

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20190919-017****du 19 septembre 2019****n°017****page 1/3****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39**

PRESENTS (30) : JP. ABELIN, M. LAVRARD, J. MELQUIOND, L. RABUSSIÉ, 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. RABUSSIÉ

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 : Mission d'élaboration d'un dossier d'enquête préalable à Déclaration d'Utilité Publique Travaux en vue de réhabiliter des immeubles d'habitation dans le centre-ville de Châtellerault par la procédure d'Opération de Restauration immobilière

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

Cette politique ambitieuse et volontariste se décline par la mobilisation conjointe d'outils incitatifs et coercitifs, qui permettent d'avoir une action forte sur le parc immobilier privé.

La ville de Châtellerault a été retenue aux côtés de Grand Châtellerault comme ville bénéficiaire du programme national « Action Coeur de Ville ». La convention-cadre a été signée entre Châtellerault, Grand Châtellerault et l'État le 11 juillet 2018. Il s'agit d'un programme de revitalisation sur 5 ans ayant pour objectif la redynamisation du centre-ville dans son ensemble à travers 6 axes thématiques :

- *de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,*
- *favoriser un développement économique et commercial équilibré,*
- *développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,*
- *mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,*
- *fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs,*
- *assurer l'animation et la promotion du territoire.*

Parmi les 16 actions reprises dans le programme « Action Coeur de Ville », une nouvelle OPAH Renouvellement Urbain a débuté le 1er juin 2019 dans le centre-ville dont les objectifs

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20190919-017****du 19 septembre 2019****n°017****page 2/3**

essentiels sont la remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation de l'habitat dégradé, le développement de la mixité sociale et la revalorisation du patrimoine.

En parallèle, dans le cadre de l'axe 1 du programme « Action Coeur de Ville », une étude d'identification des immeubles stratégiques du cœur de ville a été menée en 2018, permettant de mettre en évidence 15 ensembles immobiliers aux enjeux majeurs pour la revitalisation et le dynamisme du cœur d'agglomération.

Ces immeubles stratégiques doivent être restructurés et réhabilités afin d'y proposer une nouvelle offre de logements et de commerces ou services correspondant aux attentes actuelles et futures des habitants ou des visiteurs. Ces rénovations pourront se faire soit par les propriétaires eux-même s'ils sont volontaires, soit par une maîtrise publique du foncier dans le cadre de la convention opérationnelle signée avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Face aux enjeux de travaux de réhabilitation, à l'état d'abandon de certains ensembles immobiliers observés lors des études sur les immeubles stratégiques et de l'OPAH RU, et à l'inertie de certaine propriétaires, la commune souhaite engager des actions spécifiques sur le volet immobilier par le recours à une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Ce mode d'intervention, codifié par le code de l'urbanisme, 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 ou qu'ils cèdent leurs biens à des investisseurs en capacité de rénover les ensembles immobiliers. Afin de les inciter à réaliser les travaux, les aides financières de l'OPAH RU, avec un fort caractère incitatif, peuvent leur être accordées sous certaines conditions.

En préalable à la mise en œuvre de cette ORI, il convient de constituer le dossier administratif permettant de déposer auprès des services de la préfecture le dossier d'enquête préalable à la prise de Déclaration d'Utilité Publique de Travaux, identifiant pour chaque immeuble retenu les travaux à mener qui seront prescrits par un homme de l'art dûment habilité.

Une première DUP portant sur 35 immeubles a déjà été mise en œuvre par la ville en 2011 pour une durée de 5 ans, puis prorogée jusqu'en 2021. Cette procédure a permis de trouver des investisseurs prêts à acquérir les immeubles, grâce à des leviers fiscaux incitatifs (éligibilité à la défiscalisation Malraux) ; d'autres propriétaires se sont engagés dans la rénovation complète de leurs immeubles ; et enfin certains biens ont fait l'objet d'une acquisition publique tels que l'îlot accueillant aujourd'hui la Résidence Habitat Jeunes de Châteauneuf.

Pour constituer ce dossier de deuxième DUP de Travaux, portant sur 16 ensembles immobiliers situés dans l'hyper-centre de Châtellerault, il convient de missionner un cabinet d'études spécialisé dans la rénovation de l'habitat privé, qui construira les pièces techniques du dossier et procédera aux visites des immeubles.

Cette étude complémentaire, intégrée au programme « Action Cœur de Ville », est éligible à des subventions publiques de l'ANAH et de la CDC - Banque des territoires, qu'il conviendra de solliciter.

Estimatif des dépenses

Montant étude :	24 000€ HT
Subvention ANAH :	12 000€

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20190919-017****du 19 septembre 2019****n°017****page 3/3***Subvention CDC- Banque des territoires : 6 000€*

* * * * *

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,

VU la délibération n°18 du conseil municipal du 28 juin 2018 approuvant la convention cadre « Action Cœur de Ville »,

VU la délibération n°16 du conseil municipal du 22 mai 2019 approuvant la convention n°86PRO011 d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain des centres-anciens de Châtellerault,

CONSIDERANT la nécessité pour la ville de Châtellerault de poursuivre les actions engagées en vue de réhabiliter le cœur de ville, notamment les ensembles immobiliers les plus dégradés,

CONSIDERANT la stratégie globale du programme « Action cœur de ville » de proposer une nouvelle offre attractive d'habitat en centre-ville,

Le conseil municipal ayant délibéré, décide :

- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à missionner après consultation un cabinet spécialisé dans le rénovation de l'habitat privé en vue de constituer le dossier de DUP de Travaux,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant à signer toutes les pièces qui en découleront,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les demandes de financement auprès de partenaires « d'Action Coeur de Ville » à savoir l'Agence d'amélioration de l'habitat (ANAH) et la Banque des Territoires / CDC,
- d'imputer l'ensemble des dépenses sur la ligne budgétaire d'investissement 820.25 / 2031 / 4210

Vote : Adopté à l'unanimité