

# STRATÉGIE D'INTERVENTION EN RHI ET THIRORI, DANS LE CADRE DE L'AMI CENTRE BOURG



Séminaire Action Cœur de Ville, à Arras, le  
29/01/2019



## PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

- Ham : 4 640 habitants
- Ville principale de la Communauté de Communes et chef-lieu de canton
- Communauté de Communes de l'Est de la Somme : 41 communes et 20 504 habitants
- Issue de la fusion des communautés de communes du Pays Hamois et du Pays Neslois, le 1<sup>er</sup> janvier 2017



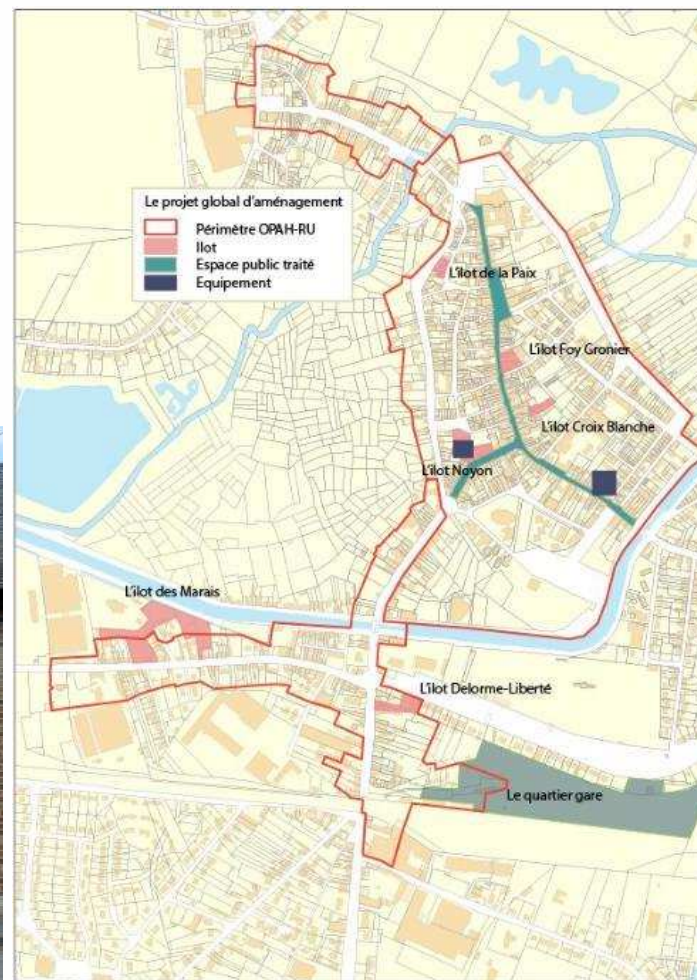
### AMI Centre-Bourg :

Automne 2014 : Ham et la CCPH sont lauréates, parmi les 52 communes sur 302 initialement sélectionnées

26/10/2016 : Signature de la Convention

## ÎLOT DU MARAIS (EPPEVILLE)

- Deux îlots en entrée d'agglomération
- Un bâti muré ou en état de ruine qui impacte l'image du territoire
- Un potentiel de renouvellement urbain à proximité de la gare







## ÎLOT DU MARAIS (EPPEVILLE)

### Difficultés :

- Un îlot inhabité
- Un bâtiment qui est un ancien commerce

Impossibilité de RHI/THIRORI

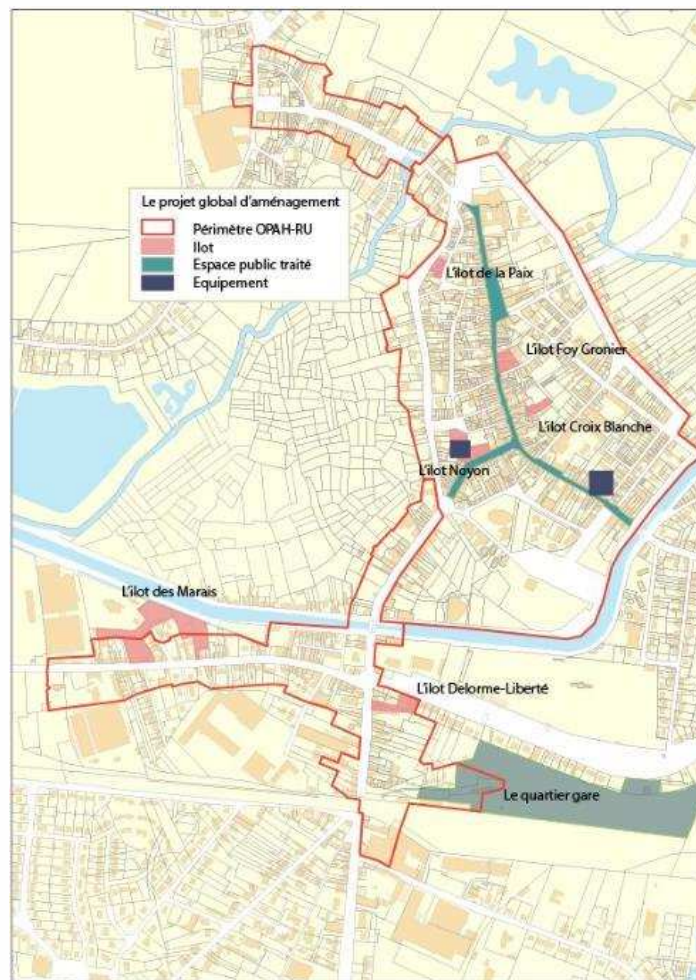
### Suite :

- Emplacement réservé et orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU
- Mise en œuvre d'une DUP



## ÎLOT CROIX BLANCHE

- Un bâti ancien de 350m<sup>2</sup>, antérieur à 1914
- Vacant depuis 2014 et à la vente (90 000€), il est fortement dégradé
- Liaison entre le centre-ville et un parking







## ÎLOT CROIX BLANCHE

### Hypothèse :

- Logement vacant depuis peu de temps, une insalubrité irrémédiable économique à valider par l'ARS (réhabilitation estimée à 1 800€/m<sup>2</sup>)

### Difficulté :

- L'ARS n'a pas validé car le logement était vacant

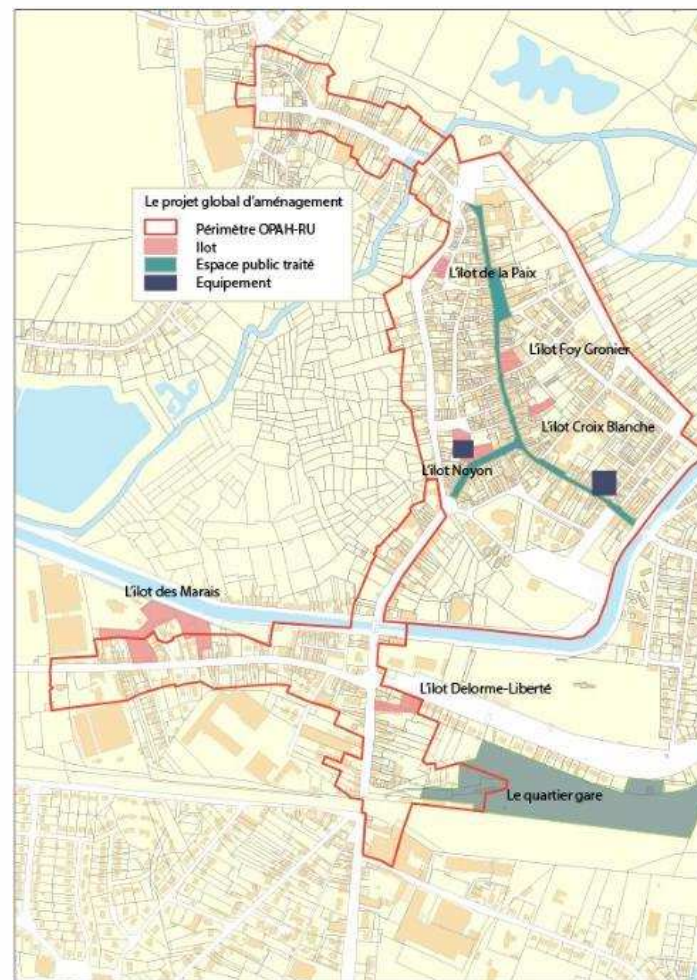
### Suite :

- Coût de réhabilitation important, possibilité d'accompagner un porteur de projet avec l'OPAH



## ÎLOT DE LA PAIX

- Un bâti dégradé et des logements très morcelés
- Une réhabilitation « bricolée »
- Une présomption d'insalubrité





## ÎLOT DE LA PAIX

- Concerné par une DUP ORI depuis 2012 (prorogée en 2017)
- Soit les propriétaires font rapidement les travaux, soit la commune peut acquérir le bien à l'amiable ou par l'expropriation :

Les travaux ne sont pas effectués

L'acquisition amiable ne peut avoir lieu

Le juge de l'Expropriation peut être saisi :

Par les propriétaires avec le Droit de Délaissement

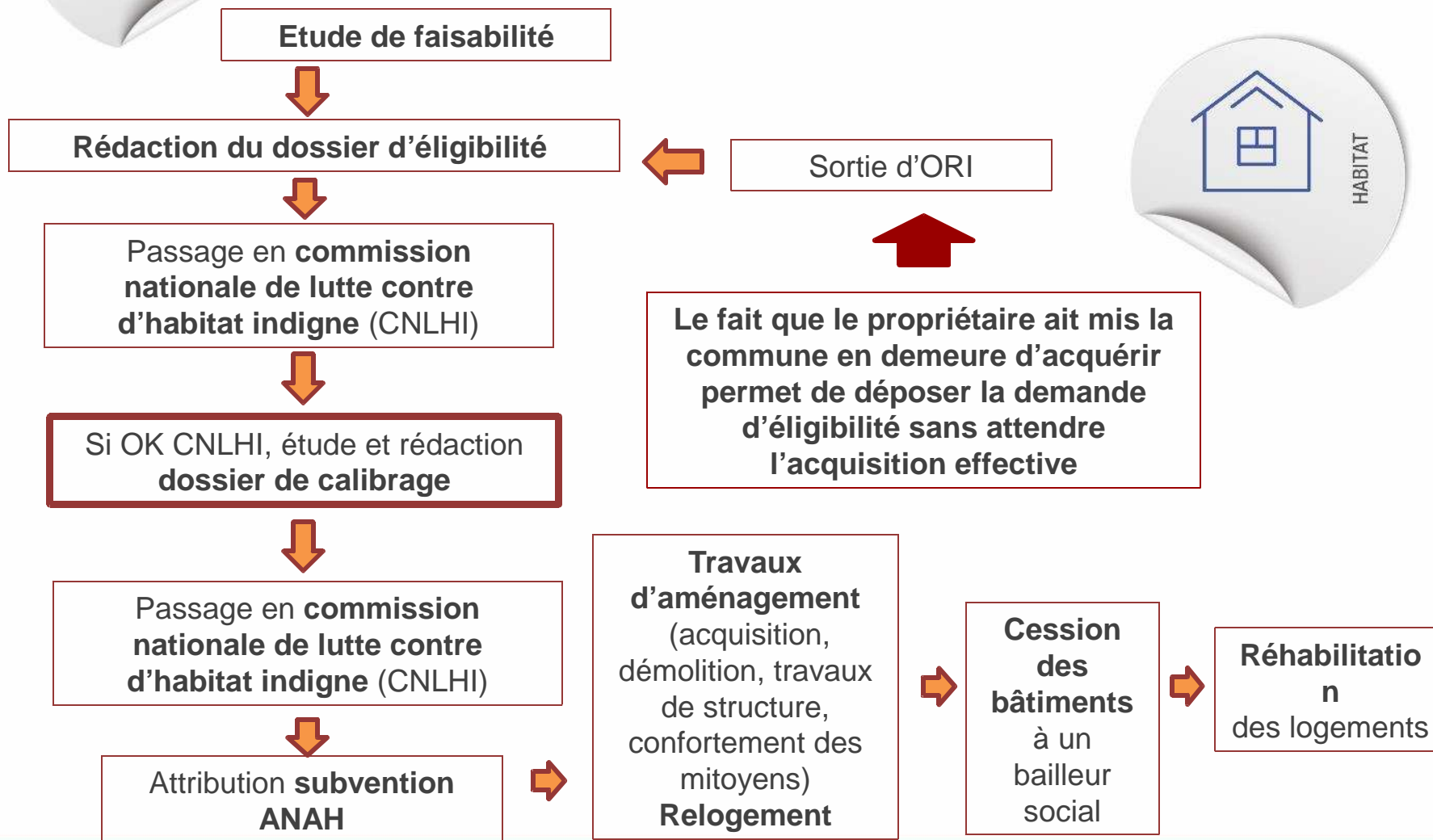
Par la commune via une enquête parcellaire et un programme précis des travaux







# ÎLOT DE LA PAIX





## ÎLOT DE LA PAIX

- Îlot éligible au 5 octobre 2018 (THIRORI)
- Juge de l'expropriation saisi par les propriétaires (en cours)
- Une personne à reloger



### Suite :

- Études techniques à mener (difficultés à entrer dans les biens)
- Dossier de calibrage pour la commission d'octobre 2019

Projet initial (RHI)

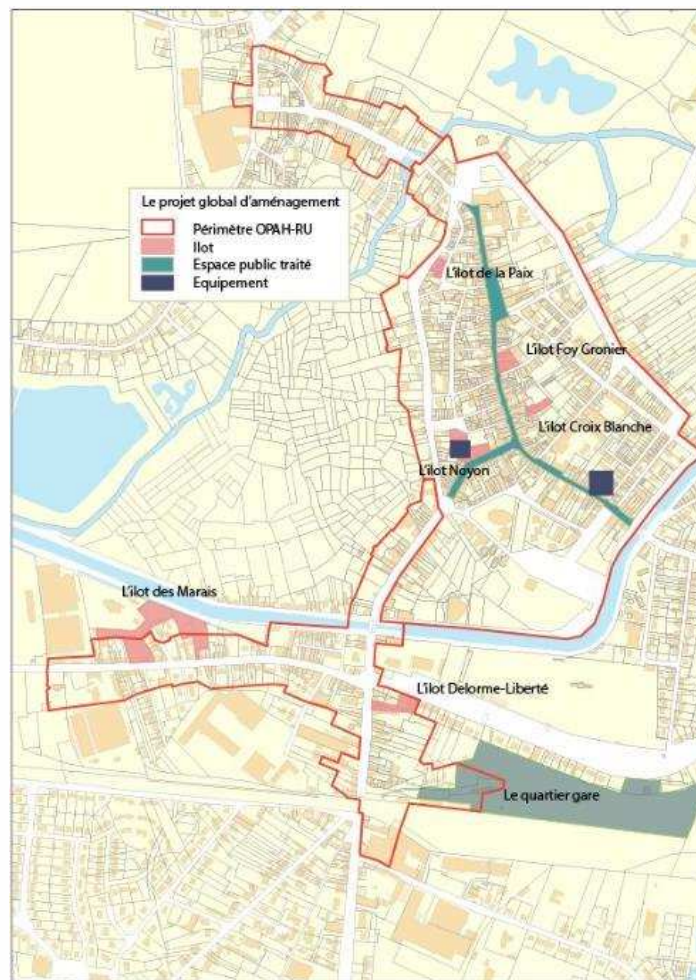


Projet actuel (THIRORI)



## ÎLOT DELORME-LIBERTÉ

- Concerné par la DUP ORI, le nouveau propriétaire avait engagé les travaux pour y habiter
- Le propriétaire décède en 2014, les travaux sont à l'arrêt
- Un îlot à proximité de la gare, avec une friche VNF à valoriser
- Une dégradation rapide du bâti







## ÎLOT DELORME-LIBERTÉ

- Arrêté de Péril Ordinaire, puis Péril Imminent avec interdiction définitive d'habiter en Août 2016
- Îlot éligible au 6 octobre 2017 (RHI)
- Demande de démolition anticipé auprès de l'ANAH
- Succession compliquée et notaire difficile à contacter
- Une expropriation par DUP Vivien possible

### Cas particulier :

- Bien VNF non éligible au RHI/THIRORI
- Difficulté d'obtenir l'arrêté d'inutilité VNF (octobre 2018)
- En attente de l'aliénation du bien par la DDFIP



2013



2018



# ÎLOT DELORME-LIBERTÉ

## Suite :

- Demande d'autorisation de démolition auprès du Juge
- Études techniques à mener (difficultés à entrer dans les biens)
- Dossier de calibrage pour commission de juin, urgent car le calibrage doit se faire dans un délai de 2 ans après l'éligibilité





## LES CLÉS

- Travailler sur le choix du bailleur rapidement
- Profiter de chaque visite des biens pour établir les diagnostics et études
- Prévoir toutes les études nécessaires pour le calcul du déficit au dépôt du dossier de calibrage
- Être bien préparé dès l'éligibilité de l'îlot, délai de 2 ans pour valider le dossier de calibrage





# «HAM, le projet à vivre»



Communauté de Communes de  
l'EST de la SOMME

