



21 immeubles délabrés du centre-ville visés par une obligation de travaux

La Ville lance une opération de rénovation immobilière de 21 immeubles délabrés du centre-ville. En échange d'aides renforcées, les propriétaires vont être soumis à une obligation de travaux.

En 2011 à Châtellerault, la majorité municipale lançait une Déclaration d'utilité publique (DUT) pour la rénovation de 35 immeubles délabrés du centre-ville.

Cette procédure a notamment permis, *in fine*, la réhabilitation - par le promoteur [Buildinvest](#) avec le concours de la Ville - de l'Îlot des Cordeliers, unanimement saluée par les Châtelleraudais.

Une décennie plus tard, l'équipe Abelin engage la même procédure, dans le même périmètre, cette fois pour 21 immeubles. Explications de l'adjointe au maire de Châtellerault et vice-présidente de Grand Châtellerault, Maryse Lavrard.

Qu'est-ce qu'une Déclaration d'utilité publique?

Il s'agit d'une procédure administrative qui permet à un acteur public (ici, la collectivité de Châtellerault) de mener une opération d'aménagement (ici, de rénovation immobilière) sur des parcelles privées (ici, 21 logements du centre-ville) au motif que cette action présente une « utilité publique ».

Pourquoi la collectivité engage-t-elle cette procédure?

La collectivité de Châtellerault est engagée dans un programme de revitalisation de son « coeur de ville ». L'une des visées: agir sur l'habitat, particulièrement dégradé dans ce périmètre (vacance structurelle, insalubrité...). « *Le principal objectif de l'opération est bien, selon Maryse Lavrard, de remettre en état, moderniser et rendre habitables dans des conditions dignes des immeubles, et ainsi de lutter contre le phénomène de déshérence observé dans le quartier.* »

Sur quels critères les immeubles ont-ils été retenus?

La collectivité s'est appuyée sur une étude d'un cabinet extérieur qui avait identifié, en 2019, dans le centre-ville, 40 immeubles à usage d'habitation (tout ou partie), à la fois bien situés, très délabrés (notamment à l'intérieur), dotés d'un vrai potentiel résidentiel et présentant un intérêt patrimonial. À partir de cette pré-liste, Châtellerault en a retenu 21, ceux qu'elle a jugés les plus « intéressants » à partir d'une enveloppe financière contrainte, et pour lesquels elle a identifié une impossibilité de recours amiable.

Ces 21 immeubles sont situés principalement dans et autour de la rue Bourbon et à proximité des quais fraîchement réhabilités.

Quels avantages/inconvénients pour les propriétaires?

Concrètement, la collectivité oblige les propriétaires des 21 immeubles à mener de lourds travaux de réhabilitation, définis par le menu dans la procédure. En contrepartie, les propriétaires bénéficient d'avantages d'aides renforcées (financières et fiscales) pour les mener à bien. « *Certes, il s'agit d'une mesure coercitive*



[Visualiser l'article](#)

mais d'une part on ne leur met pas le couteau sous la gorge, d'autre part, s'ils s'y prennent bien, ils ont toutes les chances de s'y retrouver au final » , affirme l'élue.

Sous quel délai doivent-ils réaliser les travaux demandés?

Une fois la Déclaration d'utilité publique validée par la préfète - dans le courant du printemps 2021 a priori -, les propriétaires auront cinq ans pour réaliser les travaux, voire un peu plus si la collectivité leur accorde un délai supplémentaire. Lors de la première DUP, elle avait finalement repoussé le délai de trois ans.

Ce qu'ils risquent s'ils ne font rien

En cas de refus ou d'impossibilité de financer les travaux au terme du délai fixé, la Ville pourra engager une démarche d'acquisition du bien, par une négociation ou - mesure ultime - une préemption. Auquel cas, l'immeuble serait remis en vente dans la foulée.

Sur les 35 immeubles ciblés en 2011, un seul a fait l'objet d'une négociation après huit ans, tous les autres ont été réhabilités conformément aux exigences, précise Maryse Lavrard.

Pour lancer une Déclaration d'utilité publique, la Ville doit passer par une enquête publique préalable, régie par la préfecture de la Vienne.

> Ainsi, depuis le 17 février et jusqu'au 22 mars inclus, l'intégralité du dossier est consultable en mairie (aux heures d'ouverture) et sur le site de la préfecture de la Vienne. On peut y lire les intentions de la collectivité et prendre connaissance de la liste exhaustive des 21 immeubles ciblés, avec pour chacun les travaux demandés.

> Le public a la possibilité d'émettre un avis, une remarque. Il peut même échanger avec le commissaire enquêteur (qui assurera une permanence le 22 mars de 14h à 17h en mairie).

> À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rendra un avis à la préfète qui aura la charge de valider (ou non) la DUP. L'arrêté doit intervenir dans le courant du printemps 2021.