

La recomposition de l'îlot du Courquillon
doit permettre de proposer 7 à 10 logements locatifs sociaux.



Saint-Florentin

Vers la requalification d'un centre historique

Saint-Florentin, dans l'Yonne, a été la première ville à utiliser le dispositif THIRORI pour recomposer un îlot de 6 immeubles mitoyens de son centre-ville. Cette municipalité a intégré ce dispositif à sa politique générale de requalification de ce quartier historique.

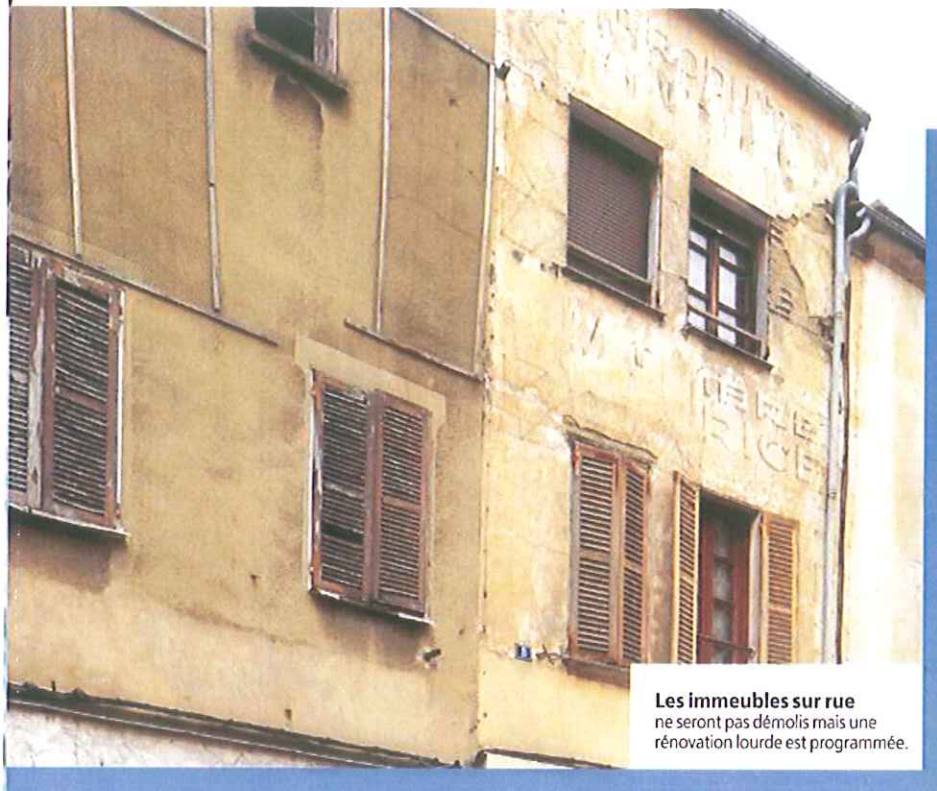
Saint-Florentin s'est récemment emparée du dispositif THIRORI pour requalifier son centre-bourg et rénover plusieurs immeubles en très mauvais état. Couplée à une OPAH-RU qui s'achève en juin prochain, cette intervention de THIRORI – la seule aujourd'hui en Bourgogne – devrait permettre à cette commune de 5 500 habitants de bénéficier d'une subvention équivalente au maximum à 40 % du déficit foncier généré par cette opération. Cette dernière porte sur l'îlot du Courquillon, qui comprend cinq

petits immeubles mitoyens situés dans la Grande Rue, juste en face de l'église du XVI^e siècle. Avant de présenter son dossier à l'Anah, la municipalité avait déjà commencé par engager "en solo" une politique volontariste d'achat d'immeubles locatifs dégradés. "Nous aurons au total consacré près de 470 000 euros à ces acquisitions THIRORI. Ces dépenses se seront échelonnées sur six ans. Cet effort financier est nécessaire pour devenir propriétaire de ces constructions dégradées", explique Yves Delot, le maire de Saint-Florentin. Pour lutter contre les marchands de sommeil et les achats purement spéculatifs,

la Ville n'hésite pas à utiliser l'éventail des mesures à sa disposition. On recense ainsi, depuis 2008, une dizaine d'arrêtés d'insalubrité et une trentaine d'arrêtés de péril. De plus, la commune use régulièrement de son droit de préemption urbain.

Un îlot recomposé

L'îlot du Courquillon sera donc recomposé. Il n'y aura pas de démolition des immeubles sur rue, car il s'agit d'un habitat insalubre remédiable situé à quelques mètres d'une église classée. Toutefois, une rénovation lourde est programmée. Des plateaux techniques seront créés grâce à des percées réalisées entre les différents immeubles. "Cela permettra de proposer des habitations plus grandes, de type T2 ou T3. Entre 7 et 10 logements locatifs sociaux devraient être proposés à l'issue de cette opération. Le bailleur social Mon Logis en sera le gestionnaire", précise le maire. Le regroupe-



Les immeubles sur rue ne seront pas démolis mais une rénovation lourde est programmée.



Pour Yves Delot, maire de Saint-Florentin, l'acquisition de constructions dégradées est nécessaire pour requalifier le centre-bourg.

Le THIRORI de "Saint-Flo"

- **Septembre 2011** : vérification de l'éligibilité de l'opération au dispositif THIRORI. Le dossier est présenté et accepté pour l'îlot du Courquillon en commission nationale de LHI : 50 % du coût de l'étude de faisabilité (préalable au dépôt de la demande d'éligibilité en CNLHI) est subventionné à hauteur de 1985 euros (les 50 % restants étant financés par des crédits d'ingénierie locaux).
- **Novembre 2012** : l'étude de calibrage est accordée par la commission LHI, avec un financement à hauteur de 70 %, soit 30 181 euros.
- **Fin 2013** : présentation en commission de la phase d'acquisition des immeubles, de la restructuration, de l'accompagnement social et du relogement. Demande de financement de ces dernières étapes auprès de la CNLHI.
- **Début 2014** : début des travaux de restructuration de l'îlot du Courquillon.

ment des anciens magasins situés au rez-de-chaussée devrait permettre de développer des surfaces commerciales plus adaptées aux besoins actuels des enseignes. Un curetage de toutes les arrières-cours et la démolition des annexes de fortune et des entrepôts permettront de laisser place à des jardins privés. Il est même prévu de réaliser des parkings extérieurs.

Avant de passer à la phase des travaux prévue en 2014, la Ville, par le biais de son opérateur **Urbanis**, devra reloger trois locataires, convaincre un propriétaire de céder son garage et organiser le transfert de l'ultime commerçant en activité. Les négociations vont bon train. "Après plusieurs années de discussions et de recherche de solutions à l'amiable, nous n'hésiterons pas à exproprier les occupants récalcitrants", affirme l'édile. Parallèlement au THIRORI, la municipalité mène, dans le cadre de son OPAH-RU, une politique incitative avec des subventions à la clé. "Nous encourageons les copropriétaires et les commerçants à

rénover les façades de leurs immeubles. L'idée est de mettre en valeur les colombages cachés depuis des décennies par des crépis fatigués", explique Claudine Chardonnet, adjointe projet de ville et développement économique à la mairie de Saint-Florentin. Les travaux réalisés représentent déjà plus de 1,6 million d'euros.

Lorsqu'elle a commencé à acheter les immeubles de l'îlot du Courquillon, la Ville n'a bénéficié d'aucune aide. "La demande d'un financement des dernières phases auprès de l'Anah, dans le cadre du THIRORI, devrait intervenir fin 2013, soit un peu avant le démarrage des travaux", précise Carole Morisson, chargée des opérations programmées à la délégation locale de l'Anah (DDT 89). Pour aider cette petite commune à bien utiliser les outils mis à sa disposition, les représentants locaux et centraux de l'Anah apportent régulièrement leur expertise. L'Agence donne la méthodologie et travaille étroitement avec les élus et l'opérateur. Elle les accompagne pour valider toutes les étapes de ce projet de longue haleine. ■