

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240429-002

du 29 avril 2024

n°002

page 1/3

**EXTRAIT:**

**GRAND  
CHATELLERAULT**

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

membres en exercice : 20

**PRESENTS (13) :** M. MICHAUD, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, Mme BOURAT, M. CHAINE, M. CIBERT, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. BAILLY, M. BONNARD, M. BRAGUIER, M. TARTARIN.

**POUVOIRS (4) :**

M. MATTARD donne pouvoir à Mme LANDREAU  
Mme de COURREGES donne pouvoir à M. BAILLY  
Mme MARQUES-NAULEAU donne pouvoir à M. PEROCHON  
Mme BRAUD donne pouvoir à Mme AZIHARI

**EXCUSES (3) :** Mme GODET, M. AURIAULT, M. PREHER.

**DÉPORTS (6) :** M. ABELIN, M. PICHON, M. DROIN, Mme LAVRARD, M. JUGE, M. MEUNIER.

Nom du secrétaire de séance : Antoine BRAGUIER

**RAPPORTEUR : Monsieur Gérard PEROCHON**

**OBJET : Attribution d'une subvention pour une opération d'habitat social située 19-21 rue Colbert à Châtellerault**

*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 notamment le financement d'opérations de construction et de réhabilitation de logements sociaux ainsi que des opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles destinés à produire une offre locative sociale nouvelle.*

*La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et la ville de Châtellerault ont été retenues au programme national Action Cœur de Ville (ACV) en 2018. Celui-ci vise à redynamiser et rénover 222 centres-villes de communes dites de taille intermédiaire.*

*Le programme ACV de Châtellerault et Grand Châtellerault a pour objectif la redynamisation du centre-ville dans son ensemble à travers 6 axes thématiques parmi lesquels la réhabilitation et la restructuration de l'habitat en centre ville qui constitue l'axe 1 du dispositif qui s'est achevé en 2022. Avec la volonté de poursuivre l'action engagée et de s'adapter aux évolutions du cœur de ville de Châtellerault, toujours dans le souci d'attractivité de celui-ci, Châtellerault et Grand Châtellerault ont décidé de poursuivre leur politique de revitalisation avec ACV 2 jusqu'en 2026.*

*Sur l'axe 1, pour tenir compte de la baisse de dynamique de l'OPAH-RU des centres-anciens avec la mise en œuvre du dispositif Loc'Avantages dans un contexte économique incertain et inflationniste depuis le printemps 2022, et pour continuer de proposer une offre attractive de l'habitat en centre ville, un des objectifs est d'inciter les bailleurs sociaux à créer une offre nouvelle de logements en centre ville pour répondre à la demande des ménages, aux besoins des salariés et aux nouveaux arrivants.*

*C'est ainsi qu'il a été proposé à la Sem Habitat du Pays Châtelleraudais de se positionner sur l'immeuble du 19-21 rue Colbert, immeuble stratégique du centre-ville faisant l'objet d'une Déclaration d'utilité publique « Travaux », situé sur le linéaire commercial, avec un fort intérêt patrimonial et architectural, suite à l'abandon par un investisseur privé d'un projet de*

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**

**Délibération du bureau prise par délégation      ACTE N° BC-20240429-002**

**du 29 avril 2024**

**n°002**

**page 2/3**

*réhabilitation, pourtant très avancé, de 9 logements, au vu de l'augmentation trop importante des coûts de rénovation de l'ordre de 30 %.*

*Le bailleur social a répondu favorablement à la proposition et, après la réalisation d'études de faisabilité, a acquis l'immeuble en 2023 pour mener une opération mixte habitat-commerce.*

*Ce projet, qui a nécessité une dérogation des services de l'État, obtenue le 13 novembre 2023, car générant une offre nouvelle de logements locatifs sociaux en Quartier Prioritaire Politique de la Ville, est l'une des opérations phare du programme ACV 2 après celle de l'îlot Z. Il propose d'apporter une offre nouvelle de logements abordables, de qualité et accessible.*

*Ce programme prévoit la création de 9 logements (2 PLAI, 3 PLUS, 4 PLS) et d'une cellule commerciale répartie comme suit :*

- R+0 : commerce de 100m<sup>2</sup>*
- R+1 : 2 T3 (49,4 et 57,75m<sup>2</sup>) et 1 T2 (39,65m<sup>2</sup>)*
- R+2 : 2 T3 (49,4 et 57,75m<sup>2</sup>) et 1 T2 (39,65m<sup>2</sup>)*
- R+3 : 2 T3 (49,4 et 57,75m<sup>2</sup>) et 1 T2 (39,65m<sup>2</sup>)*

*L'objectif poursuivi est que tous les logements soient PMR. L'immeuble sera équipé d'un ascenseur, d'une cour intérieure, de loggias pour certains logements, d'un local poubelle et de caves.*

*La dépense prévisionnelle de l'opération s'élève à 1 850 000€ TTC.*

*Plan de financement :*

<i>Subvention d'Etat (PLAI)</i>	<i>21 000 €</i>
<i>Subvention Communauté Agglomération</i>	<i>74 300 €</i>
<i>Subvention Châtellerault (ravalement de façade)</i>	<i>65 000 €</i>
<i>Subvention Fond Friche (Etat)</i>	<i>685 000 €</i>
<i>Subvention Département</i>	<i>174 000 €</i>
<i>Subvention Action Logement</i>	<i>203 700 €</i>
<i>Prêt Action Logement</i>	<i>217 000 €</i>
<i>Prêts Caisse des Dépôt et Consignations</i>	<i>240 000 €</i>
<i>Fonds propres bailleur</i>	<i>170 000 €</i>
<b>TOTAL</b>	<b>1 850 000 €</b>

*La subvention proposée par Grand Châtellerault, conformément à son règlement d'attribution en vigueur, s'élève à 7 000€ par logement PLAI et 6 700€ par logement adapté aux personnes à mobilité réduite soit un total de 74 300 €.*

\*\*\*\*\*

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

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT****Délibération du bureau prise par délégation      ACTE N° BC-20240429-002****du 29 avril 2024****n°002****page 3/3**

**VU** l'article 3, I-3 des statuts de la communauté d'agglomération relatif à l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,

**VU** le Programme Local de l'Habitat 2020-2025, approuvé par la délibération n°7 du conseil d'agglomération du 3 février 2020 et son action 4 « Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande »,

**VU** la délibération communautaire n°10 du 22 novembre 2021 portant sur l'actualisation du projet de territoire, et plus particulièrement sur le chantier prioritaire n°6 concernant l'offre résidentielle et urbaine diversifiée et les engagements B et C sur l'amélioration du parc de logements existant et la diversification de l'offre de logement pour permettre des parcours résidentiels complets,

**VU** la délibération n° 7 du 29 juin 2023 du conseil municipal de Châtelleraut approuvant l'avenant n°2 à la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » avec l'État, Grand Châtelleraut et la commune de Châtelleraut permettant la poursuite du programme d'action jusqu'à 2026 ,

**VU** la délibération n°3 du bureau communautaire du 4 mars 2024 approuvant l'avenant n°2 du règlement d'attribution des aides financières aux bailleurs sociaux,

**CONSIDÉRANT** la nécessité de favoriser et d'accompagner les opérations en renouvellement urbain de type acquisition-amélioration portées par les bailleurs sociaux dans un contexte où les projets qualitatifs de réhabilitations d'immeubles dégradés et/ou vacants en centre ville, portés par des investisseurs privés, sont peu nombreux.

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'accorder à la Sem Habitat du Pays Châtelleraudais une subvention de **74 300€**, soit 7 000€ par logement PLAI (2 au total) et 6 700€ pour le logement PMR (9 au total), en application du règlement adopté par délibération susvisée
- 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 Sem Habitat du Pays Châtelleraudais,

*La dépense sera imputée sur le compte 555/20422/4210/C05M01A01/XX/GDCHATEL*

**Vote : Adopté à l'unanimité**

POUR : 17

CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

NE PREND PAS PART AU VOTE : 0

**DÉPORTS (6) :** M. ABELIN, M. PICHON, M. DROIN, Mme LAVRARD, M. MEUNIER et M. JUGE étant membres du conseil d'administration de la SEM Habitat du pays Châtelleraudais

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 arrêté n° 2020-10 du 23 juillet 2020,

**ET** La SEM Habitat du Pays Châtelleraudais, sise 2/4 rue Auguste Rodin à Châtellerault, représentée par son directeur général, M. Frédéric DELACROIX

**Vu** la délibération n°XX du bureau de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault prise par délégation, le 29 avril 2024,

**Il a été convenu ce qui suit :**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> : 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 9 logements locatifs sociaux à Châtellerault, 19-21 rue Colbert, dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville.

La Maîtrise d'Ouvrage est assurée par la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais.

### **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 1 850 000 € TTC.

Le montage financier de l'opération s'appuie sur des subventions sollicitées auprès de l'État, de Grand Châtelleraut, du Département et de prêts souscrits notamment auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Action Logement. Le bailleur social participe également en fonds propres à hauteur de 170 000€.

Le montant de la subvention de Grand Châtelleraut est arrêté à la somme de **74 300 €**. 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 Châtelleraut.

#### **ARTICLE 4 : Modalités de versement**

La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

Un acompte de 50%, soit 37 150 €, sera versé sur présentation à Grand Châtelleraut des ordres de services,

Le solde de 37 150 € 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 ..... 2024 à Châtelleraut

Pour la Communauté d'Agglomération,

Pour la SEM Habitat du Pays  
Châtelleraudais

Le vice-Président délégué

**ALAIN PICHON**

Le Directeur Général

**FREDERIC DELACROIX**