

Châtelleraut, le

17 AVR. 2023

Service : Habitat et Foncier
Dossier suivi par : Nina PORTEIL
Fonction : Responsable de la politique foncière
Tél : 05.49.20.20.41
@ : nina.porteil@grand-chatelleraut.fr

Monsieur le Préfet de la Vienne

Direction des relations avec les Collectivités
Locales et Affaires Juridiques
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX
BP 589



**Objet : Déclaration d'utilité publique de travaux Châtelleraut
Demande d'engagement d'une première enquête parcellaire pour 14 immeubles**

Monsieur le Préfet,

La ville de Châtelleraut mène depuis de nombreuses années une politique de rénovation de l'habitat et de revalorisation des centres anciens, grâce à la mobilisation conjointe d'outils incitatifs et coercitifs, permettant d'avoir une action forte sur le parc immobilier privé.

Une première Opération de Restauration immobilière (ORI) a été menée sur 35 immeubles de 2011 à 2021. Ce dispositif, mis en œuvre grâce à l'adoption d'une déclaration d'utilité publique de travaux (DUPT), permet d'imposer des travaux de rénovation aux propriétaires des immeubles concernés afin d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements.

Suite à la réussite de cette opération pour laquelle tous les immeubles ont trouvé une sortie positive (vente, réhabilitation), la commune a souhaité continuer cette action en mettant en place une seconde ORI portant sur 21 immeubles du centre ville, ayant fait l'objet d'une DUPT par arrêté préfectoral du 25 mai 2021. Malgré l'animation amiable de ce dispositif auprès des propriétaires pendant plus de 18 mois, certains sont restés inactifs et n'ont engagé aucun travaux.

Aussi, j'ai l'honneur de vous solliciter en vue de poursuivre la procédure et d'engager, pour 14 immeubles, l'enquête parcellaire, préalable à la prise de l'arrêté de cessibilité. Afin d'étudier la présente demande, veuillez trouver les pièces administratives suivantes :

- Délibération du conseil municipal du 26 janvier 2023 engageant l'enquête parcellaire ;
- Le plan parcellaire ;
- L'état parcellaire présentant l'ensemble des propriétaires ;
- Une notice explicative motivant l'engagement de l'enquête ;

Vous remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour le Maire,
La directrice générale adjointe par délégation,


Florence THONI

P.J. : Dossier de demande d'enquête parcellaire en 3 exemplaires

Site web :

1



REÇU LE

21 AVR. 2023

PRÉFECTURE
DE LA VIENNE

Envoyé en préfecture le 30/01/2023

Reçu en préfecture le 30/01/2023

Mis en ligne le 31 JAN. 2023

ID : 086-218600666-20230126-CM_20230126_007-DE

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20230126-007

du 26 janvier 2023

n°007

page 1/2

EXTRAIT :



Nombre de membres en exercice : 39

PRÉSENTS (32) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIÉ, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Amine MESSAOUDENE, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Gilles MAUDUIT, Flavy FRUCHON, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Patricia BAZIN, Jean-Pierre de MICHIEL, David SIMON

POUVOIRS (6) : Corine FARINEAU donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN

Isabelle DUCHER donne pouvoir à Maryse LAVRARD

Gwenaëlle PRINCET donne pouvoir à Yasin ERGÜL

Sophie GUEGUEN donne pouvoir à Evelyne AZIHARI

Elsa FARHAT donne pouvoir à Thomas BAUDIN

Séverine BART donne pouvoir à Jeannie MARECOT

EXCUSES (1) : M. LATUS (démissionnaire)

Nom du secrétaire de séance : Yasin ERGÜL

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD

OBJET : DUPT - Opération de Restauration Immobilière - Engagement de l'enquête parcellaire

Une seconde Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur 21 immeubles du centre ville de Châtellerault a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique de travaux (DUPT) par arrêté préfectoral du 25 mai 2021. Selon la procédure décrite par le code de l'urbanisme (articles L.313-4 et suivants), l'ORI permet de rendre les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés et d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai. Cette procédure nécessite une animation constante auprès des propriétaires afin qu'ils engagent les démarches de réalisation de travaux. De manière incitative, des aides financières importantes peuvent leur être accordées, sous certaines conditions, dans le cadre de l'OPAH RU.

Malgré un premier courrier d'information envoyé à tous les propriétaires concernés, ainsi que plusieurs prises de contacts, visites techniques et rendez-vous organisés, la plupart d'entre eux n'ont pas fait part à la collectivité de leur intention de réaliser les travaux prescrits. Aussi, 14 immeubles sont aujourd'hui concernés par la poursuite de la procédure qui est l'engagement d'une première enquête parcellaire.

Cette étape permet d'identifier avec exactitude les propriétaires et les titulaires de droit réels de ces immeubles et est préalable à la prise éventuelle d'un arrêté préfectoral de cessibilité pouvant mener à l'expropriation en cas de non réalisation des travaux.

Une fois l'enquête parcellaire prescrite par le Préfet, la collectivité notifiera aux propriétaires concernés le dépôt du dossier en mairie ainsi que le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette. La notification comportera également le délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

Lors de l'enquête parcellaire, les propriétaires pourront venir prendre connaissance du dossier complet de l'ORI et formuler leurs observations auprès du commissaire enquêteur. Ils devront ensuite s'engager sur les travaux prescrits auprès de l'autorité expropriante, selon un échéancier

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20230126-007

du 26 janvier 2023

n°007

page 2/2

prévisionnel. Seule la réalisation des travaux permettra de ne pas enclencher la phase suivante, à savoir la cessibilité des immeubles, et ainsi mettre fin à la procédure d'expropriation.

Pour les 7 autres immeubles visés par l'ORI, une seconde enquête parcellaire pourra être activée ultérieurement en fonction de la vente éventuelle de ces biens et de l'avancement des projets de travaux.

Il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur l'engagement d'une première enquête parcellaire.

* * * * *

VU le code de l'expropriation,

VU le code de l'urbanisme, et en particulier les articles relatifs à la procédure de restauration immobilière, articles L.313-4 et R313-28,

VU la délibération n° 10 du conseil municipal du 8 octobre 2020, sollicitant la mise en enquête publique du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de travaux de Restauration Immobilière,

VU l'arrêté préfectoral n° 2021-DCPPAT/BE n°117 du 25 mai 2021, déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la restauration immobilière d'un ensemble immobilier constitué de 21 immeubles situés dans le centre ancien de Châtellerault,

VU la délibération n°17 du conseil municipal du 30 septembre 2021 approuvant les travaux et les délais de réalisation,

CONSIDERANT que l'opération de restauration immobilière est constitutive de la politique de redynamisation du centre ancien,

CONSIDERANT que la durée de validité de la DUPT est de 5 ans et qu'il est nécessaire de poursuivre les étapes de la procédure face à l'inaction des propriétaires concernés,

CONSIDERANT qu'à ce stade, il convient de déclencher la seconde étape de la phase administrative pour mener à bien l'opération de restauration immobilière sur les 14 immeubles identifiés dont la liste figure en annexe,

CONSIDERANT le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé,

Le conseil municipal, ayant délibéré :

- sollicite de monsieur le préfet l'ouverture de l'enquête parcellaire sur les biens visés dans la liste annexée de la présente,
- autorise le maire, ou son représentant, à signer tout document afférent à cette procédure, et à en poursuivre l'exécution.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOLU

Arrêté n°2021-DCPPAT/BE n°117 en date du 25 mai 2021

déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la restauration immobilière d'un ensemble immobilier constitué de 21 immeubles situés dans l'ancien centre de Châtelleraut

La préfète de la Vienne,
Officier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du mérite,
Chevalier du Mérite Agricole

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la santé publique ;

Vu l'arrêté n° 2021-SG-DCPPAT-013 en date du 26 mars 2021 donnant délégation spéciale de signature à M. Emile SOUMBO sous-préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture de la Vienne ;

Vu le plan local d'urbanisme de Châtelleraut ;

Vu la délibération du conseil municipal de Châtelleraut en date du 7 février 2019 approuvant l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;

Vu la délibération du conseil municipal de Châtelleraut en date du 28 juin 2018 approuvant la convention cadre "Action Coeur de Ville";

Vu la délibération du conseil municipal de Châtelleraut en date du 8 octobre 2020 sollicitant la mise à enquête publique ;

Vu l'arrêté n° 2021-DCPPAT/BE-012 du 19 janvier 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière d'un ensemble immobilier constitué de 21 immeubles et l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation du projet par la commune de Châtelleraut sur le territoire communal.

Vu le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur, désigné par la présidente du tribunal administratif ;

SLOW

Vu le courrier en date du 17 mai 2021 du maire de Châtelleraut déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la restauration immobilière d'un ensemble immobilier constitué de 21 immeubles ;

Vu le plan de localisation des parcelles ;

Vu le tableau désignant les immeubles concernés ;

Considérant l'intérêt que présente pour la population de Châtelleraut la restauration d'un ensemble immobilier constitué de 21 immeubles situé dans le centre ancien de Châtelleraut permettant ainsi de réduire la vacance de logements et de remettre sur le marché locatif des logements aux normes de confort moderne ;

Considérant que cette opération permettra une rehabilitation de l'habitat dégradé tout en permettant le développement de la mixité sociale et la revalorisation du patrimoine ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne ;

ARRETE :

Article 1^{er}

Sont déclarés d'utilité publique les travaux nécessaires à la restauration de l'ensemble immobilier constitués de 21 immeubles figurant dans le tableau joint en annexe 1.

Article 2

Un extrait du plan cadastral sera joint en annexe 2 au présent arrêté.

Article 3

Les expropriations nécessaires à l'exécution des travaux devront être réalisés dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 4

La publicité collective du présent arrêté sera assurée par :

- insertion au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Vienne,
- mention insérée dans deux journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales,
- affichage en mairie de Châtelleraut.

Article 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Vous pouvez également déposer votre recours juridictionnel sur l'application internet Télérecours citoyens, en suivant les instructions disponibles à l'adresse suivante :

www.telerecours.fr

Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de produire de copies du recours et, l'enregistrement de ce dernier est immédiat, sans délai d'acheminement.

Article 6

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, le maire de la commune de Châtelleraut sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Poitiers, le 25 mai 2021

Pour la préfète et par délégation,
Le secrétaire général,


Emile SOUMBO

Envoyé en préfecture le 30/01/2023

Reçu en préfecture le 30/01/2023

Publié le

SLOW

ID : 086-218600666-20230126-CM_20230126_007-DE

Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux



25 MAI 2021

Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général

Emilie Soumbo
Emilie SOUMBO

Envoyé en préfecture le 30/01/2023

Reçu en préfecture le 30/01/2023

Publié le

SLOW

ID : 086-21860666-20230126-CM_20230126_007-DE

Envoyé en préfecture le 30/01/2023

Reçu en préfecture le 30/01/2023

Publié le

ID : 086-218600666-20230126-CM_20230126_007-DE

SLOW

Liste propriétés DUPT

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m2	Niveaux	Statut de propriété
5 place Notre Dame	CT 0004	69	R+2+C	mono propriété
70 rue Bourbon	CV 0134	92	R+2+C	copropriété
75-77-79-81 rue Bourbon	CV 0168 CV 0169 CV 0170	168 11 128	R+2	mono propriété
104-106 rue Bourbon	CV 0288 CV 0287	94 16	R+2+C R+1+C	mono propriété
107 rue Bourbon	CV 0037	160	R+3	mono propriété
108-110 rue Bourbon	CV 0053 CV 0054	84 81	R+2+C R+1+C	mono propriété
109-111-113 rue Bourbon	CV 0038 CV 0039 CV 0040 CV 0041	126 44 8 59	R+3	copropriété
115 rue Bourbon	CV 0042	66	R+3	mono propriété
117 rue Bourbon	CV0043	80	R+3	mono propriété
158 rue Bourbon	CT 0096	236	R+1+C	mono propriété
160 rue Bourbon	CT 0247	535	R+1+C	copropriété
19-21 rue Colbert et 14 rue St Jean	CT 0137 CT 0138 CT 0229	111 100 128	R+4	mono propriété
34 rue du Cygne Saint- Jacques	CW 0086	988	R+2+C	EPF
13 rue Alexandre Rivière	CT 0160	42	R+2	mono propriété
12-14-16 rue Gaudeau Lerpinière	CV 0277 CV 0278 CV 0279	74 33 41	R+2	mono propriété
11-13 rue Gaudeau Lerpinière	CV 0012 CV 0013	106 286	R+2	mono propriété
22-24 rue des Cordeliers	CW 0034	107	R+1+C	??
26 rue des Cordeliers	CW 0348	57	R+1+C	mono propriété
28-30 rue des Cordeliers	CW 0346	118	R+1+C	mono propriété
4 rue Sully	CW 0295	52	R+2	copropriété
3 rue Lafayette	CV 0034	124	R+2	mono propriété

En vertu de la loi n° 2017-0510 du 28 mai 2017, l'Etat a décidé de classer les
25 MAI 2021

Préfète et par délégation,
Secrétaire Général

Emilie SOUMBO

Envoyé en préfecture le 30/01/2023

Reçu en préfecture le 30/01/2023

Publié le

ID : 086-218600666-20230126-CM_20230126_007-DE

SLO

Liste des immeubles pour la première enquête

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m2	Niveaux	Statut de propriété
5 place Notre Dame	CT 0004	69	R+2+C	mono propriété
70 rue Bourbon	CV 0134	92	R+2+C	copropriété
75-77-79-81 rue Bourbon	CV 0168 CV 0169 CV 0170	168 11 128	R+2	mono propriété
104-106 rue Bourbon	CV 0288 CV 0287	94 16	R+2+C R+1+C	mono propriété
107 rue Bourbon	CV 0037	160	R+3	mono propriété
115 rue Bourbon	CV 0042	66	R+3	mono propriété
117 rue Bourbon	CV0043	80	R+3	mono propriété
158 rue Bourbon	CT 0096	236	R+1+C	mono propriété
160 rue Bourbon	CT 0247	535	R+1+C	copropriété
13 rue Alexandre Rivière	CT 0160	42	R+2	mono propriété
4 rue Sully	CW 0295	52	R+2	copropriété
3 rue Lafayette	CV 0034	124	R+2	mono propriété
26 rue des Cordeliers	CW 0348	57	R+1+C	mono propriété
28-30 rue des Cordeliers	CW 0346	118	R+1+C	mono propriété

Notice explicative de l'Opération de Restauration Immobilière

Commune de Châtelleraut

1. 2011 à 2021 : Première Opération de Restauration Immobilière à Châtelleraut

Cette première Opération de Restauration Immobilière (ORI) menée par la ville a été concomitante avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) mise en œuvre par l'agglomération en décembre 2012 dans les centres anciens.

Valable 5 ans, la déclaration d'utilité publique de travaux (DUPT) adoptée par arrêté préfectoral en 2011 a été prorogée de 5 ans jusqu'en 2021. 35 immeubles situés en centre ville et dans le quartier de Châteauneuf étaient concernés par cette procédure. L'animation auprès des propriétaires était initialement conduite par la Société d'Équipement du Poitou (SEP) dans le cadre de la convention publique d'aménagement (CPA) avec la ville, mais à son terme, la commune a repris en régie la mise en œuvre du dispositif ORI. C'est pourquoi l'animation amiable s'est inscrite sur un temps long : première expérimentation, nombre important d'immeubles, changement d'interlocuteurs dans l'animation du dispositif. Le résultat de cette première ORI a été positif car plusieurs immeubles ont été rachetés par un investisseur privé qui a mené une opération de réhabilitation d'ensemble s'inscrivant dans le dispositif de défiscalisation Malraux lié au PNRQAD de Châtelleraut. D'autres immeubles ont été acquis par un bailleur social pour construire une Résidence Habitat Jeunes. Et pour les propriétaires qui n'ont pas vendu leur bien, les travaux prescrits ont été réalisés. Seul un immeuble a dû faire l'objet d'une expropriation par la commune, les propriétaires ne souhaitant ni vendre, ni réaliser les travaux.

2. Programme national « Action Coeur de Ville »

En 2018, la ville de Châtelleraut a été bénéficiaire du programme national « Action Coeur de Ville », ayant pour objectif la redynamisation du centre ville à travers 6 axes thématiques. L'une des actions du programme était la mise en place d'une nouvelle OPAH RU, laquelle a débuté en juin 2019 et dont les objectifs 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.

L'une des autres actions du programme « Action Coeur de Ville » était une étude d'identification d'immeubles stratégiques menée en 2018 qui a permis de sélectionner 15 ensembles immobiliers majeurs pour la revitalisation et le coeur de ville.

Ces deux études menées pour la nouvelle OPAH RU et pour les immeubles stratégiques ont permis d'identifier de nombreux immeubles aux enjeux majeurs de réhabilitation et de remise sur le marché de logements vacants.

Face à ce constat, à l'inertie de certains propriétaires et à la réussite de la première ORI, la commune a souhaité s'engager sur une deuxième ORI.

3. Sélection de 21 immeubles

Selon la procédure décrite par le code de l'urbanisme (articles L.313-4 et suivants), l'ORI permet, sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai. Cette procédure nécessite une animation constante auprès des propriétaires afin qu'ils engagent les démarches de réalisation de travaux. 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.

Début 2020, la commune a missionné Urbanis, opérateur spécialisé dans la rénovation de l'habitat privé, pour constituer le dossier d'enquête préalable à la DUP.

Les 21 immeubles sélectionnés ont été choisis selon les critères suivants :

- une situation stratégique pour le projet cœur de ville ;
- l'existence de logements vacants et dégradés (vacance structurelle) ;
- un potentiel résidentiel (dimensions, éclairage...) pour réaliser des logements de qualité ;
- l'existence d'un accès aux étages indépendant du commerce ou possibilité d'en créer un sans compromettre l'activité commerciale ;
- l'intérêt patrimonial à préserver ;
- une situation dans une séquence d'immeubles à traiter.

Ce dossier comprend notamment un plan permettant de connaître la localisation des immeubles, leur désignation, l'objet de l'opération, le programme global de travaux et des prescriptions de travaux propres à chaque immeuble. Sont visés les mises aux normes et réhabilitations globales de chaque immeuble.

Suite au déroulement de l'enquête publique réalisée en février et mars 2021, l'arrêté préfectoral du 25 mai 2021 a déclaré d'utilité publique les travaux nécessaires à la restauration immobilière d'un ensemble immobilier constitué de 21 immeubles dans le centre ville de Châteaillerault.

4. Bilan de l'animation amiable

Un premier courrier a été envoyé à chacun des propriétaires concernés fin août 2021 les informant de la procédure d'ORI impactant leur immeuble et les invitant à se rapprocher du service Habitat et Foncier de la commune de Châteaillerault afin de leur expliquer leurs obligations, les démarches à entreprendre et les aides financières mobilisables.

La plupart des propriétaires s'étant manifestés à réception de ce courrier, plusieurs rendez-vous et visites des immeubles ont par la suite pu être organisés.

Malgré l'accompagnement réalisé par la commune, les relances par courriel et téléphone, pour 14 de ces immeubles, soit les propriétaires souhaitent vendre leur bien, soit ils n'ont pas manifesté leur intention de réaliser les travaux.

Aussi, la ville souhaite engager une enquête parcellaire qui est la deuxième phase administrative de la procédure de DUP. Cette enquête a pour objet de désigner avec exactitude les propriétaires ainsi que les immeubles leur appartenant et de notifier à chacun le programme des travaux à réaliser ainsi que le délai.

En application de l'article L.313-4-2 du code de l'Urbanisme, l'enquête parcellaire permettra également aux propriétaires de manifester leur intention de réaliser les travaux, et d'être exclus de la phase suivante, qui sera la prise d'un arrêté préfectoral de cessibilité, préalable à la mise en œuvre d'une éventuelle expropriation par la commune.