

Annexe 8 : Opération RHI

Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer

Le déroulement d'une opération de RHI

La démarche de RHI comporte deux phases entre lesquelles s'intercale logiquement la prise des arrêtés d'insalubrité : une phase pré-opérationnelle et une phase opérationnelle. Cependant, il est vivement recommandé de réaliser en amont une étude préalable en vue d'apprécier l'opportunité de mettre en œuvre une opération de RHI, en procédant au prérepérage de l'insalubrité.

1 La phase pré-opérationnelle

Cette phase a pour objectif :

- la préparation des arrêtés d'insalubrité ;
- la préparation et la mise en œuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement ;
- la définition d'un projet urbain immobilier et social sur les terrains et immeubles insalubres ou en ruine à traiter.

Trois dimensions doivent être prises en compte :

- la dimension technique (bâti et urbanisme) :
 - l'étude technique du bâti doit permettre d'apprécier le degré d'insalubrité des immeubles repérés et de préparer ainsi la réalisation des rapports d'insalubrité par les inspecteurs de la DDCS-ARS ou du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) dans les 208 communes qui en sont dotées (Les SCHS exercent au nom de l'État des missions en matière d'hygiène de l'habitat) ,
 - le diagnostic urbain doit analyser la faisabilité des opérations foncières et immobilières en regard des documents d'urbanisme et des différents régimes de protection ; il identifie également les différents immeubles, ou éléments annexes, dont l'acquisition et la démolition, totale ou partielle, sont nécessaires au traitement durable de l'insalubrité de l'îlot, quand bien même ils ne relèvent pas de l'insalubrité irrémédiable ; ce diagnostic se doit de présenter l'opération RHI dans un projet urbain d'ensemble, chaque fois que celle-ci n'est pas limitée au traitement d'immeubles ponctuels
- la dimension foncière : il s'agit de déterminer, de façon précise, la propriété de chaque immeuble, de chaque bâtiment et de chaque lot de copropriété, ainsi que la nature des titres d'utilisation
- la dimension sociale le traitement de l'insalubrité doit avoir comme préoccupation première les occupants ; l'enquête d'insalubrité doit donc être accompagnée d'une étude

sociale fine sur la situation des occupants, de façon à identifier les besoins en relogement mais aussi à déterminer les mesures éventuelles d'accompagnement social ; l'ensemble des occupants de bonne foi, au sens de la loi SRU, bénéficiant d'un droit au relogement, le dossier présenté à la commission nationale doit comporter un plan de relogement individualisé ; définitif (même si l'on admet des réponses temporaires pour des raisons opérationnelles) et individualisé, ce relogement doit être prioritairement recherché dans le quartier ; la qualité du plan de relogement et du suivi social font l'objet d'une attention toute particulière de la commission interministérielle.

2 Les arrêtés d'insalubrité

Il faut insister sur le fait qu'une opération de RHI n'est éligible aux subventions de l'État 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. La différence entre le réparable et l'irrémédiable dépend de la qualification des travaux exigés par l'état de l'immeuble : elle tient à ce qu'une autorité de police ne peut imposer à un propriétaire des travaux de construction ou de reconstruction, à apprécier au cas par cas (concernant de fait le gros œuvre). Une insalubrité irrémédiable permet l'expropriation des immeubles concernés pour assainissement, en application de la loi Vivien. Les arrêtés d'insalubrité peuvent être pris selon deux procédures différentes :

- celle des articles 1331-26 à 31 du code de la santé publique, modifiés par la loi SRU : la DASS (ou le SCHS quand il existe) intervient sur plainte (tout locataire ou occupant des immeubles concernés), en autosaisine, ou encore sur demande de la commune (ou de l'EPCI compétent) ; elle procède à une enquête, rédige un rapport qui est présenté au conseil départemental d'hygiène (CDH), aux fins de signature par le préfet d'un arrêté d'insalubrité, réparable ou irrémédiable (dans ce cas il y a interdiction définitive d'habiter, avec une date butoir qui ne peut être supérieure à 6 mois)
- celle de l'article L 1331-23 du code de la santé publique, dite des «périmètres insalubres» : l'initiative est prise par le préfet qui, après avis du CDH, définit un périmètre par arrêté, qui vaut interdiction définitive d'habiter pour l'ensemble des immeubles ; cette procédure a normalement pour objectif opérationnel l'expropriation des terrains et immeubles dans le cadre d'une opération de RHI (qui peut cependant être également engagée au titre de la procédure précédente) ; l'utilisation de cet article dans les années 1970 a ainsi permis la résorption des bidonvilles et la démolition des îlots insalubres les plus denses et les plus importants, après expropriation et démolition ; cette procédure est dénuée de tout caractère contradictoire et donc source de contentieux, et, aujourd'hui, il est vivement conseillé de la réserver aux bidonvilles et aux locaux et installations précaires.

3 La phase opérationnelle

Cette phase comprend les volets relogement (celui-ci commençant souvent de se faire dans la phase antérieure), acquisitions, expropriation, et la mise en œuvre du projet lui-même.

- **Maîtrise d'ouvrage et mode opératoire** Au titre de la maîtrise d'ouvrage, la collectivité adopte le parti d'aménagement de l'opération, prend en charge le financement, sollicite les subventions de l'État et des autres partenaires, et assure le pilotage de l'opération. Elle engage la concertation (non obligatoire mais fortement conseillée) avec les habitants et les associations du secteur concerné. Elle décide également du mode opératoire. Si elle a la possibilité de mener en régie l'ensemble de l'opération, elle a la plupart du temps, compte tenu de la complexité et de la technicité de la démarche, recours à un ou des organismes d'exécution, opérateur ou aménageur, à qui elle confie tout ou partie des missions à réaliser. La mission de l'opérateur peut faire l'objet de prestations de services, d'un mandat limité ou d'une concession. Dans le cas d'un mandat (régé par les dispositions de la loi MOP), l'intervention est réalisée au nom et pour le compte de la collectivité locale. La convention publique d'aménagement (CPA) est régie par les dispositions de l'article L 300-4 nouveau du code de l'urbanisme issu de la loi SRU. La collectivité peut également déléguer son droit d'expropriation. Les dépenses relatives à la conduite de projet peuvent être prises en compte au coût réel dans le bilan de la RHI.
- **Articulation avec les autres procédures** Sauf cas vraiment ponctuel de traitement d'insalubrité portant sur un immeuble isolé, la RHI, dans une optique de renouvellement urbain et de lutte globale contre l'habitat indigne, a vocation à être couplée avec d'autres outils, dans une approche de quartier associant sortie d'insalubrité, amélioration de l'habitat et restauration immobilière :
 - une OPAH simple ou une OPAH-RU
 - un Périmètre de Restauration immobilière (PRI)
 - une ZAC
 - un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)
 - une ZPPAUP
- **Acquisitions et expropriation** Deux aspects sont à considérer :
 - celui de la prise en compte des acquisitions dans le bilan de l'opération RHI (sur la base duquel seront calculées les aides de l'État) ; peuvent dorénavant être pris en compte les acquisitions : . sous DUP, d'immeubles frappés d'insalubrité irrémédiable . d'éléments annexes, d'immeubles frappés d'insalubrité rémissible, d'immeubles salubres, d'immeubles menaçant ruine, si pour chacun d'entre eux la démolition est nécessitée par l'opération de RHI . d'immeubles vacants sous certaines conditions
 - celui de la DUP dérogatoire de la «loi Vivien», dont le champ a été élargi par la loi Engagement national pour le logement :
 - à côté de la DUP classique, l'article 14 de la loi Vivien dispose que de façon dérogatoire 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'occuper les lieux ; cet arrêté vaut arrêté de cessibilité des immeubles à acquérir et mentionne le bénéficiaire de l'expropriation ; cette DUP est donc prononcée sans enquête

publique préalable ;

- de façon à faciliter la mise en œuvre de l'opération de RHI, la loi Engagement national pour le logement (article 44) a élargi la liste des immeubles expropriables sous loi Vivien : en sus des immeubles insalubres irrémédiables, l'expropriation peut porter dorénavant sur des immeubles d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter, et exceptionnellement sur des terrains qui comprennent, outre des immeubles insalubres, des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.
- Destination des biens acquis Cette question renvoie à celle de la nature du projet que la collectivité poursuit lorsqu'elle engage une opération de RHI. Selon la loi Vivien, l'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'urbanisme, notamment la création de réserve foncière. Les immeubles acquis ont ainsi vocation à :
 - être cédés en vue d'accueillir des logements locatifs sociaux PLUS ou PLA-I (et marginalement PLS) ;
 - être destinés à l'accession très sociale pour des publics spécifiques ;
 - permettre la réalisation d'équipements collectifs nécessaires à l'amélioration des conditions de vie du quartier ;
 - constituer des réserves foncières, dont cependant l'utilisation sera gelée pour dix ans pour toute réalisation autre que de logements locatifs sociaux ou d'équipements collectifs.