Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le 02/10/2017
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Département du Var
Arrondissement de Draguignan

C_2017_166

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DRACÉNOISE

EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

SÉANCE DU JEUDI 21 SEPTEMBRE 2017

L'an deux mille dix sept, le vingt et un septembre à dix-huit heures, le Conseil d'agglomération, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Olivier AUDIBERT-TROIN, Président.

Direction Générale des Services
Gestion des Assemblées
Habitat, Cohésion Sociale et Emploi

Nombre de Membres		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
66	66	59

Objet de la délibération:
Programme Local de l'Habitat - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du Centre ancien de Draguignan 2018-2023 - Approbation de la convention partenariale

PRÉSENTS :
Olivier AUDIBERT-TROIN, Claude PIANETTI, Jacques LECOINTE, Claude ALEMAGNA, Liliane BOYER, Valérie MARCY, Gérald PIERRUGUES, Gilbert GALLIANO, Raymond GRAS, Daniel MARIA, Nicole FANELLI, Richard STRAMBIO, Georges ROUVIER, Serge BALDECCHI, Yves BACQUET, Christophe CARRIERE, Frédéric MARCEL, Jean-François FERRACHAT, André GAYMARD, Jacques GÉRARD, Laurent GIORDANO, Anne-Marie AMOROSO, Jutta AUGUIN, Alain BOUCHER, Alain CAYMARIS, Christine CHALOT-FOURNET, Bernard CHARDES, Caroline COLLOMBAT, Guy DEMARTINI, Francine FIORINI, Sylvie FRANCIN, Nathalie GONZALES, Malika GUELLATI, Marie-Christine GUIOL, Yves LE POULAIN, Françoise LEGRAIEN, Fabrice MAGAUD, Jacques MICHEL, Jean-Pierre MOMBAZET, Christine NICCOLETTI, Michèle PELASSY, Thierry PESCE, Régis ROUX, Thierry RUDNIK, Jean-Daniel SANTONI, Sylvain SENES, Christian TAILLANDIER, Alain VIGIER

REPRÉSENTÉ(S) :
Bernard CHILINI pouvoir à Raymond GRAS, Hugues MARTIN pouvoir à Gérald PIERRUGUES, Sophie DUFOUR pouvoir à Richard STRAMBIO, Stéphan CERET pouvoir à Sylvie FRANCIN, Anne-Marie COLOMBANI pouvoir à Jean-Daniel SANTONI, Brigitte DUBOUIS pouvoir à Alain VIGIER, Alain HAINAUT pouvoir à Guy DEMARTINI, Mathilde KOUJI-DECOURT pouvoir à Marie-Christine GUIOL, Florence LEROUX pouvoir à Frédéric MARCEL, Grégory LOEW pouvoir à Christine NICCOLETTI, Christine PREMOSELLI pouvoir à Nicole FANELLI

ABSENT(S) :
Alain PARLANTI, Franck AMBROSINO, Gilbert BOUZEREAU, Sandrine MARY-BOUZEREAU, André MENET, Laure REIG, Valéria VECCHIO

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Madame Marie-Christine GUIOL

RAPPORTEUR : Monsieur Claude ALEMAGNA

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le 02/10/2017
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Le centre-ville de Draguignan constitue aujourd'hui un maillon essentiel du développement et du rayonnement de la ville à l'échelle de l'Agglomération. Fort de son identité culturelle et architecturale, il se caractérise par une combinaison des différentes fonctions urbaines (logements, commerces, équipements, services, patrimoine) qui en font un cœur de ville bien identifié.

Toutefois, le centre-ville est confronté à de nombreuses fragilités qui pénalisent fortement son image et affectent son développement. Ainsi, son centre-ancien connaît depuis une décennie une baisse de population parmi les plus importantes de la commune, conjugué à une déqualification immobilière, sociale et patrimoniale : 2ème centre-ancien le plus pauvre du Var avec près de la moitié de la population vivant en dessous du seuil de pauvreté, un taux de vacance particulièrement élevé (26%), une faible attractivité du parc locatif privé, un investissement locatif en baisse.

Convaincue que l'attractivité de la Dracénie est étroitement liée à celle de sa ville-centre, la ville de Draguignan a souhaité engager une réflexion globale pour bâtir un projet de revitalisation efficient de son centre-ville.

Afin de répondre aux multiples enjeux, la commune a ainsi engagé l'élaboration d'un Projet Urbain Global (PUG) afin de traiter l'ensemble des problématiques selon une approche intégrée (paysage, espace public, commerce, habitat, etc.) en confiant une étude au groupement Mutabilis/Bérénice/CitéMétrie.

Parmi le plan d'actions défini dans le cadre de l'étude, un volet concerne l'habitat et plus particulièrement la requalification de l'habitat sur le centre ville, s'inscrivant dans la continuité des OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui se sont succédées jusqu'en 2009.

L'enjeu d'enrayement du processus de déqualification et de restauration de l'attractivité du centre- ville a conduit la ville de Draguignan à proposer la mise en place d'une nouvelle OPAH, incluant un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Cette OPAH-RU permet la mise en synergie, aux côtés de la ville de Draguignan, de l'ensemble des partenaires institutionnels au titre de leurs compétences que sont la Communauté d'Agglomération Dracénoise, la Région Provence Alpes Côte d'Azur et l'Anah intégrant le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), ainsi que la Caisse des dépôts.

L'engagement des différents partenaires s'inscrit dans une convention OPAH-RU soumise à approbation et objet de la présente délibération, dont les éléments substantiels sont ici reportés :

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) s'étalera sur une période de 5 ans (2018-2023),

- L'OPAH -RU porte sur un périmètre d'intervention incluant 3150 logements sur le centre ancien et une partie du centre-ville entre :
  - Le boulevard du jardin des plantes,
  - Le boulevard Maréchal Foch,
  - Le boulevard Clemenceau et le boulevard Jean Jaurès,
  - Le boulevard des remparts.

  A l'intérieur de ce périmètre, plusieurs secteurs prioritaires et stratégiques ont été identifiés comme présentant plusieurs handicaps nécessitant d'aborder la question de la restructuration foncière (Renouvellement urbain) :
  - Le secteur Courtiou/Observance,
  - Le secteur place du marché,
  - L'îlot rue ancien théâtre/ rue mireur.

- L'OPAH -RU est déclinée en 14 actions réparties autour de 5 axes d'interventions :
  - Améliorer et requalifier le parc de logements (travaux en parties privatives),
  - Faciliter la réhabilitation des immeubles collectifs (travaux en parties communes),
  - Diversifier et restructurer l'offre en logements du centre-ville,

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le 02/10/2017
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

- Valoriser le bâti et le patrimoine,
- Intervenir en renouvellement urbain sur des sites stratégiques du centre-ville.

Les objectifs globaux d'aides aux travaux concernent la réhabilitation de 281 logements minimum, des travaux sur des immeubles (parties communes, ravalements de façades, travaux architecturaux), des interventions sur des devantures commerciales et des opérations de renouvellement urbain sur cinq immeubles prioritaires :

▪ **Propriétaires occupants**	• 31 logements occupés par des propriétaires éligibles Anah • 5 logements occupés par des propriétaires primo-accédants non éligibles Anah
▪ **Propriétaires bailleurs**	• 65 logements locatifs éligibles Anah appartenant à des bailleurs privés
▪ **Copropriétés**	• 60 logements inclus dans 10 copropriétés non organisées ou mal gérées à titre préventif • 60 logements inclus dans 10 copropriétés dégradées rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne • 30 immeubles en copropriétés peu ou pas dégradées engageant des travaux en parties communes
▪ **Monopropriétés**	• 60 logements inclus dans 10 immeubles collectifs en monopropriétés dégradées rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
▪ **Ravalement**	• 75 immeubles faisant l'objet de travaux de ravalement de façades (hors façades dégradées traitées dans le cadre du volet copropriétés dégradées pour les immeubles éventuellement concernés) • 20 immeubles faisant l'objet de travaux d'intérêt architecturaux • 20 devantures commerciales
▪ **Opérations de Restauration Immobilière** (DUP Travaux)	• 5 immeubles prioritaires ciblés

En termes de financement sur la période 2018-2023, l'OPAH-RU affiche un montant prévisionnel d'aide aux travaux à hauteur de 3 242 550 € et un montant d'ingénierie à hauteur de 952 787 € (équipe opérationnelle), répartis entre les différents partenaires au titre de leurs compétences et politiques en matière d'habitat, selon le tableau ci-dessous .

	Aides aux travaux HT	Ingénierie HT
Anah	1 424 400 €	415 000 €
Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)	232 200 €	59 787 €
Commune de Draguignan	919 000 €	221 000 €
Communauté d'Agglomération Dracénoise	557 800 €	140 000 €
Région Provence Alpes Côte d'Azur	109 150 €	75 000 €

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le 02/10/2017
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_166-DE

Caisse des dépôts et consignations	0 €	42 000 €
Total	3 242 550 €	952 787 €

Il est ainsi proposé que la Communauté d'Agglomération Dracénoise, au titre de sa compétence habitat, apporte son soutien au dispositif OPAH -RU de la ville de Draguignan en accordant des aides financières pour la réalisation de travaux, selon le tableau ci-dessus. Il est à noter que les aides apportées aux propriétaires occupants et bailleurs sont identiques à celles définies dans le Programme d'Intérêt Général mis en place pour toutes ses communes.

Le montant prévisionnel de 557 800 € HT pour les travaux de l'OPAH-RU correspond à un montant d'engagement prévisionnel, les dépenses réelles s'étaleront au-delà de 2023. L'enveloppe prévisionnelle est compatible avec le Plan Pluriannuel d'Investissement 2016-2020 de la Communauté d'Agglomération Dracénoise réservé à la réhabilitation des centres-anciens (1,8 M d'€ d'autorisation de programmes pour 1, 260 M d'€ de dépenses sur la période 2016-2020).

Au titre du financement de l'ingénierie, la Communauté d'Agglomération Dracénoise ne peut financer l'ingénierie des OPAH que lorsque celle-ci concerne plusieurs communes. Néanmoins, la Communauté d'Agglomération Dracénoise propose de soutenir l'ingénierie de l'OPAH -RU de Draguignan en mobilisant les pénalités perçues au titre du logement social sur la commune de Draguignan. A ce titre, l'enveloppe prévisionnelle de 140 000 € correspond à la pénalité perçue sur l'année 2017.

En conséquence et au vu de l'avis favorable de la commission Habitat réunie le 14 septembre 2017, il est proposé au Conseil d'agglomération de bien vouloir :

- approuver la convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Draguignan 2018-2023,
- autoriser Monsieur le Président à la signer,
- autoriser Monsieur le Président à signer tout acte et tout document relatif à l'exécution de la présente délibération.

Ces sommes seront imputées sur les crédits inscrits à l'exercice en cours, chapitre 204, compte 204-22 fonction 700 et chapitre 65, compte 6574, fonction 700.

Le Conseil d'agglomération, après en avoir délibéré A L'UNANIMITE, décide d'adopter cette délibération.

Signé par : Olivier Audibert-Troin
Date : 28/09/2017
Qualité : Président de la Communauté d'Agglomération Dracénoise

Conformément au Code de Justice Administrative un délai de deux mois est ouvert à partir de la notification ou de la publication de la présente délibération pour contester celle-ci devant la juridiction administrative territorialement compétente. Dans ce même délai, la présente délibération peut être contestée devant l'autorité dont elle émane par l'exercice d'un recours gracieux. Ce recours suspend le délai de recours contentieux jusqu'à la réponse de ladite autorité ; le silence gardé pendant plus de deux mois valant rejet.