

Rapporteur : Madame Maryse LAVRARD

OBJET : Redynamisation des centres anciens de Châtellerault

Avenant n° 6 à la convention publique d'aménagement : prorogation de l'échéance au 31/12/2014

Mesdames, Messieurs,

La convention publique d'aménagement, conclue en 2004 pour une durée de 8 ans (2004-2012), s'est donnée comme objectif d'enclencher une dynamique de requalification immobilière dans les centres anciens, au cœur d'îlots touchés par la dégradation et l'abandon.

Dotée du droit de préemption urbain au sein du périmètre d'intervention défini dans la convention, la société d'équipement du Poitou (S.E.P.) a pu opérer une succession d'acquisitions pour en faire le portage et les premiers remaniements nécessaires, dans le but final d'une remise sur le marché de ces biens destinés à être inscrits sous procédure de restauration immobilière.

Au global, au sein de 4 îlots dégradés incluant entre autres les biens de la S.E.P. la mise en œuvre d'une opération de restauration immobilière (O.R.I.) portant sur 35 immeubles, soit une centaine de logements, a abouti, après une enquête publique, à un arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2011 déclarant d'utilité publique les travaux à y effectuer. Cette D.U.P. de travaux déclenche un délai de 5 ans pour que les propriétaires effectuent les travaux prescrits.

L'O.R.I. dans un secteur protégé tel qu'une zone de protection du patrimoine (Z.P.P.A.U.P.) génère un régime fiscal dit « Malraux » avantageux, du même niveau que celui des secteurs sauvegardés, pour les sites reconnus, comme l'a été Châtellerault après avoir concouru à l'appel à projets national à la mi-2009, au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés dit PNRQAD.

Aujourd'hui, afin de pouvoir finaliser l'ensemble des études techniques sur les bâtiments, monter les programmes de restauration, boucler les plans de financement sur les biens dont elle assure le portage, et continuer d'assister les propriétaires visés par la déclaration d'utilité publique, la S.E.P. a besoin d'un délai supplémentaire et de crédits d'ingénierie technique pour conclure les dossiers de cession, en direction d'acquéreurs et investisseurs dans l'ancien.

Cette phase prochaine se trouve confortée par la coordination des efforts entrepris immédiatement après l'approbation, en février 2012, du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération, qui a opéré une étude de faisabilité et de capacité en vue du lancement opérationnel d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain -O.P.A.H. - R.U. .La négociation de cette convention est en voie de conclusion avec l'Agence Nationale de l'Habitat – A.N.A.H., en vue d'un lancement au second semestre 2012, pour 5 ans.

Les crédits d'aide financière mobilisables dans l'OPAH-RU pourront abonder certaines des opérations, en renforçant leur attrait pour des acquéreurs et en consolidant les plans de financement pour les propriétaires des biens visés.

Le bilan ci-annexé avec le projet d'avenant n° 6 intègre les coûts des études pré-opérationnelles et des avant-projets nécessaires au traitement des projets immobiliers.

* * * * *

VU la délibération n° 1 du 7 juillet 2004 relative à l'établissement d'une convention publique d'aménagement avec la S.E.P.,

VU la convention publique d'aménagement en date du 30 Août 2004 signée avec la S.E.P.,

VU la délibération n° 7 du conseil municipal du 7 décembre 2004 relative à l'avenant n° 1 de la convention publique d'aménagement, pour la localisation aux halles Dupleix de l'équipe opérationnelle du projet,

VU la délibération n° 29 du conseil municipal du 21 novembre 2006 relative à l'avenant n° 2 de la convention publique d'aménagement, pour l'apport en nature à la S.E.P. du niveau supérieur des halles,

VU la délibération n° 2 du conseil municipal du 20 décembre 2007 relative à l'avenant n° 3 de la convention publique d'aménagement, pour retirer du périmètre opérationnel le site de l'ancien hôpital,

VU la délibération n° 3 du conseil municipal du 9 juillet 2009 relative à l'avenant n° 4, qui a adapté le périmètre d'opération, circonscrit au secteur central de la Z.P.P.A.U.P., et le contenu opérationnel de la convention,

VU la délibération n° 5 du conseil municipal du 9 juillet 2009 relative à la création de périmètres de restauration immobilière à l'échelle de 4 îlots des centres anciens,

VU la délibération n° 26 du conseil municipal du 3 décembre 2009 relative à l'approbation du programme de travaux et du dossier d'enquête publique et demandant l'ouverture d'une enquête d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière,

VU la délibération n° 19 du conseil municipal du 25 mars 2010 relative à l'avenant n° 5 pour l'installation de l'équipe opérationnelle de la S.E.P. dans de nouveaux locaux situés à la résidence des coutelières 1, grand' rue de Châteauneuf,

CONSIDERANT l'arrêté préfectoral du 13 janvier 2011 qui a institué une déclaration d'utilité publique sur 4 îlots immobiliers des centres anciens et prescrit un programme de travaux en conséquence,

CONSIDERANT le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés – PNRQAD -, dont Châtellerault constitue un des 40 sites retenus dans le décret n° 2009-1780 du 31/12/2009, et dont la prochaine OPAH-RU conclue avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sera le socle opérationnel pour une durée de 5 années,

CONSIDERANT la durée nécessaire à la finalisation par la S.E.P. des études techniques des bâtiments dans les opérations de restauration immobilière, à l'accompagnement des propriétaires visés par les travaux prescrits, à l'établissement des démarches à caractère commercial pour céder les biens à des investisseurs spécialisés dans le parc ancien,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- d'approuver l'avenant n° 6 ci-annexé, modifiant l'article 6 de la convention publique d'aménagement conclue le 30 Août 2004, en prorogeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2014,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer cet avenant, et toute pièce ou document y afférent.

UNANIMITE