

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20190919-016****du 19 septembre 2019****n°016****page 1/3****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39****PRESENTS (30) : JP. ABELIN, M. LAVRARD, J. MELQUIOND, L. RABUSSIER, P. MIS, AF. BOURAT, M. BEN EMBAREK, F. BRAUD, G. MAUDUIT, C. FARINEAU, J. DUMAS, D. BEAUDEUX, JC. GAILLARD, JP. MEUNIER, E. PHILIPPONNEAU, N. CASSAN FAUX, E. AZIHARI, A. BEN DJILLALI, F. BRAILLARD, T. BAUDIN, A. LAURENDEAU, K. WEINLAND, P. BARAUDON, F. MERY, Y. GANIVELLE, E. AUDEBERT, L. BRARD, C. PAILLER, S. LANSARI CAPRAZ, D. CROCHARD.****POUVOIRS (7) : B. ROUSSENQUE donne pouvoir à JP. ABELIN
H. PREHER donne pouvoir à M. LAVRARD
Y. ERGÜL donne pouvoir à J. MELQUIOND
E. FARHAT donne pouvoir à L. RABUSSIER
G. MESLEM donne pouvoir à P. MIS
G. MICHAUD donne pouvoir à F. MERY
M. MONTASSIER donne pouvoir à AF. BOURAT****EXCUSES (2) : M. METAIS, L. GUILLARD****Nom du secrétaire de séance : Nelly CASSAN-FAUX****RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD****OBJET : Présentation d'un dossier auprès de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (Anah) pour l'immeuble situé 31 rue Sully**

La commune de Châtellerault, est engagée depuis plusieurs années dans la requalification des quartiers anciens du centre-ville. Aux côtés de l'agglomération, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, elle a mis en œuvre plusieurs dispositifs destinés à répondre à des enjeux majeurs comme la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la résorption de la vacance de l'habitat, la rénovation et la préservation du patrimoine bâti.

Cette politique ambitieuse et volontariste se décline par la mobilisation conjointe d'outils incitatifs et coercitifs, qui permettent de mobiliser les propriétaires privés. Une convention publique d'aménagement a été menée dans le centre-ville de 2004 à 2014, avec un volet immobilier important, à laquelle a été adossée une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) de 2011 à 2017, prolongée jusqu'au 30 mai 2019 par voie d'avenants.

Dans le cadre de cette convention d'aménagement, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur 35 immeubles dégradés a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique de travaux (DUPT) par arrêté préfectoral le 13 janvier 2011, pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 13 janvier 2016.

Cette opération d'aménagement prescrit aux propriétaires des travaux qu'ils ont l'obligation de réaliser, afin d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements qu'ils possèdent. Cette procédure nécessite une animation constante auprès des propriétaires, afin qu'ils engagent les démarches de réalisation de travaux. Dans le but de les inciter à réaliser les travaux, les aides financières de l'OPAH_RU peuvent leur être accordées, sous certaines conditions.

La DUPT a été prorogée de 5 ans, par arrêté préfectoral daté du 8 décembre 2015, l'ensemble des propriétaires ne s'étant alors pas positionnés quant à la réalisation des travaux ou la vente de leur immeuble. Cette prolongation a permis à la collectivité de poursuivre la mise en œuvre de la procédure.

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20190919-016****du 19 septembre 2019****n°016****page 2/3**

Une enquête parcellaire a été menée en décembre 2016 pour que les derniers propriétaires ne s'étant pas engagés dans une dynamique de travaux, fassent connaître au commissaire-enquêteur leurs intentions. Un ultime délai de 18 mois leur a été accordé, avant de déclarer automatiquement cessibles les biens pour lesquels aucune avancée n'aurait été constatée.

Trois immeubles ont été ainsi déclarés cessibles par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2018 : les immeubles situés 22 quai du Château, 31 et 41 rue Sully. Suite à la prise de l'arrêté, les propriétaires du 22 quai du Château ont signé une promesse de vente avec un acheteur prêt à réaliser les travaux, et les travaux prescrits au 41 rue Sully ont débuté. Seuls restaient inactifs les propriétaires de l'immeuble du 31 rue Sully, immeuble d'habitation composé de 3 logements locatifs.

Après plusieurs rencontres restées infructueuses avec les propriétaires, l'engagement de l'expropriation a été acté par la prise d'une ordonnance d'expropriation. La commune de Châtellerault est aujourd'hui considérée comme propriétaire de l'immeuble, sans en avoir la jouissance, dans l'attente d'un accord amiable ou judiciaire sur l'indemnité à payer aux propriétaires.

Elle souhaite revendre l'immeuble, en vue de réaliser une opération d'accession à la propriété, après avoir conduit une étude de faisabilité architecturale permettant de restituer les volumes d'origine du bâtiment en maison de ville. Des travaux de mise en sécurité seront également à mener dans l'attente de la vente, car des pierres de façade présentent un risque potentiel.

Conformément au règlement général de l'Agence d'Amélioration de l'Habitat, il existe des financements, que la collectivité peut solliciter, pour l'acquisition d'un immeuble en ORI et la réalisation de travaux. Ces financements ont vocation à permettre la résorption de l'habitat indigne et s'intitulent « Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière » (THIRORI), ils peuvent atteindre côté ANAH 40% du déficit de l'opération.

La demande de financement, constituée par la commune de Châtellerault auprès de l'ANAH doit être composée des pièces suivantes :

- la délibération justifiant de la qualité à agir,*
- la copie de la Déclaration d'Utilité Publique,*
- l'esquisse du projet,*
- la demande de dérogation à la condition habituelle d'occupation des lieux (l'immeuble est actuellement vacant),*
- le rapport de présentation de la politique locale de lutte contre l'habitat indigne et de la politique locale de requalification urbaine,*
- la fiche de synthèse du projet.*

* * * * *

VU le code de l'expropriation, et en particulier les articles L121-1 à L121-5,

VU le code de l'urbanisme, et en particulier les articles L313-4 à L313-4-4 relatifs aux procédures de restauration immobilière,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20190919-016****du 19 septembre 2019****n°016****page 3/3**

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,

VU l'arrêté préfectoral n°2015-DRCLAJ / BUPPE-281, du 8 décembre 2015, prorogeant de cinq ans le délai fixé pour réaliser les travaux à la première tranche du programme de restauration immobilière,

VU l'arrêté préfectoral n°2018-DCPPAT / BE-199, du 13 octobre 2018, déclarant cessibles les immeubles qui n'ont pu être acquis à l'amiable par la commune de Châtellerault et nécessaires à la réalisation de l'opération de restauration immobilière des immeubles cadastrés section CN n°5, CW n°79 et CW n°84 situés 22 quai du Château, 31 et 41 rue Sully,

VU le courrier de saisine adressé à la Préfète de la Vienne le 26 mars 2019, en vue de saisir le juge de l'expropriation pour la parcelle cadastre CW n°79 du 31 rue Sully.

VU l'ordonnance d'expropriation n°06/2019 en date du 18 avril 2019,

VU les courriers de notification de l'ordonnance d'expropriation et de notification de la proposition d'achat reçus par les propriétaires le 7 mai 2019,

CONSIDÉRANT que l'opération de restauration immobilière participe à la politique de redynamisation des centres anciens,

CONSIDÉRANT la nécessité de poursuivre la mise en œuvre de la procédure de Restauration Immobilière pour les immeubles dont il n'y a pas eu d'engagement de la réhabilitation, malgré la procédure de DUPT,

CONSIDÉRANT la nécessité pour la commune de Châtellerault d'acquérir l'immeuble et d'y réaliser des travaux de mise en sécurité dans l'objectif de procéder à une revente rapide,

CONSIDÉRANT la vétusté et le caractère dégradé de l'immeuble situé 31 rue Sully qui nécessite une réhabilitation complète,

Le conseil municipal ayant délibéré, décide d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à déposer un dossier de demande de financement de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) auprès de la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne, pour l'immeuble situé 31 rue Sully à Châtellerault.

Vote : Adopté à l'unanimité