

Objectifs

- Protéger les occupants ou les tiers d'un risque de santé ou de sécurité,
- Acquérir et réhabiliter du bâti insalubre ou dangereux dans un but de mixité sociale,
- Faire du recyclage foncier à l'échelle d'un îlot.

Référence législative

Code de l'Urbanisme, article :

L 300-1

Décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009

Délibération du conseil d'administration de l'ANAH n° 2010-39

Moyens à mobiliser

- Mobiliser au sein de la collectivité un chef de projet en charge du suivi de l'opération,
- Mobiliser de l'ingénierie externe (bureau d'études) pour mener des études en amont permettant de caractériser précisément la situation à laquelle la commune doit remédier et de définir les modalités opérationnelles,
- Instaurer une instance de pilotage avec un large partenariat (ARS, ABF, ANAH).

Service référent

Direction Départementale des
Territoires des Vosges
Service Urbanisme et Habitat

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE OU DANGEREUX ET DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE (THIRORI)

OUTILS INCITATIFS OU/ET COERCITIFS POUR FAIRE DU RECYCLAGE FONCIER

Dans les cas de dégradation importante, les collectivités peuvent intervenir sur le bâti (immeuble, ensemble d'immeuble, îlot) dont l'état peut aller de la dégradation au cas le plus extrême de traitement, l'insalubrité irrémédiable. Les outils mobilisables sont :

Réhabilitation et renouvellement urbain	ORI	THIRORI	RHI
Champ d'application	BATI DEGRADE	BATI INSALUBRITE REMEDIABLE	BATI INSALUBRITE IRREMEDIABLE
Loi	<u>Ordonnance n° 2005-1527 au 1er octobre 2007 et du décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 ont stabilisé son régime.</u>	<u>Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</u>	<u>Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</u>
Degré d'incitation	INCITATIF (action par incitation sur les propriétaires)	INCITATIF ET COERCITIF (action de la collectivité publique)	CONTRAINTE (action ultime de la collectivité publique)

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

Le dispositif THIRORI vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation, préemption ou à l'amiable, suite à des situations avérées d'habitat indigne ou dangereux. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité. Cette réhabilitation est menée par la puissance publique.

➤ CHAMP D'APPLICATION

La collectivité peut mener une politique d'ensemble sur des îlots fortement dégradés, où la défaillance du(es) propriétaire(s) est avérée.

➤ CONDITIONS NECESSAIRES

Le recours à cet outil nécessite préalablement la mise en œuvre **d'outils juridiques contraignants** : arrêtés d'insalubrité réparable/ arrêtés de péril ordinaire/ ORI déclarée d'utilité publique/ expropriation de droit commun après arrêté de DUP du Préfet.

➤ LA MISE EN OEUVRE DE L'OUTIL

Pour que l'opération se déroule dans de bonnes conditions, la collectivité va devoir mener des études préalables dans une phase pré-opérationnelle, à savoir des études de faisabilité et de calibrage afin de caractériser la situation, de vérifier la faisabilité de l'opération et de préparer finement le passage à la phase opérationnelle.

Durant **la phase opérationnelle la collectivité devra** procéder au relogement des occupants, acquérir le foncier, réaliser les travaux de structure et accomplir le programme de réhabilitation des logements. Elle pourra céder **les immeubles à un bailleur social** qui prendra en charge les aménagements intérieurs/la mise en location.

➤ SUBVENTIONS

Cet outil permet à la collectivité de mobiliser un **dispositif financier de l'ANAH** sur des crédits locaux et nationaux pour financer le déficit foncier. Elle s'élève à 50 % du montant HT des études de la phase pré-opérationnelle, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT. Pour la phase opérationnelle, le taux de financement du déficit engendré par l'opération est de 70 %.

RETOUR D'EXPERIENCE

TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE OU DANGEREUX ET DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE (THIRORI)

Saint-Florentin, Yonne, Bourgogne



SAINT-FLORENTIN, LA REQUALIFICATION SUBVENTIONNEE D'UN ESPACE A FORT POTENTIEL

Ville-forteresse du Moyen-Age de 5 500 habitants, cette commune possède un patrimoine d'une grande qualité architecturale dans son centre-bourg mais son bâti y était très dégradé et le taux de vacance y avoisinait les 20 %. Il était plus que nécessaire de mettre en œuvre une réhabilitation lourde afin de relancer une dynamique commerciale, touristique, économique et sociale. Pour s'assurer le financement par le recours à l'outil THIRORI, la commune a dû, dans un premier temps, **acquérir le foncier**. Dès 2008, la municipalité met en place une **politique volontariste de rachat systématique des logements et des commerces de ces immeubles dégradés pour les restructurer**, en vue de proposer des logements adaptés aux besoins, accessibles et de bonne qualité. La collectivité a mobilisé 640 000 euros pour acquérir l'ensemble de ces immeubles et a employé divers outils fonciers : rachat à l'amiable, arrêté de péril, droit de préemption urbain.

Dans un second temps, **la collectivité a réalisé les travaux de structure (assurer le clos/le couvert)**. En 2009, les élus présentent leur dossier (dont le plan de relogement des habitants) à l'ANAH 89. En 2011 le dossier est validé et **la commune perçoit un financement de 936 000 euros sur un montant total de travaux de 3,2 millions d'euros**, comprenant la réhabilitation du bâti ancien, la suppression des constructions précaires qui encombraient les cours intérieures afin d'aménager des jardins et des places de stationnement privées, la valorisation des boutiques en rez-de-chaussée en reconfigurant les cellules commerciales et de créer des logements sociaux. Les immeubles acquis ont été revendus au bailleur social (Mon Logis), chargé des aménagements intérieurs et de la mise en location des logements réhabilités.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- La collectivité doit construire un partenariat large pour mener à bien son projet (services de l'Etat, CAUE, bailleurs sociaux, promoteurs,...),
- La phase d'ingénierie en amont est déterminante (étude de faisabilité et de calibrage),
- Les bailleurs sociaux constituent un partenaire technique pour la réalisation des travaux.

POINTS DE VIGILANCE

- La maîtrise d'ouvrage **pourra être réalisée en régie ou confiée à un opérateur**. Elle doit s'appuyer sur une assistance foncière, technique, sociale et juridique (les frais correspondants pourront être intégrés au bilan de l'opération) et devra piloter et veiller au bon déroulement de l'ensemble des missions (notamment concertation avec habitants-associations/sollicitation des financements/suivi administratif et financier),
- Dans les secteurs détendus, avec une vacance importante, les immeubles vacants ne sont éligibles au dispositif que si la collectivité a mis en place une politique volontariste de lutte contre la vacance.

LIMITES

- Les immeubles acquis par les collectivités sans mise en place **préalable** d'arrêté d'insalubrité ou de péril ne sont pas éligibles au dispositif,
- Les acquisitions de la collectivité doivent avoir été réalisées au cours des 4 dernières années.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +

Outil pertinent dans des situations de dégradations lourdes :

- Certains centres-bourgs vosgiens nécessiteraient de lourdes réhabilitations et présentent des tissus d'habitat anciens et très dégradés,
- Cet outil permettrait à la collectivité de procéder à une restauration immobilière dans le cadre d'une politique d'ensemble et de bénéficier d'un financement du déficit foncier.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

Outil compliqué à mettre en place car il nécessite des étapes qui demandent une technicité juridique :

- Nécessite une véritable expertise/équipes de projet pluridisciplinaires (sur le volet financier, administratif ou juridique),
- Les communes doivent développer des compétences en interne ou s'appuyer sur des opérateurs spécialisés.
- Il est indispensable de mener un travail avec l'ensemble des acteurs locaux.

OUTILS A ASSOCIER

- Le THIRORI étant une procédure intégratrice, il mobilise des outils juridiques (procédure d'insalubrité et de péril, expropriation, DUP), de l'ingénierie en amont et des outils financiers incitatifs. Aucun outil complémentaire n'est à mobiliser,

Cette procédure doit s'accompagner d'une forte communication vis-à-vis des propriétaires et des habitants, être fortement portée politiquement, et mobilise une forte ingénierie,

Cet outil doit s'accompagner d'une politique volontariste de lutte contre la vacance, traduite dans les documents d'urbanisme (PLU, PLH).

**Date de dernière mise à jour :
septembre 2016**