

Circulaire n° 2003-31/UHC/IUH4/8 du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable

ANNEXE II - Présentation du bilan des opérations de RHI

Phase Pré Opérationnelle

DEPENSES

Postes	Descriptions
A1 – Analyse bâti ment / urbanisme	
Etude technique	<ul style="list-style-type: none"> - pré diagnostic technique à la détermination du degré d'insalubrité (Rem ou Irr) par les Ddass ou SCHS (visite des immeubles et logement) - diagnostic de stabilité pour les immeubles à conserver, sondages
- Diagnostic urbain de faisabilité	- diagnostic des contraintes urbanistiques et architecturales au regard du projet de RHI
- Elaboration du projet	- définition et programme du projet (architectes, urbanistes...)
A2 – Etat Foncier et immobilier	
Etat parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> - recherche cadastrale, désignation des immeubles - frais de géomètre, mitoyenneté,
- Etat de propriété et repérage des situations de blocage	<ul style="list-style-type: none"> - recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, de leur titre de propriété et tous éléments nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'insalubrité - éléments relatifs aux copro (état descriptif de division de copro etc...) - état des successions en cours, en déshérence - indivision avec inconnu(s) - biens abandonnés ou vacants - frais d'hypothèques

A3.- .Enquête sociale tous occupants *	
Situation familiale	Etat civil - Composition de la famille - Ressources et charges - Approche santé...
- Logement	- statut de propriété - loyers - caractéristiques - perspectives et souhaits du ménages -
- Modes de vie et pratiques	- appréhension des modes de vie - pratique de l'environnement - Travail (lieu, transport) - scolarisation -

* 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 (cela permet d'avoir une approche globale et évite les dangers de superposition Mous insalubrité)

A4 –Plan de relogement tous occupants ** (Avance financière sur phase opérationnelle)	
<i>Réquisition de terrains pour hébergement transitoire</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>coût de la réquisition (location) ,</i> - <i>nivellement</i> - <i>réseaux provisoires indispensables</i>
- Frais de déménagement et de réinstallation	<ul style="list-style-type: none"> - <i>déménagements,</i> - <i>ouvertures des compteurs et lignes téléphoniques</i> - <i>paiement du dépôt de garantie</i> - <i>aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 ans maximum</i>
- Hébergement provisoire en logt	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Prise en charge totale ou partielle du coût de l'hébergement (durée selon projet),</i> - <i>Achat ou location de structures légères d'hébergement (mobil home...)</i> - <i>Réquisition de logements loi 1945 (location)</i> - <i>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)</i> - <i>Frais de garde meuble</i> - <i>Assurance occupation / logeur</i>
- Accompagnement social	<ul style="list-style-type: none"> - <i>accompagnement et suivi social individualisé dès le lancement de l'enquête sociale (ASE , CESF) et sur une durée max d'un an après le relogement définitif</i>

**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 définitif.

Total	Sommes des postes A1 à A4
Subvention Etat	70%, 80% ou 100%

Bilan total de l'opération de RHI

DEPENSES

Postes	Descriptions
B0 –Reprise des postes A	(voir bilan pré-opérationnel)
A1 – Analyse du bâti	
A2 – Etat Foncier	
A3.- .Enquête sociale	
B1 Appropriation des sols	
<i>Acquisition *</i> <i>Base : estimation des domaines incluant les indemnités de réemploi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - bâtiments frappés d'arrêtés Ins Irr destinés à la démolition - immeubles frappés d'arrêtés Ins Irr qui ont vocation à être conservés pour des raisons urbaines ou patrimoniales sous réserve d'une transformation en logements locatifs sociaux PLUS , PLA I...** - immeubles frappés d'un arrêté d'ins Rem si leur démolition est nécessaire à la cohérence du projet (mitoyenneté et imbrication) - acquisition pour démolition d'immeubles salubres lorsque le coût de leur consolidation est supérieur à l'acquisition –démolition - aux fins de curetage, acquisition d'éléments annexes mettant en cause l'habitabilité (garage, appendice, entrepôts, cœur d'îlots...) - Immeubles frappés d'un arrêté de péril avec ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter - Terrains frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable

- Frais d'acquisitions	- Forfait : 5% du coût des acquisitions
- Evictions commerciales <i>Base : estimation des domaines</i>	- Commerces d'immeubles frappés d'ins Irr ou d'un arrêté de péril dont l'éviction est indispensable au traitement du bâti

*Acquisitions : il s'agit des immeubles à acquérir ou d'immeubles acquis après un arrêté d'insalubrité. 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.

En tout état de cause, ne pourront être prises en compte les acquisitions qui remontent à plus de 10 ans à de la réunion de la CI RHI La valeur des acquisitions inscrites 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 concessionnaire 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 particulier au regard de leur qualité architectural et de leur insertion urbaine

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

B2 / Libération des sols	
Neutralisation des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> - Débranchement des réseaux - Murage des accès aux bâtiments - Honoraires de maîtrise d'œuvre
- Démolition :	<ul style="list-style-type: none"> - Démolition des immeubles et appentis (plusieurs devis / coût au m3) - prise en compte de démolitions partielles (écrêtlements construction d'appendices de fonds de cours ...) - Honoraires de maîtrise d'œuvre

B3 –Plan de relogement pour tous occupants	
coût total : reprise pré-financement A4 + compléments si nécessaire	
Réquisition de terrains pour hébergement transitoire	<ul style="list-style-type: none"> - coût de la réquisition (location) , - nivellement - réseaux provisoires indispensables
- Frais de déménagement et de réinstallation	<ul style="list-style-type: none"> - déménagements, - ouvertures des compteurs et lignes téléphoniques - paiement du dépôt de garantie - aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 ans maximum
- Hébergement provisoire en logt	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en charge totale ou partielle du coût de l'hébergement (durée selon projet), - Achat ou location de structures légères d'hébergement (mobil home...) - Réquisition de logements loi 1945 (location) - 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) - Frais de garde meuble - Assurance occupation / logeur
- Accompagnement social	<ul style="list-style-type: none"> - accompagnement et suivi social individualisé dès le lancement de l'enquête sociale (ASE , CESF) et sur une durée max d'un an après le relogement définitif

B4 travaux sur emprises foncières	
Préparation des emprises	<ul style="list-style-type: none"> - études techniques et sondages préalables aux opérations de construction - stabilisation des terrains (terrassements, comblements de caves...) - honoraires de maîtrise d'œuvre
- Travaux de VRD	<ul style="list-style-type: none"> - uniquement les VRD tertiaire permettant les raccordements des constructions ou réhabilitations aux divers réseaux - création ou renforcement de collecteurs d'eaux pluviales pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant - honoraires de maîtrise d'œuvre
- 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"> - nivellement du terrain et aménagement sommaire (gazon) - protection provisoire des sols en tant que de besoin, - Honoraires de maîtrise d'œuvre
- B5 – Travaux sur immeubles	
Travaux sur mitoyens	<ul style="list-style-type: none"> - confortement provisoires des mitoyens entre les phases de démolition et de reconstruction - 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...) - Frais de référés préventifs - Honoraires de maîtrise d'œuvre et géomètre
- Confortements	<ul style="list-style-type: none"> - Confortement sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de construction - Honoraires de maîtrise d'œuvre

B6 Frais de maîtrise d'ouvrage	
Frais financiers <i>Contrepartie aux avances sur trésorerie des CL en l'attente de subv</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Taux révisable : taux du PRU - Assiette : postes B1 à B5
- Assurance	- Responsabilité civile et maître d'ouvrage
- B7 Conduite de projet ***	
Base : coût réel (en régie (recrutement d'un chef de projet) , recours à aménageur, et ou à un prestataire)	<ul style="list-style-type: none"> - gestion administrative et financière - assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'œuvre , montage des dossiers d'expro) - suivi opérationnel(coordination des différentes équipes) - assistance juridique (frais d'expert ,...)

***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 mode différents, le recours à un chef de projet en vue de la coordination de l'ensemble des intervenants sera nécessaire. Il convient ,en cas d'intervention de différents opérateurs(aménageur, équipe de projet, chef de projet) d'individualiser les actions et coût de chacun d'eux sur la base de la typologie du poste.

RECETTES

C0 – Régularisation sur Pré-financement	
	Subvention Etat pour pré-financement d'opération Rhi
C1 - Cession de terrains aux SEM et organismes HLM *	
pour construction neuves PLUS	Valeur Foncière de Référence x Surface Utile
pour construction neuves PLA I ou résidences sociales	80% Valeur Foncière de Référence x Surface Utile
C2 - Cessions d'immeubles à réhabiliter aux SEM et organismes HLM	
pour PLUS AA	Valeur de l'expropriation du bien plafonnée à la valeur foncière de référence du PLUS construction neuve x Surface Utile
pour PLA I acq amélioration	80% x (valeur de l'expropriation du bien plafonnée à la valeur foncière de référence du PLUS construction neuve x Surface Utile)

* la réalisation de constructions neuves en PLS par des organismes HLM ou SEM de logements pourra être exceptionnellement autorisée, la recette sera calculée sur la base de 120% de la valeur foncière de référence du PLUS construction neuve x surface utile

C3 - Cession du terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI	
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 – Cession de terrains destinés à l'accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage)	Valeur du terrain nu estimé par les domaines
C5 – Autres recettes	<ul style="list-style-type: none"> - Indemnités dues pour le propriétaire bailleur en cas de défaillance dans ses obligations de relogement - Recettes d'exploitation (loyers hébergements...)

*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