentées et engagées à l'initiative des communes, ou des groupements de communes ayant compétence en matière d'habitat. Cependant, un établissement public d'aménagement foncier, un OPAC ou un OPHLM à compétence étendue, peuvent être à l'initiative d'une opération de RHI. Ils bénéficient, à ce titre, des subventions de l'Etat. Les commentaires ci-après intéressent ces établissements au même titre que les collectivités locales et les établissements publics de coopération intercommunale.

Sur la base d'une programmation pluriannuelle, le comité technique départemental de résorption de l'habitat insalubre arrête, au vu d'une demande et d'un dossier présentés par la collectivité locale et transmis au préfet, le montant des subventions, tant pour les études préalables, et la phase pré-opérationnelle que pour l'opération elle-même. Ce comité se réunit en tant que de besoin.

### A/ La maîtrise d'ouvrage

#### I – Le rôle et les objectifs de la maîtrise d'ouvrage.

La maîtrise d'ouvrage est assurée soit par une commune soit par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement. Il convient de rappeler son rôle éminent. Elle anime le processus, retient le parti d'aménagement de l'opération, en assure le portage politique. Elle en assume le financement et sollicite auprès de ses partenaires les participations qui lui sont nécessaires pour la réalisation des études et de l'opération.

- La maîtrise d'ouvrage peut mener complètement en régie la procédure à son terme. Cependant, compte tenu de la complexité de la procédure RHI et de la diversité des partenaires nécessaires au montage de l'opération, la maîtrise d'ouvrage peut avoir recours à un organisme d'exécution, opérateur et/ou équipe projet, à qui il peut confier tout ou partie des missions à réaliser. La maîtrise d'ouvrage décide du dispositif approprié pour mener à bien la procédure en fonction du projet, de la situation locale et de sa propre organisation. Les missions confiées par la maîtrise d'ouvrage vont des études à la réalisation, elles peuvent faire l'objet de prestations de services, de mandats ou de conventions (conventions d'études ou conventions publiques d'aménagement).

La réussite du projet de RHI passe par le partenariat mis en place par la maîtrise d'ouvrage de la RHI afin, dans le cadre d'un débat avec la population, d'engager la réalisation concrète d'actions répondant aux objectifs suivants :

- reloger prioritairement les familles les plus exposées aux difficultés sociales liées à leur logement et aux risques sanitaires et environnementaux,
- maintenir autant que faire se peut les populations sur le site en ayant pris en compte les risques naturels qui peuvent exiger une autre implantation,
- améliorer l'habitat existant sur le site,
- intégrer l'opération de RHI dans un projet global de requalification urbaine.

Le maîtrise d'ouvrage devra notamment :

- présenter les études et le projet de l'opération de RHI aux habitants du quartier concerné,
- mettre en place un comité de pilotage et désigner un élu représentant la commune ou l'établissement de coopération intercommunale afin qu'il préside ce comité,
- planifier le coût financier des opérations en inscrivant aux budgets de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale sa participation financière au coût de l'opération RHI,
- s'engager résolument un processus d'acquisitions foncières difficiles avec les propriétaires avec mobilisation le cas échéant de la « DUP Vivien »,

- définir les procédures d'intervention en matière d'aménagement.

Le comité de pilotage rassemble l'ensemble des partenaires s'engageant sur le projet. Lieu de synthèse et d'aide à la programmation des actions, il coordonne tout au long de l'opération la mise en oeuvre des différentes phases décrites ci-après, propose les modalités d'association des habitants à la dynamique des projets et définit les modalités d'évaluation de l'opération.

## **II – Les modalités de la concertation.**

Un partenariat efficace ne peut être réalisé que si le processus décisionnel n'apparaît pas trop complexe à l'ensemble des acteurs concernés, notamment les collectivités, ce qui nuirait à leur mobilisation effective au plan local.

Il convient par ailleurs de veiller à consulter la population avant que la concertation partenariale n'aboutisse à une prise de décision sur le programme et le parti d'aménagement. La concertation avec les habitants fait partie des objectifs fondamentaux assignés aux collectivités locales et aux aménageurs quand ils réalisent une opération RHI. La légitimité et l'efficacité d'une opération RHI reposent principalement sur sa dimension participative. Elle est indispensable à certains moments clefs : en amont lors des études préalables, lors du lancement de l'opération, lors du choix des équipements à réaliser et en fin d'opération.

La mobilisation des habitants se fondera sur un travail de communication du projet et de sollicitation des diverses médiations pouvant exister : travailleurs sociaux, professionnels de la santé, commerçants. Elle s'appuiera aussi sur les capacités de personnes "ressources", des associations culturelles pour la mise en oeuvre de la participation de la population (dans et à proximité du périmètre RHI). La communication du projet ne peut être restrictive, elle peut contribuer par exemple à la prise de conscience des risques naturels et expliquer aux habitants les mesures éventuelles de prévention à prendre.

Le choix par la maîtrise d'ouvrage des opérateurs ou des prestataires en cas de réalisation en régie, devra prendre en compte leur connaissance du fonctionnement des populations concernées et leur compétence réelle en matière d'animation, de concertation et de communication.

## **III – Le choix d'une procédure d'aménagement.**

Une des étapes clés du travail du comité de pilotage concerne la définition des conditions d'intervention sur le site concerné et le choix de la procédure d'aménagement. A ce stade une réflexion sera engagée sur :

- le partenariat et ses modalités d'organisation,
- le rôle des différents partenaires (commune, services de l'Etat, opérateurs) dans la reconnaissance institutionnelle de l'insalubrité et/ou du péril,
- les objectifs assignés aux études pré-opérationnelles RHI et la programmation des crédits qui leur sont nécessaires,
- le cadre juridique d'ensemble,
- les orientations du schéma d'aménagement et de programme,
- les mandats de maîtrise d'ouvrage,
- les rôles respectifs du chef de projet et de l'équipe opérationnelle ainsi que des modalités d'action des acteurs sociaux intervenant sur le quartier,
- les modalités de suivi et d'évaluation de l'opération.

Dans le cadre d'un projet global urbain, il est préconisé qu'une convention d'objectifs lie sur ces points l'ensemble des partenaires financiers, définisse les actions à mettre en oeuvre et leurs engagements pluriannuels de financement.

## **B/ Les structures d’instruction d’une opération de RHI**

### **I – Le comité technique départemental RHI (CT RHI).**

Celui-ci est présidé par le Préfet ou son représentant et comprend l’ensemble des services déconcentrés de l’Etat œuvrant en matière de résorption de l’habitat insalubre (la DRASS, la DDE, le DRIV, la direction des services fiscaux et la trésorerie générale) ainsi que toute personne qualifiée que le préfet jugera utile d’associer.

Sur la base du recensement des zones d'habitat précaire et insalubre et l'observation de l'insalubrité, démarches qui ont été engagées sur la plupart des territoires, le comité établi, en partenariat avec les collectivités locales, une sélection des sites potentiellement concernés par une opération RHI, puis en dresse une hiérarchisation qui constitue la base d’une programmation pluriannuelle d’intervention, soumise pour avis au Conseil Départemental de l’Habitat. Durant cette phase, vous pourrez consulter pour avis le Conseil Général.

C’est sur cette base que le comité technique départemental jugera de l’opportunité de subventionner ou non les études et les opérations RHI, il statuera sur chaque demande de subvention attachée à la réalisation des différentes phases de la RHI.

La DDE assure le secrétariat de ce comité et établit sur la base des éléments précédemment décrits la pré-instruction des dossiers RHI soumis à l’avis du comité technique.

### **II – Le comité interministériel technique de RHI outre-mer : une instance consultative (CIT RHI).**

En cas de difficulté dans la prise de décision sur l’opportunité de financer une opération RHI, le Préfet peut saisir le comité interministériel technique - RHI afin qu’il donne un avis d’expert sur le projet qui lui est soumis.

Ce comité interministériel comprend :

- la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC),
- la direction des affaires économiques, sociales et culturelles de l'outre-mer (DAESC),
- la direction de l’action sociale (DAS),
- la direction générale de la santé (DGS),
- la direction du budget,
- la délégation interministérielle à la ville (DIV),
- le ministère de l'environnement (DNP),
- le fonds d'action sociale (FAS) en tant que de besoin.

La DAESC (DHPV) assure le secrétariat du groupe outre-mer de cette commission. A ce titre, le préfet lui adressera un bilan des crédits RHI, les comptes-rendus du CT RHI ainsi que pour l’année N le bilan des opérations projetées et en cours durant l’année N-1. Le CIT RHI se réunira une fois par an afin d’effectuer un bilan annuel des actions menées en RHI dans les quatre DOM.

## **C/ Le déroulement de la démarche d’une opération de RHI**

Dans les DOM, la procédure RHI est l’un des outils majeurs de mise en œuvre du projet urbain porté par la commune ou l’établissement public de coopération intercommunale, elle permet de requalifier les quartiers d’habitat précaire, mais doit être articulée à d’autres procédures d’aménagement et de construction. En cela elle peut mobiliser en complément :

- les outils financiers : FRAFU, PAQ,
- les procédures d’aménagement : ZAC, lotissement, PAE,

- les procédures et les outils de requalification des quartiers existants : OPAH, PRI, intervention de l'ANRU,
- les outils d'aide à la réhabilitation : ANAH pour les propriétaires bailleurs et AAH pour les propriétaires occupants.

La requalification globale du quartier –y compris en travaillant sur les interfaces entre ce quartier et le reste de la ville- doit s'appuyer sur d'autres procédures et crédits que ceux de la RHI dès lors qu'elle vise :

- le développement et la structuration de la ville, du quartier ou du bourg, en cohérence avec les préconisations faites dans les PLH s'ils existent,
- le renforcement du niveau des services et des équipements,
- la maîtrise et la protection de l'environnement sur les sites naturels et les zones à risques,
- l'amélioration et le développement d'activités économiques,
- la clarification des situations d'occupation au regard des règles d'urbanisme et du droit des sols.

Une fois que la programmation des études et des opérations de RHI a été validée par le CDH, la démarche de RHI, destinée à être mise en œuvre par une opération publique, comporte plusieurs phases, dont le contenu est précisé ci-après :

- une étude préalable,
- une phase pré-opérationnelle,
- une phase opérationnelle.

Ces étapes peuvent faire l'objet d'aides financières de l'Etat sur le chapitre 65.01/20 du ministère de l'outre-mer.

### **I – L'étude préalable.**

#### **A/ Rôle :**

La complexité du renouvellement urbain, le souci d'articuler de plus en plus les financements RHI avec d'autres outils et procédures multipartenariales, en particulier les procédures incitatives du type OPAH, la nécessité d'une concertation étroite avec les populations concernées confèrent une importance stratégique aux études préalables.

Initiées et suivies par la commune (voire plusieurs communes ou leurs groupements pour les sites relevant d'une démarche à l'échelle de l'agglomération) en liaison avec les services de l'Etat compétents en matière d'urbanisme, d'habitat, d'insalubrité et de risques, les études préalables ont pour but de diagnostiquer les problèmes du quartier et d'esquisser des stratégies d'intervention.

Instruments essentiels d'aide à la décision, elles sont également la première étape de la concertation avec les populations concernées.

Afin qu'elles puissent remplir efficacement ce double rôle, il est préconisé qu'elles s'organisent en quatre étapes qui comprennent :

- une première analyse de l'existant, une formulation des problèmes, l'énoncé des stratégies à mettre en œuvre pour les résoudre. Elle peut et doit rester très sommaire mais s'intéresse au fonctionnement/dysfonctionnement du quartier sous tous ses aspects et permet de définir les enquêtes complémentaires à entreprendre ;
- les enquêtes préalables précisant les caractéristiques physiques, environnementales, socio-économiques et culturelles du site d'intervention. Elles visent, par l'examen sélectif des problèmes techniques et socio-économiques, à qualifier et à rendre réalistes les propositions ;

- la définition de stratégies d'intervention explicitant les contraintes et hiérarchisant les priorités. Elles proposent un périmètre général d'intervention, les orientations d'un programme et d'un schéma général d'aménagement, un cadre juridique pour les mettre en oeuvre, définit les différents outils et procédures mobilisables, délimite les sous-périmètres concernés et phase les interventions ;
- la représentation des orientations générales et du parti d'aménagement sous une forme permettant de procéder à une première concertation avec les habitants sur les projets puis d'engager la démarche générale d'intervention après validation par les différents partenaires.

Il faudra soutenir en premier lieu les opérations où la concertation est la mieux engagée. Les problématiques risques naturels devront être particulièrement étudiées. En effet, celles-ci sont particulièrement importantes dans les DOM (houle cyclonique, sismicité, volcanisme, inondations, mouvements de terrain, érosion marine notamment). Il ne faudra pas oublier de les intégrer en ayant recours aux dispositions des Plans de prévention des risques.

#### B/ Contenu :

Une estimation devra être réalisée afin de juger de l'opportunité ou non de reconstruire sur le site. Elle devra répondre à deux questions essentielles : la faisabilité du désenclavement et son coût, les modalités techniques et financières de la viabilisation selon les scénarii « démolition/reconstruction » sur le même site ou délocalisation de la réalisation de l'opération « reconstruction des logements » à un autre endroit.

Pour avoir une appréciation sur l'opportunité de reconstruire sur le site les logements ou de les délocaliser, des critères sont définis :

#### Les critères économiques liés aux réseaux de viabilité (à l'échelle du quartier) :

- distribution d'eau potable,
- raccordement des eaux usées au réseau public,
- raccordement au réseau électrique,
- accès pour les véhicules de secours,
- les coûts de fonctionnement ultérieurs pour la commune.

Lorsque l'assainissement ne pourra être réalisé par un raccordement à un dispositif collectif de traitement, il conviendra que l'étude préalable comprenne un volet spécifique consacré à la faisabilité d'un assainissement en mode non collectif.

#### Les critères environnementaux liés aux risques naturels (à l'échelle du quartier) :

- zones exposées à des risques importants de houle cyclonique, sismiques, volcaniques, d'inondation ou d'érosion marine,
- fort risque de glissement de terrains.

#### Les critères de fonctionnement urbain (à l'échelle du quartier) :

- proximité des services (écoles, commerces),
- quartier relié à la ville et aux autres quartiers,
- favoriser la mixité sociale et urbaine.

Ultérieurement ce diagnostic préalable sera réintégré dans le dossier de la demande de subvention. S'il est clair, il permet de préparer les études et enquêtes pré-opérationnelles. S'il est suffisamment précis et que l'opération n'est pas trop complexe, il permet aussi d'éviter d'entreprendre des études pré-opérationnelles trop lourdes.

#### B/ Le financement de l'Etat :

L'étude préalable a pour but de déterminer ou non l'opportunité de mettre en oeuvre une opération de RHI. Le financement se justifie uniquement dans les secteurs où l'on constate que l'habitat est dégradé. Le financement est arrêté sur la base du montant de l'étude.

**Le taux de subvention de la phase préalable peut aller jusqu'à 80% HT. Si l'enquête d'insalubrité considère que la totalité de la zone concernée est un bidonville, ce taux peut être porté à 100% HT** (chapitre 65.01/20 du ministère de l'outre-mer). Les subventions sont attribuées par l'Etat à la collectivité locale ou l'établissement public compétent.

Le paiement par l'Etat s'effectue selon les modalités suivantes :

- un acompte de 20% peut être versé dès le commencement,
- le solde lorsque le rapport définitif a été rédigé et validé.

## **II – La phase pré-opérationnelle.**

### **A/ Rôle et contenu :**

Cette phase a pour objectif :

- la préparation des arrêtés d'insalubrité,
- la préparation et la mise en oeuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement,
- la définition d'un projet d'aménagement urbain immobilier et social sur les terrains de l'opération RHI.

Elle doit articuler plusieurs approches qui conditionnent la mise en œuvre et le bon déroulement de l'opération de RHI :

- une approche « bâti et urbain »,
- une approche foncière et immobilière,
- une approche sociale.

Lors de cette phase pré-opérationnelle, les financements, les procédures de réalisation et la mise en place d'un dispositif de coordination seront recherchés afin d'être le plus efficace possible.

Les études menées en amont définissent le projet urbain et social ainsi que le périmètre d'intervention. Les différents volets des études préalables décrits précédemment, devront être approfondis lors des études pré-opérationnelles. Les nombreuses difficultés dans l'instruction, le suivi et le déroulement des opérations de RHI résultent en effet d'études pré-opérationnelles souvent insuffisantes. Les études pré-opérationnelles ont pour but d'aider le maître d'ouvrage à définir un programme. Elles portent sur plusieurs volets : foncier, technique, géophysique, environnemental, social, économique et financier.

Leurs objectifs et contenus dépendent étroitement de la typologie des situations.

Le diagnostic social constitue la base à partir de laquelle les études pré-opérationnelles devront répondre à la situation locale. Devront figurer dans ce diagnostic :

- la composition et les ressources des ménages,
- une projection sur le devenir des populations,
- les modes de vie dans le quartier,
- les attentes en matière de mode d'habiter (notamment en ce qui concerne la localisation du futur habitat),
- usages dans le quartier, intégration du quartier dans la ville (comme le repérage des dynamiques culturelles et sociales).

Afin de garantir à la fois le caractère opératoire des enquêtes sociales (à obsolescence rapide pour des quartiers souvent concernés par une forte mobilité) et la crédibilité de l'équipe projet, il est fortement recommandé que les études pré-opérationnelles soient conduites rapidement et que le passage à la phase de réalisation soit accéléré.

Cela implique :

- des périmètres qui doivent permettre une complète cohérence avec le schéma général d'aménagement mais qui doivent rester limités en taille (c'est un des objectifs assignés aux études préalables),

- une validation en amont de la faisabilité sociale et économique de la stratégie générale d'intervention proposée suite aux études préalables,
- une concentration dans le temps des moyens humains mobilisés pour la réalisation des études pré-opérationnelles,
- une information rapide des partenaires financiers concernant les aléas rencontrés.

L'ensemble des occupants au sens de l'article L 521-1 du CCH bénéficie d'un droit au relogement qui doit être expressément étudié dans le projet. Aussi tout dossier d'opération de RHI doit présenter un plan de relogement définitif individualisé pour chacun des occupants.

Lorsque l'opération nécessite une phase transitoire, un plan nominatif de relogement provisoire ou d'hébergement temporaire devra être élaboré. Le relogement doit être prioritairement recherché dans le quartier, voire, en cas de réhabilitation, dans l'immeuble d'origine sauf en cas de souhait contraire de la part des occupants. Il est rappelé que l'article 21 de la « loi Vivien » du 10 juillet 1970 permet la réquisition de terrains nus pour la réalisation de locaux d'hébergement temporaire.

La mise en oeuvre d'un plan de relogement constitue une action particulièrement lourde, qui bénéficie à ce titre, d'un pré-financement au regard des missions à accomplir, de leur durée et de la nécessaire mobilisation des opportunités foncières ou immobilières. Ce poste intègre une estimation prévisionnelle des coûts de relogements, d'hébergements transitoires et d'accompagnement social. L'ensemble des dépenses de relogement étant pris en compte dans le volet « dépenses » du bilan de l'opération RHI, ce poste pourra être révisé sur la base du coût réel du relogement lors de l'instruction du bilan opérationnel.

L'exigence d'un plan de relogement n'exonère pas les propriétaires bailleurs et les exploitants de locaux d'hébergement de leurs obligations d'assurer ce relogement des occupants de bonne foi ou d'y contribuer, en application de l'article L 521-3 nouveau du code de la construction et de l'habitation : il faudra s'assurer que l'éventuel relogement offert par les propriétaires soit décent, au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Au regard des caractéristiques des populations concernées, un plan de relogement ne peut parfois seul suffire. Dans ce cas, celui-ci doit être articulé avec un programme de suivi social qui détermine le type d'accompagnement de proximité à mener pendant toute l'opération, avant et après le relogement.

#### B/ Le financement de l'Etat :

**Le taux de subvention de la phase pré-opérationnelle peut aller jusqu'à 80% HT. Ce taux peut être porté à 100% HT** lorsque qu'il s'agit de la résorption de bidonville (chapitre 65.01/20 du ministère de l'outre-mer).

Les subventions sont attribuées par l'État à la commune ou l'EPCI ayant la compétence habitat, ou de façon plus exceptionnelle à son opérateur.

**L'assiette de la subvention de la phase pré opérationnelle** est établie à partir du coût prévisionnel HT des études et des dépenses précisées en annexe II .

Le paiement par l'Etat s'effectue selon les modalités suivantes :

- une avance de 5% peut être versée à la signature de l'arrêté de subvention,
- la subvention est versée au fur et à mesure de l'avancement de la phase pré-opérationnelle (réalisation des études) et de la réalisation du plan de relogement.

L'octroi de ce financement est conditionné par la prise d'une délibération de la commune ou de l'EPCI l'engageant à mettre en oeuvre une opération de RHI dans le délai maximum de 4 ans après la décision favorable du comité technique départemental. Un certificat de la DSDS ou du service communal d'hygiène et de santé de la commune, attestant de la réalité potentielle de l'insalubrité d'un ou plusieurs immeubles et précisant leur intention de réaliser des enquêtes d'insalubrité, devra être fourni à l'appui de la demande de subvention des études pré-opérationnelles.

### **III – La prise des arrêtés d’insalubrité.**

*Une opération de RHI n’est éligible aux subventions de l’Etat que pour les interventions relatives aux immeubles frappés d’un arrêté d’insalubrité irrémédiable ou d’un arrêté de péril assorti d’une ordonnance de démolition ou d’une interdiction définitive d’habiter.*

*On rappelle que les arrêtés d’insalubrité s’appuient sur les dispositions suivantes :*

- articles L. 1331 -26 à L. 1331-31 du code de la santé publique ;
- article L.1331-23 du CSP : Par cette procédure, le préfet définit un périmètre par arrêté qui vaut interdiction définitive d’habiter et d’utiliser les lieux pour chacun des immeubles qu’il désigne et qui ont fait, chacun, l’objet d’une enquête d’insalubrité. Suite au rapport d’insalubrité, l’arrêté est pris par le préfet après avis du conseil départemental d’hygiène, auquel le maire ou le président du groupement de communes compétent, est invité à présenter ses observations. Cette procédure, dénuée de tout caractère contradictoire, peut être cause de nombreux contentieux, notamment du fait du renforcement des effets de droit des arrêtés d’insalubrité. Aussi, cette procédure doit-elle être préférentiellement réservée aux bidonvilles ou aux locaux et installations précaires.

Dans le cas de dossiers correspondant à une zone comportant de nombreuses constructions, qu’il s’agisse de l’une ou l’autre procédure, il peut être fait appel, en raison du volume de travail à fournir, à un prestataire extérieur pour préparer l’évaluation de l’insalubrité.

Dans tous les cas, les dispositions prévues aux articles L.521-1 à L.521-3 du code de la construction et de l’habitat, relatifs aux droits et obligations des occupants et des propriétaires, doivent être reproduites dans tous les arrêtés.

### **IV – La phase opérationnelle de la RHI.**

La phase opérationnelle comprend les actions de relogement, d’acquisitions, d’expropriations, de viabilisation secondaire et tertiaire, de cessions foncières ainsi que l’établissement du bilan prévisionnel et final de l’opération. Ces actions opérationnelles sont le cœur de la procédure RHI et s’inscrivent dans le cadre du projet de requalification du quartier.

Compte tenu de la nature même du projet de RHI, il peut y avoir imbrication, sur une même période, d’actions relevant des phases pré-opérationnelle et opérationnelle, ce qui est notamment le cas en matière de relogement.

#### **A/ Les acquisitions immobilières et foncières prises en compte dans le bilan des opérations de RHI.**

Pour répondre aux enjeux de requalification urbaine et aux objectifs sociaux de sortie d’insalubrité, peuvent notamment être pris en compte dans les bilans des opérations de RHI, les acquisitions notamment par voie d’expropriation :

- d’immeubles frappés d’un arrêté d’insalubrité irrémédiable,
- d’immeubles insalubres remédiables dont la démolition est nécessaire à la cohérence du projet,
- d’acquisitions foncières de terrains nus pour reloger les occupants,
- d’éléments annexes divers non destinés à l’habitation (garages, appentis...) - et donc non frappés d’arrêté d’insalubrité - mais dont la suppression est nécessaire au traitement de l’insalubrité et à l’amélioration durable des conditions d’habitabilité des immeubles insalubres à traiter,
- d’immeubles salubres dont la destruction est nécessaire à la démolition des immeubles insalubres irrémédiables lorsque le coût de leur consolidation est supérieur à celui de leur acquisition et de leur démolition ;
- d’immeubles d’habitation menaçant ruine et frappés d’un arrêté de péril homologué par le juge avec ordonnance de démolition;

Les immeubles et terrains déjà acquis par la maîtrise d’ouvrage antérieurement à l’arrêté d’insalubrité, ou antérieurement à l’homologation par le juge de l’arrêté de péril, pourront être pris en compte dans le bilan de

l'opération de RHI sous réserve qu'ils aient été acquis à l'époque dans un objectif de traitement de l'habitat indigne (copropriétés dégradées, lutte contre l'habitat insalubre et précaire ...).

En tout état de cause, ne pourront être prises en compte les acquisitions d'immeubles et terrains qui remontent à plus de 10 ans à compter de la date de la réunion du CT RHI. Pour les logements vacants dont le coût d'acquisition est intégré dans le bilan de l'opération RHI, il appartiendra au maître d'ouvrage d'établir que cette vacance a été organisée par ses soins préalablement à la demande de subvention dans un objectif de protection des occupants, le plan de relogement nominatif des anciens occupants devra dès lors être présenté à la commission.

Il est rappelé que l'expropriation d'immeubles ou de terrains déclarés insalubres irrémédiables, peut être réalisée conformément aux dispositions dérogatoires de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1970 dite « loi Vivien ». Ce dispositif devra être particulièrement mis en œuvre pour l'acquisition de biens appartenant à des propriétaires bailleurs. L'article 14 dispose que, par dérogation aux règles relatives à l'expropriation, le préfet déclare d'utilité publique, par arrêté, l'expropriation des immeubles qui ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable et d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté vaut arrêté de cessibilité des immeubles à acquérir : il mentionne le bénéficiaire de l'expropriation et fixe la date de la prise de possession ; il en permet la prise de possession, moyennant paiement ou consignation d'indemnité provisionnelle. Ce même arrêté préfectoral mentionne obligatoirement les offres de relogement faites aux occupants.

Cette DUP est prononcée sans enquête publique préalable sur la seule base de l'arrêté d'insalubrité irrémédiable. Le transfert de propriété et la fixation définitive des indemnités suivent la procédure de droit commun des expropriations.

Par ailleurs, l'acquisition et l'expropriation, le cas échéant, pour des raisons opérationnelles, de terrains contigus, de bâtiments ne pouvant faire l'objet d'arrêté d'insalubrité (ex : garages, appentis ...) ou d'immeubles salubres ou insalubres réparable, ne peut être réalisée qu'après enquête publique et DUP de droit commun.

Ainsi quand le projet impose l'expropriation d'une parcelle supportant des immeubles insalubres irrémédiables et des immeubles salubres ou insalubres réparables, ou des immeubles à usage autres que l'habitation, il convient d'exproprier après DUP de droit commun l'ensemble des terrains et immeubles nécessaires à l'opération.

Il est rappelé que l'article 14 de la loi Vivien est inapplicable aux immeubles menaçant ruine. Les modalités d'expropriation de ceux-ci relèvent donc du droit commun de l'expropriation.

En matière d'indemnité d'expropriation, l'article 18 de la loi Vivien précise que l'évaluation de la valeur des biens insalubres irrémédiables est effectuée sur la base de la valeur du terrain nu. Cette disposition est particulièrement destinée à l'acquisition sous DUP de bien appartenant à des propriétaires bailleurs indécents. En cas de défaillance du propriétaire à remplir ses obligations légales de relogement en application des articles L 521-1 à L 521-3 du CCH, devront être déduites des indemnités d'expropriation les frais de mise hors d'état d'être occupés des logements évacués ainsi que les indemnités dues à la collectivité publique au titre du relogement des occupants.

En ce qui concerne les immeubles propriétés de leurs occupants, la négociation amiable doit être favorisée, le recours au mécanisme d'expropriation prévu à l'article 14 de la loi Vivien constituant un outil de pression qui ne doit être envisagé qu'en cas d'échec des négociations amiables. La RHI ne doit pas aboutir à déposséder abusivement des propriétaires occupants et à conduire des accédants, plus ou moins solvables, dans une situation de détresse économique qui serait en totale contradiction avec la finalité de l'opération. Un échange de propriété peut-être étudié pour ces catégories de propriétaires. En ce qui concerne les évictions commerciales, elles sont prises en compte dans le bilan RHI à la valeur de référence de droit commun de bail commercial, lorsque les commerces sont installés avant la prise de l'arrêté d'insalubrité.

## B/ Destination des biens acquis et réalisation du projet.

Dans le cadre des opérations de RHI bénéficiant d'une subvention de l'Etat, les terrains et immeubles acquis ont vocation à être cédés en vue d'accueillir, après démolition, reconstruction ou réhabilitation, des logements locatifs sociaux ou d'accession sociale. Des cessions d'assiettes foncières équipées à des opérateurs souhaitant construire du logement libre ou du PLI peuvent être envisagées de façon exceptionnelle. Le montant de cette charge foncière intégrera une participation à l'aménagement et l'équipement du secteur calculée par l'opérateur et tenant compte des valeurs foncières du marché. Cette charge foncière vendue sera portée en recette dans le bilan de l'opération RHI.

Le cas échéant des équipements publics nécessaires à l'amélioration des conditions de vie au sein du quartier peuvent être réalisés hors financements RHI.

En cas de démolition, si les besoins de réaménagement du secteur ne justifient pas la reconstruction de logements ou la réalisation d'équipements sur tout ou partie des terrains libérés, ces derniers peuvent être laissés libres et classés en réserve foncière. Toutefois, l'utilisation de réserves foncières, issues d'opérations financées au titre de la RHI, est gelée pour une durée de 10 ans à compter de la date de versement du solde de la subvention de l'Etat, pour toute réalisation autre que la construction de logements sociaux ou d'équipements collectifs (comme le prévoit la circulaire du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et au financement des opérations de RHI irrémédiable en métropole).

## C/ Etablissement du bilan de l'opération RHI et modalités financières.

Après la signature des arrêtés d'insalubrité, une demande de financement sera adressée au comité, sous forme d'un dossier contenant notamment un bilan prévisionnel d'opération dont les postes pris en compte sont précisés à l'annexe 2.

Le plus grand soin doit être apporté à l'établissement du bilan prévisionnel de la phase opérationnelle de la RHI dans la mesure où c'est le déficit HT tel qu'il ressort de ce bilan qui constitue l'assiette de la subvention de l'Etat.

La nature des postes « recettes » et « dépenses » exprimées HT qui peuvent être pris en compte dans le bilan d'une opération de RHI est précisée ci-après.

Le bilan RHI n'intègre pas les bilans des opérations de construction de logement social, ces derniers font l'objet de montages distincts et ne bénéficient pas de subventions de l'Etat au titre du chapitre 65.01 article 20.

**Le taux de subvention de la phase opérationnelle peut aller jusqu'à 80% HT. Ce taux peut être porté à 100% HT** lorsque qu'il s'agit d'une résorption de bidonville.

Les subventions sont normalement attribuées par l'Etat à la commune ou l'EPCI compétent en matière de logement ou, de façon plus exceptionnelle, à son opérateur.

**L'assiette de la subvention de la phase opérationnelle est constituée par le déficit HT de l'opération tel qu'il ressort du bilan prévisionnel de l'opération (voir détail des postes ci-après).**

Cette décision d'octroi de la subvention est définitive et non révisable. Cependant, en cas d'évaluation ultérieure des acquisitions foncières par le juge de l'expropriation supérieure à l'évaluation domaniale initiale, le comité pourra par décision motivée accorder un supplément de subvention.

Le paiement par les services déconcentrés s'effectue selon les modalités suivantes :

- une avance de 5% peut être versée à la signature de l'arrêté de subvention,
- la subvention est versée jusqu'à hauteur de 80% de son montant global au fur et à mesure de l'avancement du projet urbain et social,

- le solde de la subvention ne sera versé qu'après achèvement du programme et du relogement définitif du dernier occupant. Il appartient aux services de vérifier la conformité des réalisations avec le dossier subventionné ainsi que la cohérence des conditions de relogement des ménages avec les objectifs sociaux présentés à l'appui du dossier soumis au CT RHI.

Si à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la décision du CT RHI, l'opération n'a reçu aucun commencement d'exécution, le préfet constate sur proposition du CT RHI, la caducité de sa décision de subvention qui est annulée. Le montant de l'avance est reversé par le bénéficiaire. En cas de non achèvement de l'opération, comprenant les acquisitions, les relogements et la réalisation de logements locatifs sociaux prévus au programme, dans un délai de 10 ans ou de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, le comité constate la caducité de sa décision ; la décision de subvention est annulée par le préfet. Le paiement de la subvention est bloqué et le montant des acomptes est reversé en tout ou partie par le bénéficiaire.

Aucun des travaux de démolition ou de réhabilitation ne peuvent être opérés avant la date de décision favorable du comité technique départemental RHI, sauf :

- ordonnance de démolition homologuée par le juge en cas de péril. Les travaux confortatifs réalisés dans le cadre d'un péril imminent dans l'attente de l'ordonnance de démolition du juge peuvent être pris en compte dans le poste « dépenses » du bilan de l'opération,
- démolition ordonnée par arrêté préfectoral d'insalubrité.

## **V – Evaluation de la RHI.**

L'évaluation des opérations RHI doit être systématique et continue. Elle permet de repositionner le projet en fin de réalisation de chacune des tranches. Une évaluation synthétique sera effectuée à titre de bilan au terme de l'opération.

### **A/ Une évaluation locale :**

Dans tous les cas, il apparaît nécessaire de recourir à un bureau d'études ou un chargé de mission, indépendants des acteurs de la RHI, afin de disposer d'une évaluation la plus objective possible.

Le comité de pilotage, mis en place par le maître d'ouvrage, supervise l'évaluation. Il s'adjoit pour ce faire les compétences de personnalités qualifiées extérieures. Il établit le cahier des charges de l'évaluation qui précisera les indicateurs quantitatifs et qualitatifs de référence de l'évaluation.

L'évaluation devra être effectuée au regard des objectifs fixés au démarrage de l'opération. Des indicateurs quantitatifs et qualitatifs devront être définis dès le diagnostic sommaire et affiné lors des études pré-opérationnelles. La comparaison des objectifs et des réalisations au regard de ces indicateurs devra permettre, le cas échéant, de repositionner le projet à mi-parcours. Un calendrier d'évaluation de ces indicateurs devra être défini afin de pouvoir suivre les éventuels retards constatés.

Il faudra veiller à ce que les indicateurs retenus ne reflètent pas seulement l'avancement des travaux ou le nombre de ménages sortis de situations d'insalubrité. Ils devront également refléter les volets sociaux, économiques et urbains de l'opération, permettre de juger de la qualité de l'implication des habitants et de leur satisfaction. Ainsi lorsqu'une opération RHI se situe en ZUS, ces informations devront être transmises à l'observatoire des ZUS créé par l'article 3 de la loi 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003.

Il conviendra d'évaluer également l'adaptation aux besoins à satisfaire du point de vue qualitatif et quantitatif des moyens humains, techniques et financiers mis en œuvre. Il est indiqué que le coût de l'évaluation est intégré au bilan de l'opération RHI au même titre que les autres études (article 65.01/20).

### **B/ Un dispositif de suivi évaluation.**

Dans le cadre de l'application des dispositions de la loi organique du 1<sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006 et de la déconcentration de la procédure RHI, le ministère de l'outre mer mettra en place une batterie d'indicateurs lui permettant d'évaluer la mise en place de la politique de lutte

contre l'habitat insalubre et la réalisation de ses objectifs au regard de l'effort financier réalisé. Cette évolution influera bien évidemment sur le niveau des dotations budgétaires consacrées à la RHI.

## **VI – L'accompagnement des populations dans une procédure RHI.**

La finalité d'une RHI est d'offrir à des familles vivant dans un habitat dégradé ou insalubre une solution pérenne de relogement. L'accompagnement social avant, pendant et après le relogement, est un moyen essentiel de l'opération, consistant à réussir l'intégration des familles dans leur nouvel habitat. Il conditionne l'intervention financière de l'Etat. Aussi la mise en place d'un Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour assurer cet accompagnement est essentielle.

L'accompagnement des populations dans un processus de RHI prend au moins trois formes distinctes :

- la recherche de connaissance de l'histoire du quartier, des modes de vie qui s'y sont développés à travers des rencontres, des animations avec des collectifs d'habitants et/ou des entretiens avec des personnes « ressources »,
- les enquêtes individuelles destinées à connaître la composition des familles, leur histoire, leurs ressources et la projection qu'elles ont de leur habitat futur,
- un accompagnement au montage des dossiers individuels ou collectifs, aux démarches et aux négociations nécessaires à la réussite du projet.

Cette information débute bien en amont de la décision de RHI, se poursuit tout au long de l'opération et ne s'achèvera qu'après la fin de l'opération.

Dans le cas des opérations complexes mixant démolition d'habitat à l'insalubrité irrémédiable et réhabilitation pour sortie d'insalubrité, un accompagnement technique, administratif et financier apparaît nécessaire pour aider les familles à monter leur dossier de demande de subvention et à mener les travaux.

### Avant l'opération :

Il s'agit de compléter les diagnostics et les solutions techniques par une approche sociale des familles, de leurs difficultés, de leurs aspirations et de leurs potentiels, des organisations collectives, de leurs faiblesses et de leur dynamisme. Le travail de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale intègre dans un bilan de RHI commence donc en même temps que l'étude pré-opérationnelle qui a pour mission d'analyser la situation urbaine et sociale et de proposer une réorganisation spatiale, une stratégie urbaine et sociale et une méthode de travail avec les habitants. A l'issue de cette phase, les solutions de relogement (in situ ou non, le rythme de constructions de logement) doivent être connues pour chacune des familles afin d'assurer un suivi plus efficace jusqu'à la fin de l'opération. Celles-ci sont exécutées durant la phase pré-opérationnelle et opérationnelle.

### Pendant l'opération :

Au regard des caractéristiques des populations, le seul plan de relogement peut être insuffisant. Dans ce cas, celui-ci doit être articulé avec un programme de suivi social qui détermine le type d'accompagnement de proximité à mener.

Ce suivi social doit permettre de :

- résoudre les perturbations matérielles et psychologiques,
- développer les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages,
- rendre la famille actrice de son changement de situation.

### Après l'opération :

Après que les relogements aient été effectués, le rôle de la collectivité ne s'arrête pas pour autant. Elle doit alors assurer un suivi pour que les intéressés se prennent en charge. Ce relais, assuré par la collectivité ou

tout autre organisme ou organisation qui aura été désigné par le comité de pilotage, doit être préparé - conjointement avec l'opérateur- suffisamment tôt pour assurer la période post-opérationnelle.

Dans certains cas, l'accompagnement social pour les accédants à la propriété sociale dont les logements ont été livrés en fin d'opération, et qui ne peuvent plus bénéficier d'un appui technique en raison de l'arrêt de l'opération, doit pouvoir être maintenu.

Lorsque l'accompagnement social se poursuit après la clôture de l'opération RHI, il devra être articulé avec les outils du PDALPD et du FSL existants dans les DOM.

## ANNEXE II Présentation du bilan des opérations de RHI

### Phase Pré Opérationnelle

#### DEPENSES

Postes	Descriptions
<b>A1 – Analyse bâtiment / urbanisme Projet d'aménagement</b>	
Etudes techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pré diagnostic technique à la détermination du degré d'insalubrité par les services sanitaires de l'Etat (visite des immeubles et logement),</li> <li>- diagnostic de stabilité pour les immeubles à conserver, sondages, études de sol.</li> </ul>
Diagnostic urbain de faisabilité	- diagnostic des contraintes urbanistiques et architecturales au regard du projet de RHI
Elaboration du projet d'aménagement	- programme, conception du projet d'aménagement et évaluation des coûts d'aménagement.
<b>A2 – Etat foncier et immobilier</b>	
Etat parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recherche cadastrale, désignation des immeubles,</li> <li>- frais de géomètre, mitoyenneté.</li> </ul>
Etat de propriété et repérage des situations de blocage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, de leur titre de propriété et tous éléments nécessaires à la mise en oeuvre de la procédure d'insalubrité,</li> <li>- éléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division de copropriété ...),</li> <li>- état des successions en cours, en déshérence,</li> <li>- indivision avec inconnu(s),</li> <li>- biens abandonnés ou vacants,</li> <li>- frais d'hypothèques.</li> </ul>
<b>A3.- .Enquête sociale tous occupants *</b>	

Situation familiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat civil,</li> <li>- Composition de la famille,</li> <li>- Ressources et charges,</li> <li>- Approche santé ... .</li> </ul>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- statut d'occupation,</li> <li>- loyers,</li> <li>- caractéristiques,</li> <li>- perspectives et souhaits du ménage.</li> </ul>
Modes de vie et pratiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- appréhension des modes de vie,</li> <li>- pratique de l'environnement,</li> <li>- Travail (lieu, transport),</li> <li>- Scolarisation.</li> </ul>

\* Vous veillerez à ce que l'enquête sociale porte sur tous les ménages, dont l'appréciation sur l'état de leur logement tel qu'il résulte de l'étude sur le bâti implique un hébergement ou un relogement définitif indépendamment de la présomption de remédiabilité ou d'irremédiabilité de l'insalubrité.  
Idem pour le plan de relogement.

<b>A4 –Plan de relogement tous occupants ** (Avance financière sur phase opérationnelle)</b>	
<b>Acquisition de terrains pour hébergement transitoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- coût de l’acquisition,</li> <li>- nivellement,</li> <li>- réseaux provisoires indispensables.</li> </ul>
Frais de déménagement et de réinstallation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déménagements,</li> <li>- ouvertures des compteurs et lignes téléphoniques,</li> <li>- paiement du dépôt de garantie,</li> <li>- aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 ans maximum.</li> </ul>
Hébergement provisoire en logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en charge totale ou partielle du coût de l’hébergement (démolitions, gardiennage ... selon la durée du projet),</li> <li>- Achat ou location de structures légères d’hébergement ( mobile home...),</li> <li>- Réquisition de logements loi 1945 (location),</li> <li>- Travaux de remise en état d’habitabilité à l’entrée du logement temporaire et à sa sortie si nécessaire (patrimoine public hors HLM et privé),</li> <li>- Assurance occupation / logeur</li> </ul>
Accompagnement social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accompagnement et suivi social individualisé dès le lancement de l’enquête sociale (ASE , CESF) et sur une durée maximale d’un an après le relogement définitif</li> </ul>

\*\*Si la mise en oeuvre du relogement constitue une phase opérationnelle de l’opération de RHI, cette phase, particulièrement lourde, doit pouvoir bénéficier d’un financement prévisionnel au regard de l’ampleur du travail amont nécessaire à sa réalisation, de sa durée et de la mobilisation immédiate des opportunités foncières ou immobilières qui peuvent se présenter. Ce poste intègre une estimation prévisionnelle des coûts de relogements, d’hébergements transitoires et d’accompagnement social. Ces dépenses étant prises dans leur intégralité au sein de la section dépenses du bilan financier de l’opération de RHI, elles feront l’objet d’une révision sur la base du coût réel lors de l’instruction du dossier opérationnel.

Total	Sommes des postes A1 à A4.
Subvention Etat	80% ou 100%.

## Bilan total de l'opération de RHI

### DEPENSES

Postes	Descriptions
<b>B0 –Reprise des postes A</b>	<b>(voir bilan pré-opérationnel)</b>
A1 – Analyse du bâti	
A2 – Etat Foncier	
A3.- Enquête sociale	
A4.- Plan de relogement	
<b>B1 Appropriation des sols</b>	
<i>Acquisition *</i> <i>Base : estimation des domaines incluant les indemnités de réemploi</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bâtiments frappés d'arrêtés insalubrité irrémédiable destinés à la démolition,</li> <li>- immeubles frappés d'arrêtés insalubrité irrémédiable qui ont vocation à être conservés pour des raisons urbaines ou patrimoniales sous réserve d'une transformation en logements locatifs sociaux LLS, LLTS...**,</li> <li>- immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité remédiable <b>si leur démolition</b> est nécessaire à la cohérence du projet (mitoyenneté et imbrication),</li> <li>- acquisition pour démolition d'immeubles salubres lorsque le coût de leur consolidation est supérieur à l'acquisition – démolition,</li> <li>- aux fins de curetage, acquisition d'éléments annexes mettant en cause l'habitabilité (garage, appendice, entrepôts, cœur d'îlots...),</li> <li>- Immeubles frappés d'un arrêté de péril avec ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter,</li> <li>- Terrains et immeubles détenus par le maître d'ouvrage et mis à disposition par celui-ci aux fins de réalisation de l'opération RHI.</li> </ul>
Frais d'acquisitions	- Forfait : 5% du coût des acquisitions (avec frais de sortie d'indivision, règlement des successions ...).

\*Acquisitions : il s'agit des immeubles à acquérir ou d'immeubles acquis après un arrêté d'insalubrité irrémédiable. Pour les immeubles déjà acquis par la collectivité antérieurement à l'arrêté d'insalubrité, leur prise en compte dans le bilan de l'opération de RHI peut être effectué sous réserve que ces acquisitions aient été réalisées à leur époque dans un objectif de traitement de l'insalubrité.

La valeur des acquisitions que vous inscrirez au bilan sera celle de l'estimation des domaines à la date de la cession.

\*\*peuvent intégrés dans le bilan RHI l'acquisition d'immeubles destinés à être réhabilités sous réserve que ces immeubles doivent :

- être acquis par le maître d'ouvrage, son mandataire ou le bénéficiaire du droit de préemption par délégation et transformés en logements sociaux publics,
- être protégés au titre des secteurs sauvegardés, de la réglementation sur les sites, les monuments historiques et leurs abords (règle de co-visibilité) ou des Zppaup ou,
- être identifiés comme élément remarquable au titre de document d'urbanisme ou présenter un intérêt architectural et d'insertion urbaine particuliers.

En dehors des immeubles qui font l'objet de protections législative et réglementaire, l'ouverture d'un poste acquisition d'immeubles à conserver ne doit pas conduire à mener des réhabilitations qui apparaissent disproportionnées en terme économique au regard de la valeur du bâti.

<b>B2 / Libération des sols</b>	
Neutralisation des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Débranchement des réseaux,</li> <li>- Murage des accès aux bâtiments,</li> <li>- Honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>
Démolition :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition des immeubles et appentis,</li> <li>- Démolitions partielles (écrêtements construction d'appendices de fonds de cours ...),</li> <li>- Honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>

<b>B3 –Plan de relogement pour tous occupants</b>	<b>Coût total : reprise pré-financement A4 + compléments si nécessaire</b>
<i>Acquisition de terrains pour hébergement transitoire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- coût de la réquisition (location),</li> <li>- nivellement,</li> <li>- réseaux provisoires indispensables.</li> </ul>
Frais de déménagement et de réinstallation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déménagements,</li> <li>- ouvertures des compteurs et lignes téléphoniques,</li> <li>- paiement du dépôt de garantie,</li> <li>- aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 ans maximum.</li> </ul>
Hébergement provisoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en charge totale ou partielle du coût de l'hébergement (durée selon projet),</li> <li>- Achat ou location de structures légères d'hébergement ( mobile home...),</li> <li>- Réquisition de logements loi 1945 (location),</li> <li>- Travaux de remise en état d'habitabilité à l'entrée du logement temporaire et à sa sortie si nécessaire (plafond 6k€) (patrimoine public hors HLM et privé),</li> <li>- Frais de garde meuble,</li> <li>- Assurance occupation / logeur.</li> </ul>
Accompagnement social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accompagnement et suivi social individualisés dès le lancement de l'enquête sociale (ASE , CESF) et sur une durée maximum d'un an après le relogement définitif.</li> </ul>

<b>B4 travaux sur emprises foncières</b>	
Préparation des emprises	<ul style="list-style-type: none"> <li>- études techniques et sondages préalables aux opérations de construction,</li> <li>- stabilisation des terrains (terrassements, comblements de caves...),</li> <li>- honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>
Travaux de VRD	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uniquement les VRD tertiaires étendus aux secondaires à l'échelle d'un quartier, permettant leurs raccordements aux réseaux existants,</li> <li>- création ou renforcement de collecteurs d'eaux pluviales pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant,</li> <li>- honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>
Protection et mise en état des sols (ne sont pas pris en compte les aménagements de voirie ou d'espace publics)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nivellement du terrain et aménagement sommaire (gazon),</li> <li>- protection provisoire des sols en tant que de besoin,</li> <li>- Honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>
<b>B5 – Travaux sur immeubles</b>	
Travaux sur mitoyens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- confortement provisoire des mitoyens entre les phases de démolition et de reconstruction,</li> <li>- en cas de dégagement de nouvelles façades : confortement définitif des mitoyens (éventuellement les fondations en sous œuvre) et reprise des façades (enduits toitures, percements d'ouvertures...),</li> <li>- Frais de référés préventifs,</li> <li>- Honoraires de maîtrise d'œuvre et géomètre.</li> </ul>
Confortements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confortement sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de construction,</li> <li>- Honoraires de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>
<b>B6 Frais de maîtrise d'ouvrage</b>	
Frais financiers <i>Contrepartie aux avances sur trésorerie des collectivités locales en l'attente de subvention.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assiette : postes B1 à B5.</li> </ul>
Frais de commercialisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
Assurance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Responsabilité civile et maître d'ouvrage.</li> </ul>

<b>B7 Conduite de projet ***</b>	
Base : coût réel (en régie -recrutement d'un chef de projet-, recours à un aménageur, et/ou à un prestataire )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestion administrative et financière,</li> <li>- assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'œuvre , montage des dossiers d'expropriation),</li> <li>- suivi opérationnel ( coordination des différentes équipes),</li> <li>- assistance juridique (frais d'expert ,...).</li> </ul>

**\*\*\*La conduite d'opération peut être effectuée en régie (recrutement d'un chef de projet ad-hoc), sous forme de prestation de service conformément au CMP, ou être intégrée dans le cadre d'une CPA. La conduite d'opération présentant diverses missions qui peuvent être effectuées sous des modes différents, le recours à un chef de projet en vue de la coordination de l'ensemble des intervenants sera nécessaire. Vous devrez, en cas d'intervention de différents opérateurs (aménageur, équipe de projet, chef de projet) individualiser les actions et coût de chacun d'eux sur la base de la typologie du poste.**

## RECETTES

<b>C0 – Régularisation sur Pré-financement</b>	Subvention Etat pour étude pré-opérationnelle et pré-financement d'opération Rhi.
<b>C1 - Cession de terrains aux SEM et organismes HLM *</b>	
pour construction neuves LLS ou résidences sociales	100 % au minimum de la charge foncière de référence réglementaire. Au niveau local des valeurs supérieures pourront être fixées.
pour construction neuves LLTS	80 % au minimum de la charge foncière de référence réglementaire. Au niveau local des valeurs supérieures pourront être fixées.
pour construction neuves LES	Valeur du prix d'acquisition par l'opérateur.
<b>C2 - Cessions immeubles à réhabiliter (SEM, HLM)</b>	
pour LLS AA	100 % de la valeur de l'expropriation du bien plafonnée à la valeur foncière de référence du LLS construction neuve * surface utile. Au niveau local des valeurs supérieures pourront être fixées.
pour LLTS AA	80 % de la valeur de l'expropriation du bien plafonnée à la valeur foncière de référence du LLTS construction neuve * surface utile. Au niveau local des valeurs supérieures pourront être fixées.

\* la réalisation de constructions neuves en PLI par des organismes HLM ou SEM de logements pourra être exceptionnellement autorisée.

<b>C3 - Cession du terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI</b>	
réalisation d'équipements publics	Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
réalisation d'espaces verts ou de réserves foncières *	Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
espaces publics de proximité**	Valeur du terrain nu estimé par les domaines.
réalisation de voirie ou stationnement	Coût moyen de libération du mètre carré ressortissant de l'opération RHI.

C4 – Autres recettes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Indemnités dues par le propriétaire bailleur en cas de défaillance dans ses obligations de relogement,</b></li> <li>- <b>Recettes d'exploitation (loyers hébergements ...),</b></li> <li>- <b>Autres participations diverses,</b></li> <li>- <b>Exceptionnellement, terrains cédés à d'autres utilisations (promotion ...) au prix moyen du mètre carré libéré ressortissant du bilan de l'opération de RHI intégrant les aménagements annexes non pris en compte dans ce bilan.</b></li> </ul>
----------------------	---

\*les dossiers devront comprendre :

- une présentation du projet d'affectation des réserves foncières,
- des éléments de compréhension :
  - sur la place de l'opération dans la stratégie urbaine du quartier poursuivie par la collectivité locale,
  - sur un échéancier de la mise en œuvre du projet global,
  - sur les conséquences urbaines des démolitions sur le quartier, son fonctionnement, sa vie quotidienne, son environnement et les mesures prises en terme de gestion urbaine jusqu'à la réalisation du projet définitif,
  - sur les impacts sociaux et sanitaires de l'intervention.

\*\*circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaires.