

Rapporteur : **Monsieur Philippe MIS**

**OBJET : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat –
Renouvellement Urbain des centres anciens de Châtellerault :
signature de la convention d'OPAH de renouvellement urbain
des centres anciens – 2012-2017.**

Mesdames, Messieurs,

Le Programme Local de l'Habitat communautaire prévoit la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (O.P.A.H.-R.U.), sur les centres anciens de Châtellerault, afin d'apporter une réponse à la situation de précarisation et de dégradation d'une partie de l'habitat privé ancien, d'améliorer de manière significative et durable la qualité et le confort des logements pour les habitants et d'en attirer de nouveaux dans des logements remis à neuf.

L'étude pré-opérationnelle conclue en mai 2012, a confirmé, quantifié et qualifié les besoins en matière de réhabilitation du parc de logements anciens privés. L'objectif de cette opération est de réhabiliter, ou de remettre sur le marché, 200 logements : 75 occupés par le propriétaire et 125 logements locatifs.

Le montant prévisionnel de travaux générés par l'OPAH-RU est estimé à 10 millions d'€uros. Le périmètre d'OPAH-RU, joint en annexe, est resserré de façon à concentrer les efforts sur les îlots les plus dégradés, étudiés dans l'étude pré-opérationnelle.

Une convention partenariale d'une durée de 5 ans va déterminer les niveaux de subventionnement et les participations financières de chaque partenaire. Outre l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H), la C.A.P.C., le Département de la Vienne et la SACICAP Procivis, il est opportun que la commune de Châtellerault soit signataire de cette convention d'O.P.A.H.-R.U., afin de coordonner ses actions avec celles de l'agglomération : aide communale au ravalement des façades, convention publique d'aménagement de redynamisation des centres anciens jusqu'à la fin 2014, opération de restauration immobilière, les deux dernières étant confiées à la Société d'Équipement du Poitou (S.E.P.).

Les thèmes d'intervention seront ceux qui sont convenus avec l'ANAH à l'issue de l'étude qui a été conclue en mai 2012 :

- La lutte contre les formes d'indignité et de dégradation les plus prononcées,*
- La mise en sécurité et le traitement de l'insalubrité dans l'habitat,*
- L'autonomie de la personne dans un logement adapté,*
- L'amélioration énergétique et la lutte contre la précarité pécuniaire qui lui est liée,*

Elles nécessiteront également des interventions spécifiques au contexte châtelleraudais, à savoir :

- l'exécution des travaux rendus nécessaires par la déclaration d'utilité publique de 2011 portant sur 35 immeubles en opération de restauration Immobilière (O.R.I.),*
- la transformation d'usage de rez-de-chaussées commerciaux ou d'activités abandonnées en logement,*

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****DU 27 septembre 2012****n° 36****Page 2/3**

- la création d'accès aux étages pour certains rez-de-chaussées commerciaux qui n'en sont pas pourvus,
- le ravalement et l'embellissement des façades ,
- la facilitation de l'accession sociale à la propriété,
- la résorption de la vacance des logements,
- la création de logements adaptés aux familles, par fusion ou reconfiguration de logements trop exigus.

Les différents partenaires de l'OPAH-RU vont mobiliser des enveloppes d'aides à la pierre, à hauteur de :

	Total sur 5 ans
ANAH (subventions aux particuliers)	3 045 250 €
ETAT (aide de solidarité écologique – enveloppe spécifique du programme national « habiter mieux »)	24 500 €
CAPC (subventions aux particuliers)	637 000 €
COMMUNE DE CHATELLERAULT (aides aux façades)	470 000 €
DEPARTEMENT DE LA VIENNE (subventions aux particuliers)	325 500 €
SACICAP- PROCIVIS (prêts 0% aux propriétaires occupants en difficulté)	50 000 €

Pour l'animation de l'opération, une équipe sera présente au sein d'un local spécifiquement dédié pour l'accueil et l'animation, situé 30 rue Saint-Jacques, au cœur du périmètre d'OPAH-RU. Elle s'articulera autour d'un chef de projet, coordinateur d'ensemble de l'opération de renouvellement urbain et des projets publics qui s'y déclineront, afin d'en assurer la cohérence. Les missions devront être complétées par des prestations et expertises techniques externes, sous maîtrise d'ouvrage communautaire

Les coûts d'ingénierie afférents à la convention publique d'aménagement des centres anciens portent jusqu'à la fin 2014, conformément à la délibération adoptée le 5 juillet 2012. Un financement à hauteur de 50% est demandé à l'ANAH :

	Dépenses HT	Participation ANAH (50%)	Reste à charge
Coûts d'animation de la convention publique de Châtellerault (26 mois)	229 700 €	114 850 €	114 850 €
Réalisation des études pré-opérationnelles et des avant-projets de restauration immobilière	365 000 €	182 500 €	182 500 €
	594 700 €	297 350 €	297 350 €

Une convention entre la C.A.P.C. et la commune de Châtellerault sera établie ultérieurement, de façon à régir les modalités de reversement des subventions ANAH perçues par la CAPC, au titre de la convention publique d'aménagement, à la commune de Châtellerault.

VU les articles L.303-1, L321-1 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 délibération n°9 du conseil municipal du 5 juillet 2012 prorogeant la convention publique d'aménagement jusqu'au 31/12/2014,

VU la délibération n°8/ du conseil communautaire du 17 septembre 2012, adaptant la convention d'OPAH-RU,

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

Le conseil municipal, ayant délibéré :

1°) approuve le périmètre de l'OPAH-RU ci-annexé,

2°) approuve le projet de convention d'O.P.A.H.-R.U. ci-annexé,

3°) autorise le maire, ou son représentant, à signer la convention d'OPAH-RU avec la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat, le Département de la Vienne, et la SACICAP-PROCIVIS,

Les crédits relatifs à l'aide au ravalement des façades seront imputés sur la ligne budgétaire 70 / 20422 / 4210.

UNANIMITE

Certifiée exécutoire
Par le maire de la commune de Châtellerault
Transmis à la sous-préfecture, le 02/10/2012 N° 6666
Publié au siège de la Mairie, le 1er/10/2012

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La responsable du service juridique
Emmanuelle ADAM