

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Michel MEUNIER**OBJET : Présentation d'un dossier de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) auprès de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne**

Mesdames, Messieurs,

La ville de Châtellerault s'est engagée depuis plusieurs années dans la requalification de ses quartiers dégradés. Elle conduit depuis 2004 une convention publique d'aménagement confiée à la Société d'Équipement du Poitou, et la communauté d'agglomération développe depuis fin 2012 une opération ambitieuse de traitement de l'habitat ancien (OPAH-RU) sur deux quartiers : le centre-ville et Châteauneuf.

Châtellerault s'inscrit dans la politique publique, concernant 40 villes, du programme national de requalification des quartiers dégradés, PNRQAD.

A cette fin est poursuivie une politique active de Lutte contre l'Habitat indigne (L.H.I.), particulièrement dans les immeubles visés par la restauration immobilière, définie par un arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2011, portant sur 35 ensembles bâtis.

• **Contexte :**

L'îlot Napoléon, dit "des Cordeliers", sur le Quai Napoléon a été repéré comme un des sites prioritaires lors des études successives. L'Opération de Restauration Immobilière mise en place en 2011 sur l'intégralité de l'îlot, et l'OPAH –RU lancée en décembre 2012, n'ont jusqu'à présent pas permis de réhabiliter les immeubles qui le constituent, majoritairement en très mauvais état.

L'immeuble du n°16-18 (parcelle CW 2) a été acquis le 13 décembre 2011, dans l'optique de trouver des investisseurs ayant la capacité financière de remettre en état et en valeur ce bâti d'une qualité architecturale indéniable (par le jeu d'avantages fiscaux incitatifs), de lui redonner sa configuration d'origine, et de remettre sur le marché des logements de qualité, dans un site exceptionnel en bordure de Vienne.

D'autres immeubles sont en cours d'acquisition, dont ceux qui jouxtent le précédent : les n°12-14 (parcelle CW 3) et le n°10 (parcelle CW 4), concernés par ce dossier de demande d'éligibilité :

- l'immeuble du 16-18 Quai Napoléon était vacant lors de son acquisition,*
- l'immeuble du 12-14, Quai Napoléon est vacant depuis de nombreuses années,*
- l'immeuble du 10, Quai Napoléon était habité jusqu'à la prise de l'arrêté d'insalubrité (10-07-2012). Depuis, seul le commerce en rez-de-chaussée est encore en activité.*

Il y a à ce stade nécessité de poser les bases d'un traitement global et durable pour ces trois immeubles contigus, sous la forme d'une déclinaison en THIRORI : traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière".

• **Motivation et opportunité :**

La réflexion engagée à l'échelle de ces trois parcelles conduit à proposer qu'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre y soit déployée.

Dans cette perspective, il est proposé que la Ville délibère en ce sens, afin de pouvoir déposer un dossier auprès de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne.

• **Contenu :**

Dans un premier temps, la Ville dépose son dossier de demande de vérification de l'éligibilité de ces trois parcelles à la R.H.I. Ce dossier comprend :

- une fiche de synthèse du projet, incluant cartographies et tableaux de synthèse,*
- un rapport de présentation de la politique de lutte contre l'habitat indigne et de la politique locale de requalification urbaine,*
- une demande de dérogation à la condition habituelle d'occupation des lieux,*
- une esquisse du projet en sortie d'opération,*
- les éléments justifiant de la qualité à agir, dont la présente délibération.*

D'ores et déjà, l'ANAH au niveau local a donné son accord pour la constitution d'un dossier de Résorption de l'Habitat Insalubre. Deux hypothèses de montage opérationnel et de bilan financier sont à l'étude. L'éligibilité à la R.H.I., qui peut monter jusqu'à une prise en charge de 70% du déficit d'opération, sera déterminante pour la suite à engager.

– Maîtrise d'ouvrage :

Elle est assurée par la Ville de Châtellerault.

* * * * *

VU la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, créée par arrêté en date du 17 décembre 2008,

VU l'arrêté préfectoral n° 2011-DRCL/BE-009 du 13 janvier 2011, déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la première tranche du programme de restauration immobilière dans les quartiers anciens de Châtellerault,

VU la délibération n° 5 du conseil municipal en date du 9 juillet 2009, portant création de périmètres de restauration immobilière,

CONSIDERANT la déclinaison opérationnelle en faveur de la mise en valeur du patrimoine ancien de Châtellerault, et le caractère emblématique de l'îlot des Cordeliers qui fait face à la Vienne au débouché du Pont Henri IV,

Le conseil municipal ayant délibéré, décide d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à déposer un dossier de Résorption de l'Habitat Insalubre auprès de la commission nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne, pour le secteur de l'îlot des Cordeliers.

UNANIMITE

Certifiée exécutoire
Par le maire de CHATELLERAULT
Transmis à la sous préfecture, le 09/12/2014 n° 9912
Publié au siège de la mairie, le 09/12/2014

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La responsable du service juridique
Nadège GROLLIER