

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

du 22 mai 2019

n°016

page 1/5

EXTRAIT :



Nombre de membres en exercice : 39

PRESENTS (27) : JP. ABELIN, M. LAVRARD, J. MELQUIOND, P. MIS, AF. BOURAT, M. BEN EMBAREK, F. BRAUD, C. FARINEAU, B. ROUSSENQUE, D. BEAUDEUX, JC. GAILLARD, E. PHILIPPONNEAU, E. AZIHARI, A. BEN DJILLALI, F. BRAILLARD, Y. ERGÜL, H. PREHER, K. WEINLAND, P. BARAUDON, G. MICHAUD, F. MERY, E. AUDEBERT, L. BRARD, C. PAILLER, E. FARHAT, S. LANSARI CAPRAZ, D. CROCHARD,

POUVOIRS (11) : L. RABUSSIER donne pouvoir à JM. ABELIN
G. MAUDUIT donne pouvoir à J. MELQUIOND
J. DUMAS donne pouvoir à AF. BOURAT
T. BAUDIN donne pouvoir à M. BEN EMBAREK
JM. MEUNIER donne pouvoir à F. BRAUD
N. CASSAN FAUX donne pouvoir à C. FARINEAU
A. LAURENDEAU donne pouvoir à E. AZIHARI
M. MONTASSIER donne pouvoir à E. PHILIPPONNEAU
G. MESLEM donne pouvoir à H. PREHER
M. METAIS donne pouvoir à F. MERY
Y. GANIVELLE donne pouvoir à K. WEINLAND

EXCUSES (1) : L. GUILLARD

Nom du secrétaire de séance : Yasin ERGÜL

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD

OBJET : Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain de Châtellerault – Centres anciens de Châtellerault – Avenant OPAH RU 2011-2018 -
Signature de la convention 2019-2024

La commune de Châtellerault est bénéficiaire du programme national Action Cœur de Ville, lui permettant d'activer aux côtés de ses partenaires l'ensemble des leviers pour rénover et redynamiser le cœur d'agglomération. A ce titre, le premier volet du programme qui s'intitule « de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » préconise l'engagement d'une nouvelle OPAH-RU dans les centres anciens de Châtellerault, venant renouveler le programme préexistant qui s'est déroulé du 1er décembre 2012 au 30 novembre 2018. La mise en œuvre de ce dispositif relève des compétences de l'agglomération ; la commune est cependant partenaire direct pour la mise en œuvre du programme. L'OPAH RU 2011-2018 a permis la réhabilitation de 205 logements privés, dont 151 appartenant à des propriétaires bailleurs et 54 appartenant à des propriétaires occupants.

Une OPAH-RU est un programme opérationnel, d'une durée de 5 ans à l'initiative de la communauté d'agglomération, elle permet d'accompagner les propriétaires privés de logements dans la réhabilitation de leur patrimoine. Ce programme se définit par un périmètre d'intervention spécifiquement identifié, et vise plusieurs objectifs généraux :

- Résorber la vacance de l'habitat*
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne*
- Améliorer la solvabilité des ménages modestes par la remise sur le marché de logements à loyers conventionnés*
- Valoriser la qualité architecturale du parc ancien.*

"Acquitté en PREFECTURE le:" 24/05/2019

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

du 22 mai 2019

n°016

page 2/5

Pour définir les enjeux spécifiques du nouveau programme et calibrer les moyens financiers à mettre en œuvre, une étude pré-opérationnelle a été menée d'avril 2018 à janvier 2019 par un bureau d'études spécialisé. Cette étude financée par l'ANAH, la Banque des territoires et Grand Châtellerault, à hauteur respectivement de 31 000€, 25 000€ et 23 000€, a permis de mettre en lumière des besoins toujours très importants de réhabilitation de l'habitat privé du centre-ville.

Les constats sont les suivants : la vétusté du parc privé contribue à une progression toujours préoccupante de la vacance de l'habitat (29%, contre une moyenne de 12,5% à l'échelle communale) et la fragilisation d'un nouveau quartier à proximité immédiate du centre-ville, le quartier des "Trois Pigeons" nécessite, d'élargir le périmètre d'intervention.

En 2017, le périmètre d'intervention proposé pour ce nouveau programme se composait de 2 432 logements : 473 à Châteauneuf, 335 aux Trois Pigeons et 1 624 dans le centre-ville. Ces quartiers sont majoritairement habités par des locataires (51%) et composés de logements vacants (29% du parc). Seulement 17% des logements sont occupés par des propriétaires occupants. Ce chiffre représente la spécialisation des quartiers centraux, avec un total de 390 ménages habitant dans leur propre logement. Ce constat doit permettre de calibrer les objectifs de réhabilitation en cohérence avec l'occupation du parc et fait ressortir un fort besoin de relance des dispositifs à destination des accédants à la propriété.

Par ailleurs, une enquête de terrain menée en 2018 par les services de l'agglomération a fait ressortir un état du bâti nécessitant toujours d'importantes réhabilitations. Cette enquête a été confirmée par les valeurs locatives cadastrales recueillies auprès des services fiscaux. En effet, 7% des parcelles du périmètre sont classées par la DGFIP en catégorie 7 et 8 correspondant à des biens médiocres et très médiocres (les plus dégradés).

Le programme d'OPAH-RU 2019-2024 vise à réhabiliter 140 logements en 5 ans dont 40 logements de propriétaires occupants et 100 de propriétaires bailleurs. Le montant prévisionnel de travaux générés est estimé à 5,2 millions d'euros.

Les différents partenaires du programme vont mobiliser des enveloppes d'aides à la pierre, à hauteur de :

	Total
ANAH (subventions aux particuliers)	2 250 000 €
Grand Châtellerault (subventions aux particuliers)	1 250 000 €
Commune de Châtellerault (aides aux façades)	500 000 €
Département de la Vienne (subventions aux particuliers)	415 000 €

D'autres aides, non quantifiables à ce stade, seront mobilisées chaque fois que possible selon les situations particulières, auprès de la CAF, des caisses de retraite, et tout autre

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

du 22 mai 2019

n°016

page 3/5

organisme susceptible d'intervenir.

Pour l'animation de l'opération, une équipe sera présente comme pour l'OPAH-RU 2012-2018, dans un local spécifiquement dédié à l'accueil du public et l'animation, au sein de la nouvelle Maison de l'Habitat située dans l'ancienne maison du gardien du square Gambetta, à proximité immédiate du périmètre d'OPAH-RU, sise 1 square Gambetta.

L'équipe sera composée de 2 agents de Grand Châtellerault afin d'assurer le pilotage de la mission et l'accueil du public (un chargé de mission et une chargée d'accueil) appuyés par la responsable du service Habitat et Foncier. Elle sera complétée par des prestations et expertises techniques financées par l'ANAH, opérées par un opérateur spécialisé extérieur, missionné par appel d'offres, pour les visites à domicile et l'instruction des demandes de subventions. L'ensemble de l'équipe travaillera au quotidien avec l'équipe d'animation du programme urbain Action Cœur de Ville.

Les coûts d'ingénierie et de fonctionnement seront assumés par Grand Châtellerault, sur 5 ans, et co-financés par l'ANAH à hauteur de :

	Dépense HT Totale (5 ans)	Dépense HT annuelle	Participation ANAH (50%)	Reste à Charge Grand Châtellerault
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage – Montage opérations Conseil technique et instruction des demandes de financement (0,5 ETP)	312 500 €	62 500 €	156 250 €	156 250 €
Instruction dossiers Habiter Mieux (part variable) pour 140 dossiers	161 280 €	32 256 €	80 640 €	80 640 €
Communication	40 000 €	8 000 €	20 000 €	20 000 €
TOTAL	513 780 €	102 756 €	256 890 €	256 890 €

Enfin, pour permettre une intervention continue auprès des habitants des centres anciens de Châtellerault et assurer la transition entre la fin de l'OPAH-RU 2012-2018 qui est intervenue le 30 novembre dernier, et le début du nouveau programme au 1er juin 2019 intégré à Action Cœur de Ville, l'État a donné son accord pour proroger de 6 mois l'OPAH-RU 2012-2018, permettant ainsi à Grand Châtellerault de maintenir la mission d'Assistance à Maîtrise d'ouvrage qui est en cours en bénéficiant de l'appui financier de l'ANAH.

L'équipe de la Maison de l'Habitat poursuit ainsi de manière continue l'accompagnement et le conseil auprès des particuliers.

"Acquitté en PREFECTURE le:" 24/05/2019

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

du 22 mai 2019

n°016

page 4/5

VU les articles L.303-1, L.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, relatifs aux O.P.A.H.,

VU la circulaire n°2002/68 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,

VU la convention d'OPAH-RU n°86-46 signée le 1er décembre 2012 et ses avenants n°1, 2 et 3 respectivement signés le 20 mars 2017, 27 avril 2018, et le 16 novembre 2018,

VU la convention-cadre du programme Action Cœur de Ville signée le 11 juillet 2018,

VU la délibération n°12 du bureau communautaire du 13 novembre 2017 décidant le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'O.P.A.H.-R.U.,

VU la délibération 17 du conseil d'agglomération de Grand Châtellerault du 8 avril 2019, autorisant Grand Châtellerault à signer la convention d'O.P.A.H.-R.U.,

CONSIDÉRANT les conclusions de l'étude pré-opérationnelle, qui ont permis de déterminer le contenu du programme d'intervention,

CONSIDÉRANT la nécessité de contractualiser les engagements des partenaires de l'OPAH de renouvellement urbain,

CONSIDÉRANT la nécessité de permettre une continuité entre les deux programmes d'OPAH-RU visant un objectif ambitieux de rénovation de l'habitat dans les quartiers anciens de Châtellerault,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- approuve le projet de convention d'O.P.A.H.-R.U 2019-2024. ci-annexé,
- approuve le périmètre de l'OPAH-RU 2019-2024 ci-annexé,
- autorise le Maire, ou son représentant, à signer la convention d'OPAH-RU 2019-2024 avec Grand Châtellerault, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat et le Département de la Vienne,
- autorise le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n°4 de la convention d'OPAH-RU 2011-2018 permettant de prolonger d'une durée de 6 mois ledit programme, jusqu'au démarrage de l'OPAH-RU 2019-2024 fixée au 1er juin 2019,

Les crédits d'aide aux ravalements des façades sont imputés sur la ligne 70/20422/4210.

Vote : Adopté à l'unanimité

POUR :

CONTRE :

ABSTENTIONS :

NE PREND PAS PART AU VOTE :

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

Publication en Mairie
le 28 MAI 2019



"Acquitté en PREFECTURE le:" 24/05/2019