

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20220509-005

du 09 mai 2022

n°005

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 l'opération de rénovation de la résidence Valois - opération d'intérêt régional (OIR)**

La communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat. A ce titre, elle anime un Programme Local de l'Habitat (PLH), qui lui permet pour une durée de 6 ans, de mettre en œuvre les outils nécessaires en matière d'amélioration de l'habitat comprenant, le financement de la construction et de la réhabilitation du logement social.

La communauté d'agglomération de Grand Châtellerault a déposé, en février 2015, un projet de renouvellement urbain pour ses îlots du Lac et des Renardières à Châtellerault qui a été retenu par l'État le 28 avril 2015 au titre des Opérations d'Intérêt Régional (OIR).

C'est dans le cadre de la convention OIR que le bailleur social Habitat de la Vienne va entreprendre des travaux de requalification de la résidence Marguerite de Valois. Cette résidence construite en 1980 est composée de 45 logements collectifs, elle s'élève en R+4 et se compose de 18 types 2, 20 types 3 et 7 types 4. Située dans le quartier du Lac à Châtellerault, aux numéros 2 à 10 résidence Valois, le projet de réhabilitation porté par le bailleur a pour objectif de contribuer à retrouver une mixité sociale au sein de ce quartier avec des logements sociaux qui se fondent de nouveau « naturellement » dans un ensemble résidentiel, et étant requalifiés afin d'être plus attractifs d'un point de vue résidentiel.

Ce programme de réhabilitation comprendra des travaux d'ordre patrimonial et des travaux énergétiques (réhabilitation des logements en Haute Performance Énergétique).

Les logements répondront, à l'issue de l'opération, aux normes HPE pour atteindre une performance thermique après travaux de 104 Kwh/m² (avant travaux étiquette D pour 220Kwh/m²).

Travaux d'économie d'énergie :

- Remplacement en double vitrage performant des menuiseries des parties communes,
- Rénovation et isolation de l'ensemble des toitures terrasses accessibles et inaccessibles,
- Isolation des planchers bas des garages,
- Rénovation du système de ventilation,
- Installation de chaudières individuelles gaz à condensation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20220509-005

du 09 mai 2022

n°005

page 2/3

Travaux courants d'amélioration :
- Mise en conformité électrique de l'ensemble des logements,
- Remplacement pour l'ensemble des logements des équipements sanitaires (SDB et WC)
et rénovation des réseaux d'eau,
- Rénovation des revêtements murs, sols et plafonds des pièces d'eau des logements,
- Remplacement de l'ensemble des portes palières des appartements et portes des halls
d'immeubles par des équipements de « sécurité renforcée »

La dépense prévisionnelle de l'opération s'élève à 1 804 000€ TTC

Plan de financement :

Prêt CDC	1 002 000 €
Prêt bonifié ANRU Action Logement	250 000 €
Subvention Communauté d'Agglomération	135 000 €
Fonds propres INV	162 650 €
Fonds propres GE	254 350 €
TOTAL (TTC)	1 804 000 €

VU la délibération n°3 du conseil de communauté du 12 novembre 2001 portant définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,

VU l'article 3 alinéa I-3.3 des statuts de Grand Châtellerault relatif à la compétence en matière d'actions et d'aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,

VU la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, approuvant le nouveau programme de rénovation urbaine et la création des opérations d'intérêt régional (OIR),

VU la délibération n°11 du bureau communautaire du 11 décembre 2017 approuvant le règlement d'attribution des aides financières aux bailleurs sociaux,

VU la convention cadre du projet de rénovation urbaine du "quartier Lac – Renardières signée le 11 juin 2018,

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

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20220509-005

du 09 mai 2022

n°005

page 3/3

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,

Le bureau, ayant délibéré, décide :

- d'accorder à Habitat de la Vienne, une subvention de 135 000€, soit 3 000€ par logement réhabilité,
- 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 Habitat de la Vienne,
- 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 NICOU



CONVENTION RELATIVE A L'OCTROI D'UNE SUBVENTION

- ENTRE :** La Communauté d'Agglomération représentée par son vice-président délégué Alain PICHON, autorisé par arrêté n° 2020-10 du 23 juillet 2020,
- ET** Habitat de la Vienne, sis 33 rue du Planty 86 180 BUXEROLLES, représenté par son Directeur Général, M. Pascal AVELINE

Vu la délibération n° 5 du bureau de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault prise par délégation, le 9 mai 2022,

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 rénovation de **45** logements locatifs sociaux à **Châtellerault, résidence marguerite de Valois**, dans le cadre de l'Opération d'Intérêt Régional (OIR) – Quartier du Lac et des Renardières.

La Maîtrise d'Ouvrage est assurée par Habitat de la Vienne.

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 1 804 000€ TTC.

Envoyé en préfecture le 10/05/2022
Reçu en préfecture le 10/05/2022
Affiché le
ID : 086-248600413-20220509-BC_20220509_005-DE

Le montage financier de l'opération s'appuie sur des Dépôts et Consignations et d'un apport du bailleur social en fonds propres.

Le montant de la subvention de Grand Châtellerault est arrêté à la somme de 135 000 €. 3 000 € par logement réhabilités, conformément à l'article 4 du règlement d'attribution des aides au logement social de Grand Châtellerault, en rénovation de haute performance énergétique (HPE).

ARTICLE 4 : Modalités de versement

La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

un acompte de 50%, soit 67 500 €, sera versé sur présentation à Grand Châtellerault des ordres de services,

le solde de 67 500 € 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
de Grand Châtellerault,

Pour Habitat de la Vienne

Le vice-Président,

ALAIN PICHON

Le Directeur Général,

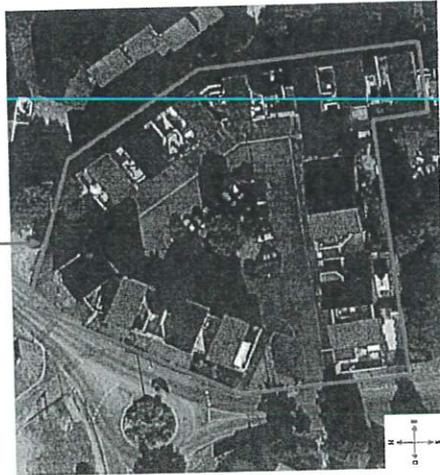
PASCAL AVELINE

Chapitre 2 - Présentation de la résidence

Ce groupe immobilier construit de 1978 à 1980, est composé de 16 bâtiments de différentes hauteurs.

La résidence possède des bâtiments plus hauts considérés comme du collectif. Elle dispose de 45 logements décomposés en 18 type 2, 20 type 3 et 7 type 4, soit une surface habitable de 2 926 m².

Résidence Marguerite de Valois



Vue aérienne du site

Chapitre 3- Diagnostic thermique et conception des bâtiments

Habitat De La Vienne a procédé à un audit thermique de cette résidence qui indique que les performances énergétiques ne sont pas similaires entre certains logements.

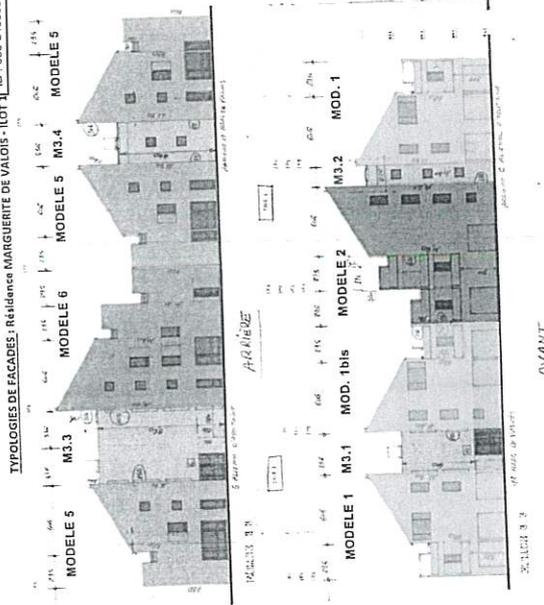
RESIDENCE VALOIS	DETAIL DES LOGEMENTS	
	NB Logements	Kwh/ep/m ² an
45 logements en étiquette D (150 à 230 Kwh/ep/m ² an)	28	216
	6	220
	11	230

Le logement moyen de Valois est à 220 kwh/ep/m² an (étiquette D). La différence de performances est due à la configuration des locaux et au découpage architectural des volumes.

Ces bâtiments sont conçus avec des couvertures partielles en tuiles, des terrasses sur différents niveaux dont certaines sont accessibles ainsi que des grands pignons pour partie aveugles (voir photos ci-après).

Lors de la conception de ces bâtiments, il n'a pas été tenu compte de l'orientation des façades et des ouvertures, aussi, certains logements sont défavorisés.

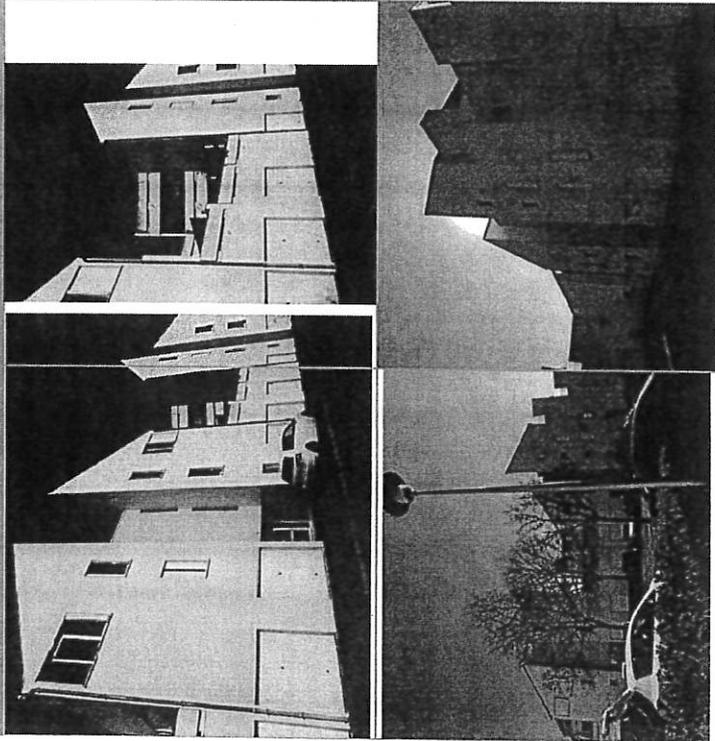
Envoyé en préfecture le 10/05/2022
Reçu en préfecture le 10/05/2022
Affiché le
ID : 085-248600413-20220509-BC_20220509_005-DE



Les logements les moins performants sont ceux qui sont situés au-dessus de garages individuels et en dessous de terrasses accessibles pour les résidents de l'étage supérieur.

Le niveau de ces terrasses ne peut donc être modifié, il n'est donc pas possible de mettre en place de l'isolant plus épais mais seulement de changer la qualité de l'isolant.

Même en ré-isolant le plafond des garages de façon maximale, ces logements restent défavorisés et subissent de nombreux ponts thermiques provoqués par les structures béton et les décalages de façades et de volumes habitables.



Au vu de la complexité architectural des bâtiments, du coût élevé, il n'a pas été envisagé d'isoler les bâtiments par l'extérieur afin d'atteindre le label BBC (soit 80 kWhep/m² an) exigé dans le cadre du financement ANRU.

Habitat De La Vienne a privilégié le confort de l'occupant et le maintien de l'attractivité du parc immobilier.

Chapitre 4- Descriptif des travaux HPE rénovation (soit 104 Kwhep/m² an)

Grâce aux travaux envisagés, les logements de la résidence Valois devraient enregistrer une diminution d'environ 80 kWhep/m² an de la consommation, avec l'objectif d'obtenir le label HPE RENOVATION, soit un niveau inférieur à 150 kWhep/m² an (Etiquette C).

⚡ Travaux thermiques des logements

- **Les menuiseries extérieures :** Les fenêtres et portes fenêtres existantes des logements seront déposées dans leur intégralité y compris les dormants. Les nouvelles menuiseries seront en PVC avec double vitrage (4-16-4) peu émissif à rupture de ponts thermiques avec un vitrage à isolation renforcée et à étanchéité à l'air renforcée.

- **Sous face des plafonds des carrages :** Afin de limiter les déperditions thermiques, il est prévu la mise en place au niveau du plancher bas d'un isolant en sous face de type panneau de laine (ne seront concernés uniquement les garages situés sous les parties chauffées).

- **Ventilation :** Dépose et évacuation de l'ancien système de VMC GAZ et mise en place d'une VMC simple flux hygro-réglable B permettant la dissociation entre l'évacuation des fumées (chaudières) et la ventilation. De nouvelles bouches d'extraction seront également créées. Les entrées d'air seront intégrées dans les menuiseries et seront de type hygro-réglable. Afin d'obtenir une bonne ventilation, l'ensemble des portes de distribution des logements sera détalonné.

- **Chaudières individuelles :** Les équipements seront remplacés par des chaudières murales gaz à condensation. Les conduits des fumées seront refaits à neuf. Les robinets simple réglage des radiateurs seront remplacés par des robinets thermostatiques.

⚡ Travaux non thermiques

- **Menuiseries extérieures :** 5 sur les 7 portes de halls seront remplacées par des bocs de portes « sécurité renforcée » avec un verrouillage par deux ventouses électromagnétiques, accompagnées d'un contrôle d'accès. Les portes de locaux communs seront aussi remplacées. Création de brise-soleil à lames avec portes intégrées au niveau des loggias pour les logements situés au RDC.

- **Menuiseries intérieures :** L'ensemble des portes palières des logements sera remplacé en rénovation et sera équipé d'une condamnation par serrure multipoints, d'entrebâilleurs et de microviseurs. Suite à la mise en place de nouveaux conduits de fumée et de ventilation, les portes de gâches techniques dans les cuisines des logements seront remplacées par des coupe-feu 1/2.

- **Électricité logement :** Certains logements ont fait l'objet d'une mise en sécurité électrique. Afin de répondre aux exigences des normes en vigueur, notamment la NFC 15100, tous les logements seront mis en conformité électrique (tableau électrique, mise à la terre, augmenté le nombre de prises, RJ 45, prise TV, etc...)

- **Plomberie logement :** Remplacement des appareils sanitaires de l'ensemble du logement en cuisine et en SBD et WC. L'ensemble des baignoires sera remplacé par des bacs à douches de 22 cm maximum. La robinetterie de ces équipements sera remplacée par des robinets qui permettent la réduction de la consommation d'eau et la limitation des risques (exemple robinets mitigeurs temporisés en lieu et place des mitigeurs traditionnels, un mécanisme de chasse d'eau de type double commande). Ces travaux seront accompagnés de la réfection totale des réseaux de distribution horizontales eau froide et eau chaude.

- **Revêtement murs, sols et plafonds :** Les cuisines, les salles de bains et WC seront refaits en totalité en toile de verre et peinture sur les murs et une mise en peinture des plafonds, boiseries et tuyauteries. Aussi, les sols de ces mêmes pièces seront recouverts d'un revêtement en PVC multicouche iso phonique. Une faïence tout hauteur sera mise en place dans l'espace douche créé. Les travaux d'embellissement pour les autres pièces de vie (chambres et séjour) seront réalisés en fonction du constat établi avant début des travaux.

- Electricité parties communes : Dépose des éclairages existants, appareils de commande, type interrupteur. Pose de nouveaux automatiques sur détecteur de présence, sur les paliers, techniques.
- Ravalement et peinture extérieure : Mise en peinture des garde-corps, serrures, jardinières, espace d'entrée ainsi que le ravalement des façades.

Chapitre 5 - Prix de revient prévisionnel

	€ (HT)
Prix de revient opération	
Travaux thermiques label HPE (Etiquette C 104)	662 170,00 €
Travaux non thermiques	828 700,00 €
Honoraires	149 087,00 €
Total HT	1 639 957,00 €
Total TTC	1 804 000,00 €
Coût logement TTC	40 088,00 €

Chapitre 6 - Plan de Financement théorique sur le prix de revient prévisionnel(*)

	€ (HT)
Financement travaux	
Subvention ANRU *	0,00 €
Subvention Grand Châtelleraut	135 000,00 €
Prêt Bonifité Action Logement *	250 000,00 €
HDLV (prêt & fonds propres)	1 419 000,00 €
TOTAL FINANCEMENT	1 804 000,00€

(*) Calculs issus du règlement financier ANRU

Chapitre 7 - Impact sur le loyer :

Afin de réaliser cette opération, il sera nécessaire d'appliquer un nouveau loyer d'équilibre après réhabilitation. Celui-ci, avant travaux, est en moyenne de 3,54 € au m² de surface corrigée par mois (valeur 2021) passerait à 3,72 € au m² de surface corrigée par mois.

Cependant, ce loyer sera compensé par la baisse moyenne de charge de consommation individuelle annuelle estimée à 600 € soit 50 € au mois. Ce montant théorique doit être diminué du coût des contrats de maintenance (chaudières et VMC) et pondéré par les consommations individuelles de chaque locataire. Un tableau de simulation au logement est joint au présent document.