

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 12 DECEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois et le 12 décembre, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans l'Espace Séraphin Gimbert à Vesseaux, en session ordinaire, sous la présidence de M Max TOURVIELHE, Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas.

La séance est ouverte à 19H30 en présence de :

PRESENTS : JP LARDY, MC SAUSSAC (proc de M TAUPENAS), JY MEYER (proc de M ALLAMEL), M BOUSCHON, S CIVIER, J DALMAS, C FAURE, P GAILLARD, I NGUYEN, B PERRUSSET (proc de A GUIBERT-BATTAINI), E ROCHE, J SOUBEYRAND (proc de P DUPONT), JF DEVES, JC COURT, JY PONTHER, S GENEST, G SAUCLES (proc de C PASTRE), J LAFFONT, M GUYON, G ANTONY, P ROUX (proc de P CORTIAL), MF MARTIN, J COSTE, JL ARNAUD (proc de B TEYSSIER), G FANGIER, S REYNIER, C WIOT, J BOYER, MC JOUYE, A ROUSSET, B SOUCHE (proc de M CEYSSON), M TOURVIELHE (proc de S CAVIGGIA) et A LAURENT (proc de D BERALL).

Nombre de conseillers

En exercice : 52

Présents : 34

Procurations : 9

Votants : 43

Absents : 9

Date de convocation : 05/12/2023

Secrétaire de séance : C PASTRE

Absents : K ESSAYAR, R KAPPEL, MF TASTEVIN, P MAISONNEUVE, R MOULIN, M CHAZE, V VANDUYNLAGER, A CHARROUD et F CHASSON.

En présence des suppléants non votants : O BOISSIN.

Objet : Etude RHI-THIRORI : demande de subventions.

Le Président rappelle qu'une convention d'OPAH-RU a été signée le 4 avril 2023 avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de nombreux partenaires pour une durée de 5 ans suite à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle.

Le travail de terrain réalisé lors de cette étude a mis en évidence la présence de bâtiments très dégradés, inhabitables sur lesquels l'OPAH-RU, à travers le volet incitatif et l'action privée ne permettront pas une opération viable. La réhabilitation de ces immeubles nécessitera l'intervention publique.

Ainsi, 3 îlots sont visés dans le cadre de la convention d'OPAH-RU :

- Îlot route de Vals à Pont d'Ucel ;
- Îlots 98 rue Jean Jaurès à Vals-les-Bains ;
- Îlot à Pont d'Aubenas, au 101-111 faubourg Jean Mathon et 1-13 rue de l'église.

Des études préalables restent nécessaires pour préciser les modalités d'intervention à retenir pour le traitement de ces îlots. Les collectivités concernées se sont engagées à réaliser les études de faisabilité et d'éligibilité Résorption de l'Habitat Insalubre / Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux ou sous Opération de Restauration Immobilière (RHI/THIRORI) au démarrage de l'OPAH-RU, en 2023. Elles auront pour objectif de confirmer la possibilité de mobiliser les financements RHI/THIRORI, d'esquisser les projets de sortie et les montants financiers. Un dossier d'éligibilité sera présenté en fin d'étude de faisabilité. Celui-ci validera ou non l'opportunité d'une procédure RHI/THIRORI.

Si les conditions de mise en œuvre sont validées, les collectivités enclencheront en 2024/2025 une étude de calibrage, afin de déterminer les modalités opérationnelles.

A ce jour, une procédure d'appel d'offres a été lancée en octobre 2023 par la CCBA pour les îlots de Pont d'Ucel et Vals-les-Bains, Aubenas lançant une consultation en direct.

Sur Pont d'Ucel et Aubenas, un partenariat avec EPORA est déjà en cours.

Sur l'ensemble des îlots, il est prévu :

- le portage et la réhabilitation de plusieurs immeubles en vue de remettre sur le marché des logements en accession, sociale et libre ;

- lorsque cela est nécessaire, la démolition-reconstruction d'immeubles en vue d'adapter les nouveaux logements aux standards actuels (éclairage, taille des logements, création d'extérieurs, etc) ;
- éventuellement, l'aménagement des espaces non bâtis, afin de créer du stationnement ainsi que des jardins communs.

Les partenaires de l'OPAH-RU se sont engagés à mobiliser des moyens importants pour permettre la réalisation de ces opérations de portage (aides au financement du déficit d'opération).

Modalités de financement des études RHI/THIRORI

La résorption de l'habitat insalubre (RHI) concerne le traitement de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux, au sens du péril avec interdiction définitive d'habiter.

Le décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat a introduit la possibilité de financer également des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable, sous arrêté de péril sans interdiction définitive d'habiter, sous arrêté de prescription de mesures de mise en sécurité incendie des hôtels meublés ou sous déclaration d'utilité publique de restauration immobilière.

Les leviers d'action sur ces immeubles ont ainsi été complétés par un dispositif dit de « traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux ou sous opération de restauration immobilière » (THIRORI).

Ces études se décomposent en deux phases et sont estimées à :

- 1^{ère} phase : étude de faisabilité estimée à 20 000 € HT par îlot ;
- 2^{ème} phase : étude de calibrage estimée à 40 000 € HT par îlot en fonction des conclusions de l'étude de faisabilité.

L'Anah peut accorder des aides aux financements RHI/THIRORI aux collectivités territoriales selon le barème suivant :

Récapitulatif des financements RHI / THIRORI par phases de travail

Phases d'élaboration du projet	Financement de type	Décision de financement par	Taux maximum	Assiette maximale
1. L'étude de faisabilité RHI et/ou THIRORI	« étude pré-opérationnelle »	Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire	50 %	200 000 € HT
2. L'étude de calibrage	« étude de calibrage »	Le directeur général de l'Anah après avis de la CNLHI	70 %*	239 200 € TTC**
3. La phase opérationnelle	« mesures d'accompagnement social et relogement »	Le directeur général de l'Anah après avis de la CNLHI	70 %*	10 000 € TTC / ménage relogé
	« déficit d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation »		70 %* en RHI 40 % en THIRORI	Non plafonné, TTC

* jusqu'à 100% en bidonvilles

** 200 000 € HT, mais dépense subventionnée en TTC

Par ailleurs, au vu de la convention établie sur Pont d'Ucel avec l'EPORA, des financements peuvent également être sollicités auprès de cet organisme pour la participation aux frais d'études.

Pour rappel, une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec la commune de Vals les Bains en date du 17 mars 2023 prévoit le remboursement des dépenses engagées par la CCBA déduction faite des subventions obtenues.

Compte tenu qu'une étude RHI/THIRORI doit être réalisée sur les communes d'Ucel et de Vals les Bains, il convient de solliciter les subventions correspondantes.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

- D'autoriser le Président à solliciter les subventions auprès de l'Anah et de tout autre organisme (EPORA...) pour le financement des études de faisabilité et de calibrage ;
- D'autoriser le Président à toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme
Fait à UCEL, le 13 décembre 2023
Le Président, Max TOURVIELHE

Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20231212-DEL12122023-40-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023