



Ville de Châteauneuf-sur-Charente  
Membres en exercice : 27  
Membres présents : 17  
Suffrages exprimés : 21

Mise en ligne le 25 octobre 2024

République Française

Délibération N° 2024-95  
Conseil Municipal du 16 Octobre 2024

**DATE DE CONVOCATION : 10 OCTOBRE 2024**

**CONSEILLERS MUNICIPAUX PRÉSENTS :** J.L. LEVESQUE – K. GAI – B. LAFAYE – G. MIGNON – M.H. AUBINEAU – T. DEGRANDE – P. FRÉON – M.A. CHEVALIER – G. MICHELY – J.F. CESSAC – P. ORMECHE – S. BROUILLET – E. PILLARD-CLEMENTEL – S. RAYNAUD – J. MARTINEAU – S. HIBON-MINET – M. BARO

**CONSEILLERS MUNICIPAUX AYANT DONNÉ POUVOIR :** M. VILLEGER donne pouvoir à J.L. LEVESQUE – J.P. DESLIAS donne pouvoir à M.A. CHEVALIER – K. PERROIS donne pouvoir à S. BROUILLET – H. ROSARIO donne pouvoir à J. MARTINEAU

**CONSEILLERS MUNICIPAUX EXCUSÉS :** M. VILLEGER – JP DESLIAS – K. PERROIS – F. GUIRAO – H. ROSARIO – S. DELIMOGE – P. BERTON – C. RAFIN – P. MAURY

**CONSEILLERS MUNICIPAUX NON EXCUSÉS :** S. BUTET

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** S. HIBON-MINET

**Opération de Restauration Immobilière du centre ancien (ORI) – Approbation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique  
VU le Code de l'Urbanisme  
VU le dossier d'enquête publique préalable à la DUP ci annexé

**CONSIDÉRANT** ce qui suit :

L'agglomération du Grand Cognac et la commune de Châteauneuf-sur-Charente se sont engagées de manière volontariste en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé du centre ancien, en particulier dans le cadre d'une Opération programmée de l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) multi-sites sur les communes de Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac, portée par l'agglomération pour la période 2023-2027.

L'OPAH RU poursuit les principaux objectifs suivants :

- lutter contre les logements indignes, non-décents et dégradés auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs,
- lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes et très modestes parmi les propriétaires occupants et les locataires des propriétaires bailleurs ;
- permettre le maintien à domicile des personnes âgées et ou handicapées via l'adaptation de leur logement;
- intervenir sur le parc immobilier vacant privé afin de développer une offre locative de qualité et encourager le développement de logements locatifs abordables;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans les 2 mois à compter de sa publication.

- redynamiser les centres villes et les centres bourgs à travers une réflexion globale notamment sur la requalification des espaces publics en parallèle de l'accompagnement des propriétaires dans le cadre des travaux sur leur logement;
- revaloriser le patrimoine bâti des centres villes et des centres bourgs

A travers l'OPAH RU multi-sites, Grand Cognac se donne pour objectifs de soutenir 80 propriétaires occupants et 75 propriétaires bailleurs sur 5 ans. L'Anah, Grand Cognac et les 4 communes signataires (Cognac, Châteauneuf sur Charente, Segonzac) ont réservé une enveloppe de plus de 3,7 millions d'euros pour aider les propriétaires à financer leurs travaux.

L'OPAH RU constitue l'intervention sur le volet habitat privé d'un projet de renouvellement urbain global mené par la commune depuis plusieurs années sur le centre-bourg dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du territoire (ORT) dont la convention a été signée par la commune et ses partenaires le 30 décembre 2019.

La collectivité mène par conséquent un projet global de renouvellement urbain, qui a pour objectif de refaire de son centre ancien, à partir de ses fonctions de centralité renforcées et par sa requalification, le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités, source d'équilibre et de cohésion sociale.

Face aux enjeux de travaux de réhabilitation sur les immeubles les plus dégradés, et du fait de l'inertie des propriétaires concernés, la collectivité a souhaité compléter le volet incitatif des OPAH, par le recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

Définies par les articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme, sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP), les ORI permettent de prescrire les travaux de réhabilitation rendus obligatoires, sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles, en cas de défaillance des propriétaires.

La mise en œuvre de l'ORI permet également de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

Les études opérationnelles de l'OPAH RU et de l'ORI menées dans le centre ancien ont permis de définir les îlots et secteurs prioritaires : îlots de l'hypercentre de Châteauneuf-sur-Charente entre le Champ de Foire et la place de la Liberté.

La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont indiquées dans le dossier d'enquête publique annexé à la présente délibération, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, qui présentent notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

La communauté d'Agglomération de Grand Cognac et la commune de Châteauneuf-sur-Charente ont ainsi souhaité adopter un phasage opérationnel qui permettra, avec tous les moyens humains, techniques et financiers adaptés, d'assurer la poursuite de l'intervention en faveur de la réhabilitation du parc ancien de logements, en recherchant en particulier l'effet de levier maximal grâce à la requalification du cadre urbain.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, décide **PAR 21 VOIX POUR** :

- D'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 1er programme de travaux portant sur deux ensembles immobiliers mené dans le cadre de l'Opération de restauration immobilière du centre ancien
- De solliciter de Monsieur le Préfet la mise à l'enquête publique du dossier susvisé, en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la commune de Châteauneuf-sur-Charente
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME  
Le Maire, Jean-Louis LÉVESQUE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans les 2 mois à compter de sa publication.