

**RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Pierre ABELIN**

**OBJET : PRU d'Ozon : Avenant n°5 à la convention ANRU.**

*Mesdames, Messieurs,*

*Le 30 mars 2007, l'ANRU, la ville de Châtellerault, et les partenaires, dont les bailleurs sociaux, SEM Habitat et Habitat 86, ont signé une convention pour la mise en œuvre d'une opération de rénovation urbaine du quartier de la Plaine d'Ozon à Châtellerault.*

*Depuis cette date, 4 avenants ont été validés. L'avenant n° 1 relatif au changement de maîtrise d'ouvrage pour deux opérations (l'enfouissement de la ligne haute tension et la relocalisation de la mairie annexe) ; l'avenant n° 2 relatif au plan de relance (2 226 500 € de participation supplémentaire de l'ANRU pour la création et la réhabilitation de logements, l'aménagement, l'entrée sud-est du quartier, et l'équipement - centre de loisirs -) ; l'avenant n° 3 relatif aux modifications du plan de relance (77 500 euros de l'ANRU redéployés sur une opération de réhabilitation), et l'avenant n° 4 relatif à l'intégration du nouveau schéma directeur d'aménagement et à la ventilation des économies de subventions ANRU par famille d'opération.*

*Le 19 novembre dernier, le comité d'engagement de l'ANRU s'est réuni pour formuler son avis quant à un 5ème avenant. Il a donné son accord sur les propositions des acteurs locaux, assorti de quelques recommandations à intégrer au texte de l'avenant en vue de leur déclinaison opérationnelle.*

*Aujourd'hui, il convient de clore cette opération en se concentrant sur les difficultés qui se posent dans l'îlot Péguy, ainsi que la Tour Lyautey.*

*L'objet du présent avenant porte sur :*

- la déconstruction du bâtiment Laplace (B10) et de la Tour Lyautey (T 8), assortie des constructions, relogements et aménagements qui y sont liés,*
- un renforcement de la résidentialisation,*
- le financement d'un poste de coordonnateur de gestion urbaine de proximité,*
- l'ajustement du programme de diversification de l'habitat sur le quartier, avec la construction in fine de 191 logements à Ozon : 99 logements locatifs sociaux, 36 logements de l'Association Foncière Logement, 56 logements en accession dont 10 en accession sociale.*

*La démolition du bâtiment Laplace, dont la réhabilitation était initialement prévue et dont l'état s'était précipitamment dégradé, permettra la restructuration de l'îlot Péguy (2013-2014), en mettant en réserve une part de terrains à urbaniser ultérieurement dans le sens de la diversification des formes d'habitat dans le quartier.*

*Après le désenclavement réussi de l'îlot Ader, les difficultés se concentrent aujourd'hui sur l'îlot Péguy par la concentration d'habitants cumulant des difficultés économiques et sociales, le squat dans les espaces communs, et la forte augmentation de la vacance en corollaire. Par ailleurs, la longueur du bâtiment Laplace constitue une barrière physique entre les bâtiments Péguy A / Péguy B et le bâtiment Lavoisier, participant activement à l'enclavement de cette partie du quartier. La déconstruction du*

*B10 a pour objectif de l'ouvrir, en proposant l'intégration des familles concernées par un relogement adapté. L'emprise libérée est dédiée à des espaces publics tels que des aires de jeux pour l'ensemble du quartier ainsi que le maintien d'aires de stationnement.*

*La démolition de la tour Lyautey était prévue dans la convention initiale à un horizon de 10 ans, mais sans que les subventions associées aient été programmées. Cet avenant a notamment pour effet d'intégrer ce financement.*

*L'objectif de la démolition de cette tour est de conclure l'ouverture sur le quartier, de modifier de manière très significative cette entrée de Ville et d'initier un renouveau majeur dans la diversification de l'offre en logements (2016-2017). En effet, ce bâtiment constitue un obstacle à la finalisation de l'opération de rénovation urbaine.*

*Il ferme entièrement la perspective du nouveau quartier depuis l'entrée dans la ville. Son apparence massive et son implantation au ras de l'avenue Pierre Abelin freinent toute initiative d'implantation d'opérateurs privés à la recherche d'un foncier constructible libéré par les démolitions, de part et d'autre, dans ce périmètre particulièrement bien situé. Ainsi, la mixité de population ne pourra être effective sans un changement de la configuration actuelle. La commercialisation de logements, en loyer libre et en accession à la propriété, dépend fortement de la mutation urbaine.*

*La perception du site est accentuée depuis la déconstruction de la tour Charles Cros située en vis à vis du programme de la Foncière Logement et d'Habitat 86 en front de Vienne, qui a créé un déséquilibre visuel dans la perception du quartier.*

*La reconstitution de l'offre en logements s'opérera de la manière suivante :*

- 5 logements en amélioration-acquisition PLA d'insertion situés à Châtellerault pour le relogement des locataires du bâtiment Laplace, spécifiquement identifiés en amont pour répondre aux situations des familles en grande difficulté qui y sont logées actuellement.*
- 30 logements locatifs : 4 PLUS, 18 PLA d'insertion et 8 PLUS Construction-Démolition, pour le relogement des locataires du bâtiment Lyautey. 15 logements seront édifiés sur l'emprise de la tour Charles Cros (ex T9), en vis-à-vis du programme de la Foncière Logement et d'Habitat 86 en front de Vienne ; et 15 autres seront construits sur des fonciers mis à disposition à titre gracieux dans la Ville de Châtellerault et dans la CAPC.*

*La typologie proposée est issue d'une étude statistique, en tenant compte également des programmes de constructions actuellement en cours. Elle sera précisée dans le détail par un travail d'enquête engagé par Habitat 86 auprès des locataires concernés. Le relogement déterminera les nouveaux programmes à venir sur Ozon, tant pour le logement locatif social que pour l'accession sociale à la propriété. Il est à prévoir le repositionnement de grandes familles sur de l'habitat individuel, de personnes à mobilité réduite sur des logements accessibles et/ou adaptés, de foyers mono-parentaux sur des petits logements, de locataires non autonomes sur des structures comprenant un accompagnement spécifique.*

*Le relogement du Centre d'adaptation et de redynamisation au travail (CART), occupant une surface importante de la tour, sera rendu nécessaire par cette opération et nécessitera un travail en profondeur avec la structure et ses financeurs (Département et Agence Régionale de Santé).*

*Le foncier libéré par les démolitions sera rétrocédé à la Ville, sur la base de la surface constructible, pour l'orienter vers la promotion immobilière privée à des fins d'habitat et de services ou activités pour la population.*

*Le taux de reconstitution globale de l'offre est de la sorte de 65 % sur l'ensemble de l'opération urbaine avec ces nouvelles données.*

*Sur le plan financier, le niveau de participation de la Ville de Châtellerault dans cet avenant restera inchangé. L'opération d'aménagement des abords de la salle de la Gornière est différée pour être réenvisagée plus globalement, au profit du relogement du CART.*

*La Ville s'engage à définir de manière plus ambitieuse le programme d'intervention sur le pôle de la Gornière ainsi qu'à réaliser une étude sur l'aménagement des bords de Vienne.*

*Les travaux générés par cette dernière phase de l' O.R.U. sont financés en premier lieu par une redistribution de crédits antérieurement économisés grâce à la maîtrise des coûts de travaux, soit 2 420 132 €, par des économies d'ordre fiscal dans les démolitions à venir (régime de T.V.A.), auxquelles sont apportés les financements complémentaires suivants :*

**Contribution des financeurs dans l'avenant n° 5 à la convention**

<i>Part d'investissement complémentaire H.T.</i>	<i>5 439 660 €</i>
<i>ANRU</i>	<i>3 426 073 €</i>
<i>HABITAT 86</i>	<i>1 541 830 €</i>
<i>CAPC</i>	<i>74 894 €</i>
<i>CONSEIL REGIONAL</i>	<i>338 500 €</i>
<i>AUTRES (CAF, RTE,....)</i>	<i>58 363 €</i>
<i>CONSEIL GENERAL</i>	<i>En négociation</i>

**Montants consolidés de l'opération de rénovation urbaine (hors Foncière Logement)**

<i>Investissement global financé H.T.</i>	<i>100 163 947 €</i>
<i>VILLE</i>	<i>4 789 951 €</i>
<i>CAPC</i>	<i>4 230 209 €</i>
<i>bailleurs sociaux</i>	<i>47 587 505 €</i>
<i>Caisse des Dépôts et Consignations</i>	<i>193 164 €</i>
<i>ANRU</i>	<i>29 277 830 €</i>
<i>Conseil Général</i>	<i>6 247 339 €</i>
<i>Conseil Régional</i>	<i>6 439 832 €</i>
<i>Autres (CAF, RTE,.....)</i>	<i>1 432 060 €</i>

**VU** la délibération n° 2 du conseil municipal du 27 mars 2007 approuvant la convention établie entre la Ville de Châtellerault, les partenaires du projet et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,

**VU** la convention signée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine en date du 30 mars 2007,

**VU** la délibération n°12 du conseil municipal du 20 janvier 2011 portant sur l'Avenant n°4 à la convention ANRU intégrant le nouveau schéma directeur,

**CONSIDERANT** l'avis favorable du conseil d'administration de l'ANRU, en date du 12 décembre 2012, suite au comité d'engagement du 19 novembre 2012,

**CONSIDERANT** qu'un avenant à la convention ANRU entre les maîtres d'ouvrage concernés et le préfet du département de la Vienne, délégué territorial de l'ANRU, fixe l'engagement réciproque entre les parties et porte autorisation d'engager les opérations qui en découlent,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- d'approuver l'avenant n° 5 à la convention du 30 mars 2007 ci-annexé,
- d'autoriser la démolition des bâtiments Laplace et Lyautey, appartenant à Habitat 86,
- d'autoriser le maire, ou son représentant, à signer toutes pièces relatives à ce dossier.

Pour : **35**

Contre : **0**

Abstentions : **3**

M. Monaury,  
M. Michaud et Mme Daydet

Certifiée exécutoire  
Par le maire de la commune de Châtellerault  
Transmis à la sous-préfecture, le 31/01/2013 n° 0439  
Publié au siège de la mairie, le 28/01/2013

Pour ampliation,  
Pour le maire et par délégation,  
La directrice générale adjointe  
Emmanuelle ADAM