

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20220509-004

du 09 mai 2022

n°004

page 1/3

EXTRAIT:

**GRAND
CHATELLERAULT**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

n exercice : 26

PRESENTS (20) : M.ABELIN, M.PICHON, M.COLIN, M.PEROCHON, M.DROIN, M.MATTARD, Mme BOURAT, M.JUGE, M.CHAINE, Mme LAVRARD, M.PREHER, M.CIBERT, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M.BOISSON, M.AURIAULT, M.BAILLY, M.BRAGUIER, Mme BRAUD, M.TARTARIN

POUVOIRS (3) : M.MICHAUD donne pouvoir à M.PICHON
Mme AZIHARI donne pouvoir à M.ABELIN
M.MEUNIER donne pouvoir à M.DROUIN

EXCUSES (3) : Mme DE COURREGES, M.BONNARD, Mme GODET

Nom du secrétaire de séance : Dominique CHAINE

RAPPORTEUR : Monsieur Alain PICHON

OBJET : Attribution d'une subvention pour une opération d'habitat social à Châtellerault, programme Action Coeur de Ville

Le programme national Action Coeur de Ville qui a débuté en 2018 vise à redynamiser et rénover 222 centres-villes de communes dites de taille intermédiaire, dont Châtellerault a été retenue comme bénéficiaire.

La convention cadre « Action Coeur de Ville » a été signée entre Châtellerault, Grand Châtellerault et l'État le 11 juillet 2018. Il s'agit d'un programme de revitalisation sur 5 ans ayant pour objectif la redynamisation du centre-ville dans son ensemble à travers 6 axes thématiques :

- de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs,
- animation et promotion du territoire.

Dans le cadre de l'axe 1 du programme, portant sur la rénovation de l'habitat, une étude de repérage d'immeubles stratégiques du cœur de ville a été menée, permettant de mettre en évidence 15 ensembles immobiliers aux enjeux majeurs pour la revitalisation et le dynamisme du cœur d'agglomération. Ces immeubles stratégiques sont en cours d'animation en vue de permettre leur restructuration et/ou réhabilitation afin d'y proposer une nouvelle offre de logements et de commerces en adéquation avec les attentes actuelles et futures des habitants.

Parmi les biens identifiés, les bâtiments situés à l'angle des rue Bourbon et Colbert, dits « Îlot Z », composés des n°2,4, 6 rue Colbert et 112-116 rue Bourbon, référencés aux parcelles CV46, 48, 49, 50, 51, 327 et 328 ont été acquis entre 2020 et 2022 par la ville de Châtellerault, pour y réaliser une opération de démolition-reconstruction d'immeuble mixte (habitat et commerce).

Cette opération a été confiée au bailleur social Immobilière Atlantic Aménagement, pour réaliser un ensemble immobilier de 10 logements locatifs sociaux neufs et d'une cellule commerciale, pouvant être divisée.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20220509-004

du 09 mai 2022

n°004

page 2/3

Ce programme prévoit la construction d'un :

1 petit immeuble collectif en R+3 avec ascenseur, local vélo, courette arborée, composé de 10 logements et une cellule commerciale en RDC de 162m².

Ils seront répartis de la façon suivante:

- type II : 6 appartements 3 PLUS – 3 PLA1
- type III : 4 appartements 3 PLUS – 1 PLA1

Les logements seront certifiés RT 2012, le chauffage sera individuel avec des chaudières gaz à condensation.

La date de commencement des travaux est prévue au 2ème semestre 2022 pour une durée de 24 mois.

La dépense prévisionnelle de l'opération s'élève à 2 483 000€ TTC.

Plan de financement :

Subvention d'Etat	36 780 €
Subvention Communauté Agglomération	34 700 €
Subvention Action Logement	495 040 €
Subvention Fond Friche (Etat)	550 000 €
Fond restructuration locaux activiés	113 502 €
Conseil Départemental	60 000 €
Prêt ACV	212 160 €
Prêts Caisse des Dépôt et Consignations	280 980 €
Prêts banque privée	420 831 €
Fonds propres bailleur	279 700 €
TOTAL	2 483 693 €

La subvention accordée par Grand Châtellerault, conformément à son règlement d'attribution en vigueur s'élève à 7 000€ par logement PLA1 et 6 700€ par logement adapté aux personnes à mobilité réduite. Le total accordé est de 34 700€.

* * * * *

VU l'instruction NOR : TERR 1800859C du gouvernement aux Préfets de région et de département relative au lancement du programme « Action Cœur de ville », en date du 10 janvier 2018,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20220509-004

du 09 mai 2022

n°004

page 3/3

VU la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » avec l'État, Grand Châtellerault et la commune de Châtellerault,

VU le Programme Local de l'Habitat 2020-2025, approuvé par la délibération n°7 du conseil d'agglomération du 3 février 2020,

VU la délibération n°3 du conseil communautaire du 22 juillet 2020 déléguant une partie des attributions du conseil au bureau,

VU la délibération n°6 du bureau communautaire du 21 juin 2021 approuvant l'avenant n°1 du règlement d'attribution des aides financières aux bailleurs sociaux,

CONSIDERANT les engagements des partenaires financiers de cette opération de logement social, en vue de développer une offre de logements neuf abordable en cœur de ville,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'accorder à la Immobilière Atlantic Aménagement, une subvention de 34 700€, soit 7 000€ par logement PLAI (4 au total) et 6 700€ pour le logement PMR,
- d'autoriser le président, ou son représentant, à signer les pièces afférentes à ce dossier, en particulier la convention financière (ci-jointe) qui fixe les conditions de versement à la Immobilière Atlantic Aménagement,
- d'imputer la dépense sur le compte 555 / 20422 / 4210 / C05M01A01 /Chatellerault

Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOUD



CONVENTION RELATIVE A L'OCTROI D'UNE SUBVENTION

- ENTRE :** La Communauté d'Agglomération représentée par son vice-président délégué Alain PICHON, autorisé par délibération n°4 du bureau du 9 mai 2022
- ET** La société Immobilière Atlantic Aménagement, sis 20 rue de Strasbourg à Niort, 79027 cedex, représentée par son directeur général délégué, M.Yannick Y. PILPAY

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} : Objet de la Convention

La présente convention a pour objectif de définir les modalités de versement de la subvention accordée pour l'opération de construction de **10** logements locatifs sociaux à **Châtellerault, 2-4-6 rue Colbert**, dans le cadre du programme national Action Coeur de Ville.

La Maîtrise d'Ouvrage est assurée par Immobilière Atlantic Aménagement.

ARTICLE 2 : Durée de la Convention

La convention couvre la période de déroulement de l'opération, de son engagement à l'achèvement du chantier faisant suite aux opérations de réception.

ARTICLE 3 : Montant de la subvention

La dépense de l'ensemble de l'opération s'élève à 2 483 000 € TTC.
Le montage financier de l'opération s'appuie sur des subventions sollicitées auprès de l'État, d'Action Logement, de Grand Châtellerault, et de prêts souscrits

notamment auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations qui participe également en fonds propres à hauteur de 279 700€.

Le montant de la subvention de Grand Châtellerault est arrêté à la somme de **34 700 €**. 7 000€ par logement PLAI et 6 700 € par logement construit au titre de l'aide à la production de logement neuf adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR), conformément au règlement d'attribution des aides au logement social de Grand Châtellerault.

ARTICLE 4 : Modalités de versement

La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

un acompte de 50%, soit 17 350 €, sera versé sur présentation à Grand Châtellerault des ordres de services,

le solde de 17 350 € sera versé sur présentation d'une attestation justifiant de l'achèvement des travaux. Un état financier devra justifier du plan de financement réalisé.

ARTICLE 5 : Litiges

Pour tout litige survenant dans l'exécution de la présente convention, le tribunal compétent est le tribunal administratif de Poitiers.

Fait le 2022 à Châtellerault

Pour la Communauté d'Agglomération

Le vice-Président,
ALAIN PICHON

Pour Immobilière Atlantic
Aménagement,

Le Directeur général délégué,
YANNICK PILPAY

Envoyé en préfecture le 10/05/2022
Reçu en préfecture le 10/05/2022
Affiché le
ID : 086-248600413-20220509-BC_20220509_004-DE

NOTE DESCRIPTIVE DE PRESENTATION

LE PROJET

Opération de Construction Neuve de 10 logements locatifs sociaux sur la commune de CHATELLERAULT Rue Colbert, opération inscrite en programmation auprès de l'Etat au titre de l'année 2021.

1. Localisation du projet dans la commune

CHATELLERAULT est une commune située à 30 kilomètres au sud - ouest POITIERS et à 45 kilomètres au nord - ouest de CHINON. La Commune de CHATELLERAULT fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Châtellerault.

2. Typologie

TYPE D'AIDES	Typologie				
	T1	T2	T3	T4	T5
PLAI		03	01		
PLUS		03	03		
Total		06	04		

3. Caractéristiques de qualité

- Energie et type de chauffage : Chaudière Individuel à gaz à condensation,
- Energie E.C.S : Chaudière Individuel à gaz à condensation,
- Niveau de performance visé : RT 2012 - 20 %,
- Label/Certification : NF Habitat HQE

4. Echéancier

- Date prévisionnelle de l'ordre de service : 1^{er} semestre 2022
- Date de mise en service prévisionnelle : 1^{er} semestre 2024

Envoyé en préfecture le 10/05/2022
Reçu en préfecture le 10/05/2022
Affiché le
ID : 086-248600413-20220509-BC_20220509_004-DE

5. Modalités de gestion du contingent préfectoral

Nombre de logements réservés : 30% des logements de chaque organisme de logement social, dont 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. (CCH)

La gestion des logements relevant du contingent préfectoral est confiée au bailleur social. Celui-ci à la charge de sélectionner les ménages à présenter en commission d'attribution des logements. La gestion est réalisée « en flux ».

Les logements réservés pour les agents civils et militaires de l'état sont gérés « en stock » en gestion directe par l'Etat (DDCS).

Les modalités pratiques de mise en oeuvre des droits de réservation de l'Etat sont définies dans la convention cadre de réservation du contingent préfectoral dans le département de la Vienne.

Envoyé en préfecture le 10/05/2022
Reçu en préfecture le 10/05/2022
Affiché le

S.E.O.

ID : 086-2486004-13-20220509-BC_20220509_004-DE

3F Immobilière
Atlantic Aménagement

Groupe Action Logement

ECHEANCIER PREVISIONNEL OU CALENDRIER

Siège social
20 Rue de Strasbourg
CS 68729
79027 Niort Cedex
Tél : 05 17 837 837

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU COMITE D'ENGAGEMENT FONCIER DU JEUDI 3 JUIN 2021

OBJET : Acquisition d'un ensemble immobilier à démolir pour construction d'un espace commercial et de 10 logements locatifs sociaux, 2-6 rue Colbert et 112 - 116 rue Bourbon sur la Commune de CHATELLERAULT
Sont présents : Monsieur Paul François ARRUGHY, Président, Monsieur Jean-Patrick SURGET, Administrateur, Monsieur Stéphane TRONEL, Directeur Général, Monsieur Yannick PILPAY, Directeur Général Délégué, Madame Marine QUERU Directeur Administratif et Financier, Madame Muriel CLUZEAU, Directrice des Ressources Humaines ainsi que Monsieur Romain MIGNOT, Secrétaire Général.

- Date prévisionnelle de l'ordre de service : 1^{er} semestre 2022,
- Date de mise en service prévisionnelle : 1^{er} semestre 2024,

DELIBERE

La Ville de CHATELLERAULT propose à IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT de se porter acquéreur d'un ensemble immobilier, sis 2-6 rue Colbert et 112 - 116 rue Bourbon, permettant d'envisager la réalisation d'un espace commercial et de 10 logements locatifs sociaux, après démolition, selon les conditions ci-après :

CHATELLERAULT - 2 et 6 rue Colbert - 112 et 116 rue Bourbon
Acquisition foncière

Vendeur	Références cadastrales	Superficie	Prix d'acquisition	Projet
Commune de Châtellerault	Section CV n° 46 - 48 à 52 et n°327 et 328	329 m ²	105 000 €	Démolition de l'existant et construction d'un espace commercial et de 10 logements locatifs sociaux - dispositif Action Coeur de Ville et éligibilité Fonds Frèche

DPI-E6 - 2 et 6 rue Colbert - 112 et 116 rue Bourbon										
LANCLEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS PLUS - PLAI-PLAIA et d'un espace commercial										
Type/lot	PLUS	PLAI	PLAIA	SU	SU48	Coe	Prix mètre/lot	Prix mètre/lot	Prix mètre/lot	Prix mètre/lot
	6	3	1	540	165	2 211 959,11 €	4 093,87 €	1 780 321,90 €	3 295,00 €	1 132 200,00 €
	072 - 473									2 095,46 €
Rentabilité de l'opération										
Montant telécom	Année d'équilibre de l'opération		Fonds propres	Taux de retour sur investissement		Marge cumulée à 30 ans		Gammes d'impôts		
483 542,49 €	Négative de la 30 ^e à la 35 ^e année		283 931,22 €	2,27%		269 335,03 €		COLLECTIVITE ET CGLS		

Le Comité d'Engagement Foncier, après avoir entendu l'exposé sur la demande :

- décide de se porter acquéreur auprès de la Mairie de CHATELLERAULT ;
 - d'un ensemble immobilier sis 2-6 rue Colbert et 112-116 rue Bourbon construit sur les parcelles cadastrées section CV n°46 - 48 à 52 - 327 et 328, au prix de 105 000€, augmenté de la fiscalité applicable et des frais d'acte d'honoraires au jour de la signature ; cette acquisition permet d'envisager, après démolition, la construction d'un espace commercial et de 10 logements locatifs sociaux
- donne tous pouvoirs au Directeur Général ou au Directeur Général Délégué avec faculté de substitution pour la signature de l'acte d'acquisition

Immobilier Atlantic Aménagement, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 20 789 436 €
Siège soc. : 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT CEDEX - SIREN 304 202 202
N° ORF 04 04 32685
* Garantie par le Credi Copropriété, 12 Boulevard Pasteur - CS 60032 - 93204 Nanterre

www.atlantic-amenagement.com
Cibleau châtellerault sollicito en Nouvelle-Aquitaine



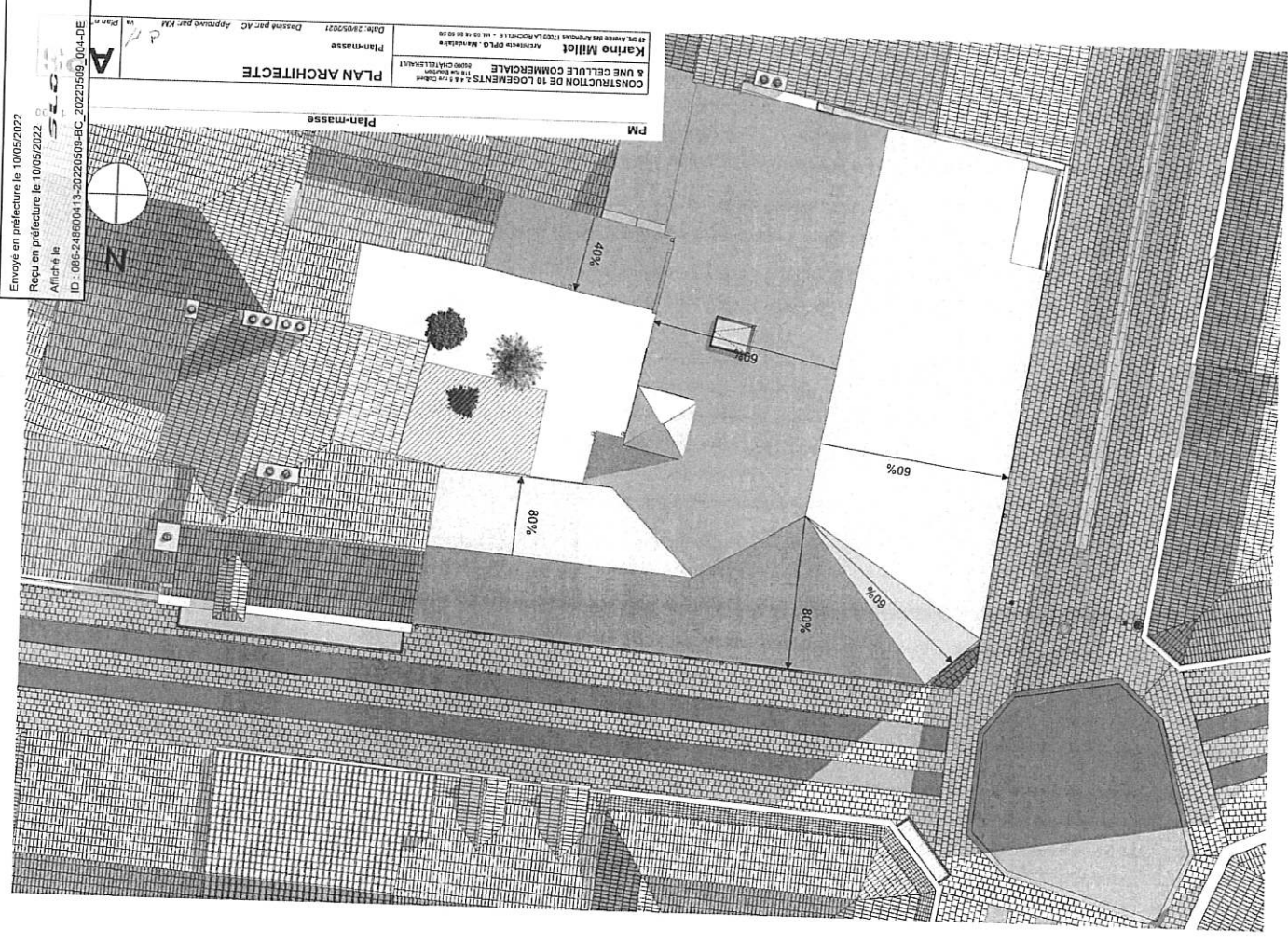
Solendi
C. P. O. n. P. S.
Immobilier Atlantic Aménagement - Siège social : 20 rue de Strasbourg CS 68729 79027 Niort cedex - RC Niort B 204 294 895
Siret 304 202 202 202 - Code APE 6820 A - Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 20 789 436 €
Le Loire Habitat, comité de commerce et de crédit n° 23445 - 110, rue des Bénédictins 44000 Nantes
www.loirehabitat.com

Niort - Poitiers - La Rochelle - Bordeaux

Envoyé en préfecture le 10/05/2022
 Reçu en préfecture le 10/05/2022
 Affiché le
 ID : 086-248600413-20220509-BC_20220509_004-DE

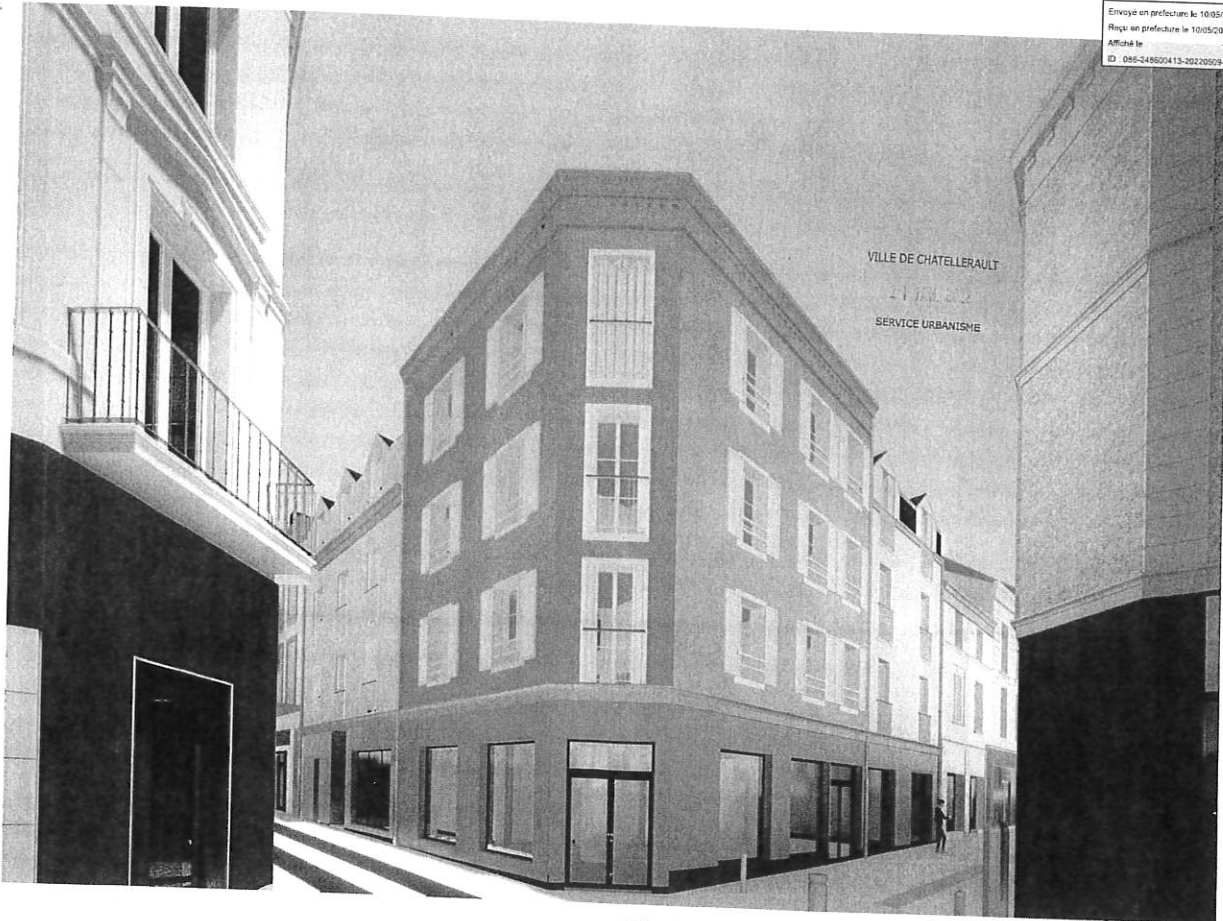
donne son accord pour la construction sur cette emprise foncière d'un espace commercial d'une surface utile de 165m² et de 10 logements locatifs sociaux 6 de type 2 et 4 de type 3 pour un montant prévisionnel de 1 780 321,90€ HT, bâti prend note que ce projet entre dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et est éligible au « Fonds Friche » donne tous pouvoirs au Directeur Général ou au Directeur Général Délégué avec faculté de substitution pour le lancement de l'opération et notamment la souscription des emprunts, le dépôt des dossiers d'agrèments auprès de la DDT ainsi que toutes autres démarches qui en découlent, décide que la réalisation de ce programme sera lancée sous réserve d'obtenir de la Mairie de CHATELLERAULT, de tout(s) autre(s) collectivité(s) locale(s) ou de la CGLLS, la garantie d'emprunt mise en place par la société auprès de la Banque des Territoires et de tout autre établissement financier pour le financement de cette opération de 10 logements locatifs sociaux.


Pour Extrait certifié conforme
 LE DIRECTEUR GENERAL DELEGUE
 Y. PILPAY

Envoyé en préfecture le 10/05/2022
 Reçu en préfecture le 10/05/2022
 Affiché le
 ID : 086-248600413-20220509-BC_20220509_004-DE

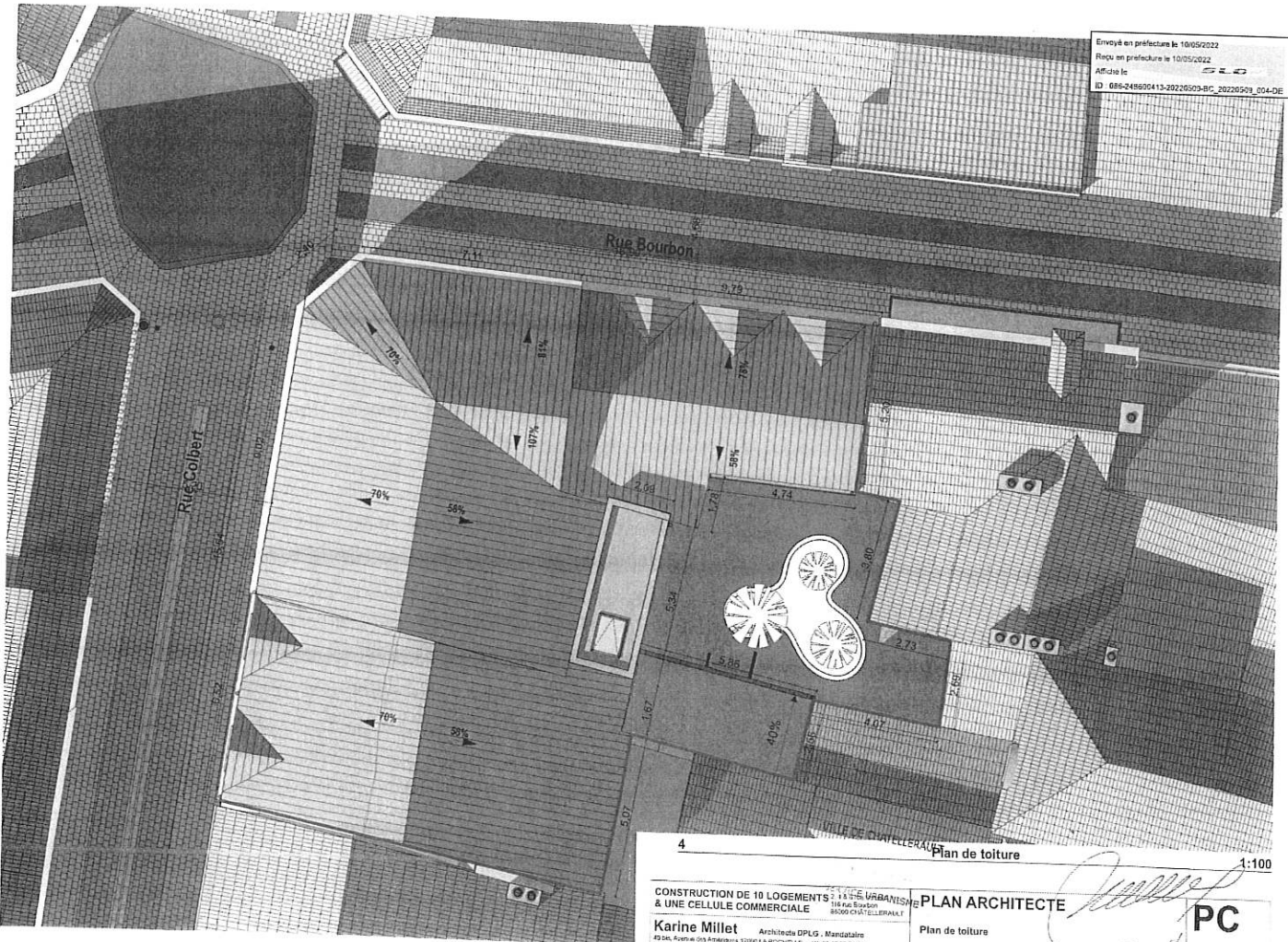
CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS 2 + 4 et 6 pièces & UNE CELLULE COMMERCIALE
 2000 CHATELLERAULT
 41 rue de la République
 41000 CHATELLERAULT
 Karine Millet
 ARCHITECTURE
 1000 LA ROCHE-SUR-YON
 49100 LA ROCHE-SUR-YON
 Plan-masse
 D.M. 24/05/2022
 Classée par A.C. Approuvée par M.M. A
 Plan n°




Envoyé en préfecture le 10/05/2022
 Reçu en préfecture le 10/05/2022
 Affiché le 
 ID : 095-248600413-20220509-BC_20220509_004-DE


VILLE DE CHATELLERAULT
 41100
 SERVICE URBANISME

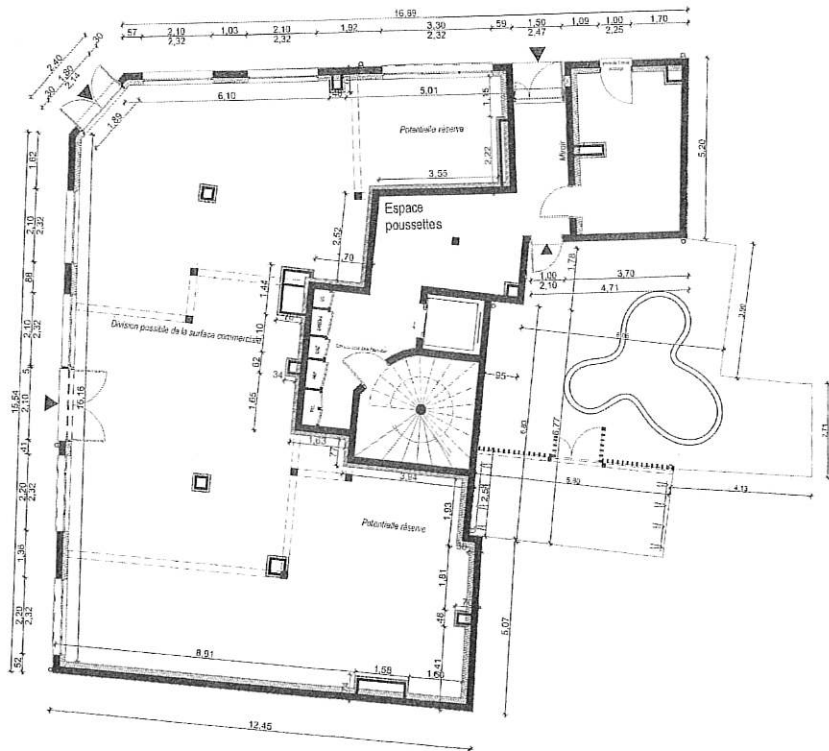
CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS & UNE CELLULE COMMERCIALE <small>2, 4 & 8 rue Colbert 133 rue Bourbon 85000 CHATELLERAULT</small>		PLAN ARCHITECTE Perspective Date: 29/12/2021 Dessiné par: MB Approuvé par: KM	 PC Plan n°: PC 6
Karine Millet Architecte DPLG - Mandataire <small>49 bis, Avenue des Amérindiens 17100 LA ROCHELLE - NR 05 48 58 55 50</small>			



Envoyé en préfecture le 10/05/2022
 Reçu en préfecture le 10/05/2022
 Affiché le 
 ID : 095-248600413-20220509-BC_20220509_004-DE

CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS & UNE CELLULE COMMERCIALE <small>2, 4 & 8 rue Colbert 133 rue Bourbon 85000 CHATELLERAULT</small>		PLAN ARCHITECTE Plan de toitures Date: 29/12/2021 Dessiné par: MB Approuvé par: KM	 PC Plan n°: PC 5.1
Karine Millet Architecte DPLG - Mandataire <small>49 bis, Avenue des Amérindiens 17100 LA ROCHELLE - NR 05 48 58 55 50</small>			

Envoyé en préfecture le 10/05/2022
 Reçu en préfecture le 10/05/2022
 Affiché le 
 ID : 086-248620413-20220509-BC_20220509_004-DE



VILLE DE CHATELLERAULT
 SERVICE URBANISME


Zone U1
 2, 4 et 6 Rue Colbert - 112 et 116 rue Bourbon
 Parcelles 46, 48, 49, 50, 51, 52, 327, 328
 Surface: 329 m²

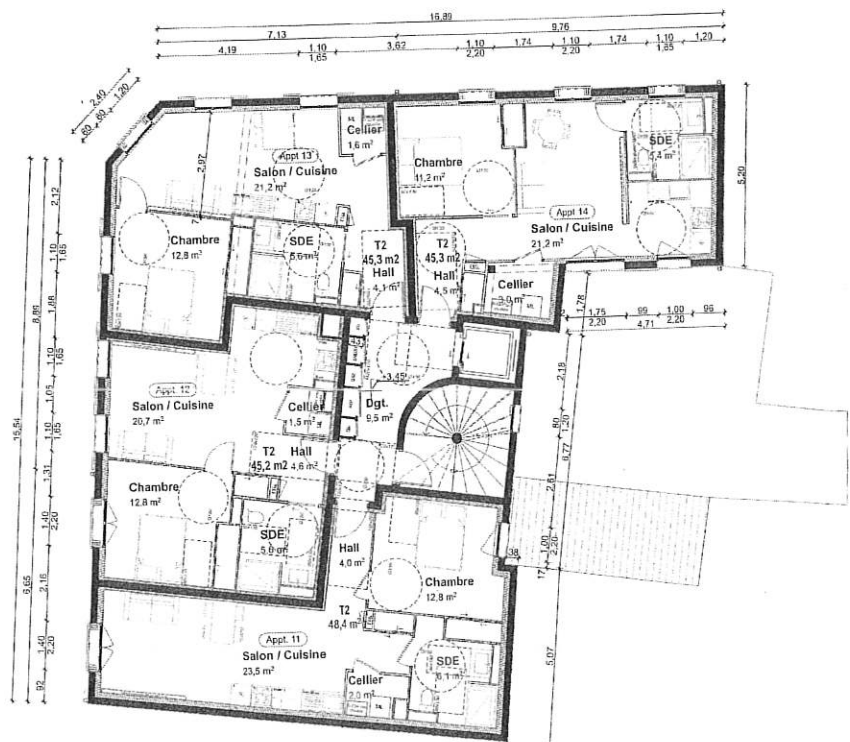
0. Rez-de-chaussée 1:100

CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS 2, 4 & 6 rue Colbert
 & UNE CELLULE COMMERCIALE 116 rue Bourbon
 85000 CHATELLERAULT

PLAN ARCHITECTE  **PC**

Plan RCD
 Date: 20/12/2021 Dessiné par: MB Approuvé par: KM Plan n°: PC 2c

Envoyé en préfecture le 10/05/2022
 Reçu en préfecture le 10/05/2022
 Affiché le 
 ID : 086-248620413-20220509-BC_20220509_004-DE



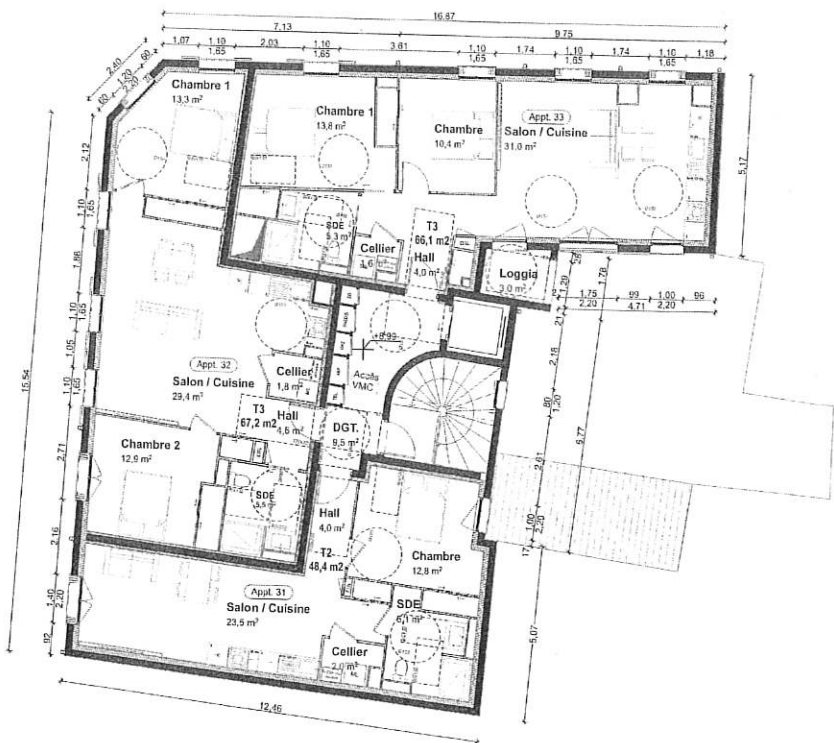
VILLE DE CHATELLERAULT
 SERVICE URBANISME

1. R+1 1:100

CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS 2, 4 & 6 rue Colbert
 & UNE CELLULE COMMERCIALE 116 rue Bourbon
 85000 CHATELLERAULT

PLAN ARCHITECTE  **PC**

Plan R+1
 Date: 20/12/2021 Dessiné par: MB Approuvé par: KM Plan n°: PC 2d



VILLE DE CHATELLERAULT
 SERVICE URBANISME

3.

R+3

1:100

CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS 2, 4 5 6 rue Colbert 118 rue Bayard 89000 CHATELLERAULT		PLAN ARCHITECTE  PC
Karine Millet Architecte DPLG, Mandataire 25-26, Cour des Arènes 71004 LEZ-TOURNAI - SA 50 48 56 30 91	Plan R+3 Date: 20/12/2021 Dessiné par: MB Approuvé par: KM Plan n°: PC 2f	

