

Rapporteur : **Monsieur Jean Michel MEUNIER**

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

Mesdames, Messieurs,

L'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (O.P.A.H.- R.U.), conclue en mai 2012, a confirmé l'intérêt de mettre en œuvre ce programme pour les centres anciens de Châtelleraut. Cette action en faveur de la réhabilitation du parc de logements anciens privés est préconisée par le Programme Local de l'Habitat 2011-2016, ajouté à la spécificité des vieux quartiers de Châtelleraut qui s'intègrent à la politique nationale de requalification des quartiers anciens dégradés (P.N.R.Q.A.D.).

Cette étude a permis un constat détaillé et une identification précise des besoins, l'élaboration d'objectifs chiffrés de réhabilitation, la détermination d'axes d'intervention prioritaires, et les contours d'un périmètre pertinent.

L'objectif visé est de réhabiliter, ou de remettre sur le marché, 200 logements : 75 occupés par le propriétaire et 125 logements locatifs.

Il détermine des niveaux de subventionnement et les participations financières de chaque partenaire : outre l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H) et la C.A.P.C., le Département, signataire avec l'A.N.A.H. du contrat local d'engagement pour le programme « habiter mieux », la commune de Châtelleraut, qui pilote une convention de redynamisation de ses centres anciens, ainsi que la SACICAP PROCIVIS, filiale du crédit immobilier de France, qui accorde des prêts à 0% aux ménages les plus modestes.

L'objectif est 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, d'en attirer de nouveaux dans des logements remis à neuf, entre autres issus du parc vacant.

Les axes d'intervention de l'OPAH-RU, appuyés par ailleurs par le programme départemental « habiter mieux » seront les suivants :

- la résorption de l'habitat indigne et indécent,*
- l'amélioration de la performance énergétique des logements et des immeubles,*
- la reconquête d'un important parc vacant,*
- le portage immobilier et le recyclage foncier,*

en lien étroit avec les dispositifs portés par la commune de Châtelleraut dans son action d'embellissement des façades et dans sa convention publique d'aménagement. Confiée à la Société d'Équipement du Poitou (S.E.P.) jusqu'à la mi-2012, celle-ci a été prolongée jusqu'à la fin 2014, de manière à maximiser avec l'OPAH-RU les capacités d'intervention du concessionnaire sur le patrimoine immobilier, en particulier dans les opérations de restauration immobilière dont il assure le suivi et, dans quelques îlots, le portage direct.

Le potentiel de logements à réhabiliter est important, avec 2157 logements qui relèvent des catégories 6, 7 et 8 de la classification de l'inconfort et de la dégradation par la direction des finances publiques. Parmi ceux-ci, l'étude d'OPAH-RU en révèle 355 très dégradés, élément tangible de l'éligibilité au P.N.R.Q.A.D auquel la commune a été inscrite fin 2009.

Le montant prévisionnel de travaux générés est estimé à 10 millions d'euros.

Le périmètre d'OPAH-RU, joint en annexe, est resserré de façon à concentrer les efforts sur les îlots les plus dégradés.

Les thèmes d'intervention seront ceux qui sont communément proposés par l'ANAH :

- 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,*

mais nécessiteront également des interventions spécifiques au contexte châteleraudais, à savoir :

- la finalisation 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,*
- 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, souvent ancienne, 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
ANAH (subventions aux particuliers)	3 045 250 €
ETAT (aide de solidarité écologique – enveloppe spécifique de « 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 €
PROCIVIS (prêts sociaux)	50 000 €

D'autres aides, non quantifiables à ce stade, seront mobilisées chaque fois que possible selon les situations particulières, auprès de la CAF, des caisses de retraite, et tout autre organisme susceptible d'intervenir.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS CHÂTELLERAUDAIS**Délibération du conseil communautaire****DU 17 septembre 2012****n° 8****Page 3/4**

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 financées par l'ANAH, opérées par un prestataire spécialisé extérieur. La CAPC lancera un marché pour désigner cet assistant au maître d'ouvrage.

Les coûts d'ingénierie et de fonctionnement pour la CAPC, sur 5 ans, et les co-financements afférents sont estimés à :

	Dépenses HT	Participations			
		ANAH (50%)	Caisse des dépôts et consignations (25%)	Département de la Vienne	Reste à charge C.A.P.C.
Assistance à maîtrise d'ouvrage – montage opérations	313 800 €	156 900 €	/	4500 €	152 400 €
Conseil cabinet juridique pour dossiers complexes	40 000 €	20 000 €	/	/	20 000 €
Conseil architectural pour dossiers complexes	20 000 €	10 000 €	/	/	10 000 €
Gestion urbaine de proximité	100 000 €	50 000 €	/	/	50 000 €
Communication	90 000 €	45 000 €	/	/	45 000 €
Volet économique	50 000 €	25 000 €	12 500 €	/	12 500 €
Maison de l'OPAH	72 600 €	/	/	/	72 600 €
	686 400 €	306 900 €	12 500 €	4 500 €	362 500 €

Coûts d'ingénierie afférents à la convention publique des centres anciens jusqu'à la fin 2014 :

	Dépenses HT	Participation ANAH (50%)	Reste à charge
Coûts d'animation de la convention publique de Châtelleraut (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 Châtelleraut 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 Châtelleraut.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS CHÂTELLERAUDAIS

Délibération du conseil communautaire

DU 17 septembre 2012

n° 8

Page 4/4

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 l'article L2122-21-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la délibération chargeant le président de souscrire un marché déterminé avant l'engagement de la procédure de passation de ce marché, qui comporter la définition de l'étendue du besoin à satisfaire et le montant prévisionnel du marché.

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 le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (P.N.R.Q.A.D.),

VU la délibération n°8 du bureau communautaire du 25 octobre 2010 décidant le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'O.P.A.H.-R.U,

VU la délibération n°4 du conseil communautaire du 13 février 2012 adoptant le Programme Local de l'Habitat,

CONSIDERANT les conclusions de l'étude pré-opérationnelle, qui ont permis de déterminer le contenu du programme d'intervention,

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

Le conseil communautaire, 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 Président, ou son représentant, à signer la convention d'OPAH-RU avec l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat, le Département de la Vienne, la commune de Châtelleraut et PROCIVIS, et toutes pièces relatives à ce dossier,

4°) autorise le Président, ou son représentant, à signer les marchés d'ingénierie pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage de suivi-animation de l'OPAH-RU, estimés à 373 000 €,

5°) autorise le Président, ou son représentant, à solliciter les financements pour l'ingénierie de l'OPAH-RU auprès de l'ANAH pour le volet Habitat et renouvellement urbain, et de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le volet économique de l'opération.

Les crédits seront imputés sur les lignes budgétaires 72 .1./20422/4210 pour l'investissement.

UNANIMITE

Certifiée exécutoire
Par le président de la communauté d'agglomération
Transmis à la sous préfecture, le 20/09/2012 n° 6299
Publié au siège de la CAPC, le 20/09/2012

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