

EXTRAIT:

**GRAND
CHÂTELLERAULT**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

Nombre de membres en exercice : 25

PRESENTS (17) : M.ABELIN, M.PEROCHON, M.COLIN, M.PICHON, M.TREMBLAIS, Mme BARREAU, Mme AZIHARI, M.BEN EMBAREK, M.PREHER, M.BONNET, M.CHAINE, M.DAGUISE, M.JUGE, M.GAUTHIER, M.HENEAU, M.GUIMARD, Mme PIAULET,

POUVOIRS (3) :

Mme LAVRARD donne pouvoir à M.ABELIN
M.MEUNIER donne pouvoir à M.PREHER
Mme MOREAU donne pouvoir à M.PEROCHON

EXCUSES (5) :

M.SULLI, Mme BOURAT, M.BARBOT, Mme DE COURREGES, M.MELQUIOND

Secrétaire de séance : Madame Evelyne AZIHARI

RAPPORTEUR : Monsieur Jacky GAUTHIER

OBJET : Opération d'un habitat mixte pour les gens du voyage à Naintré - Conclusion d'un bail à construction avec la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais et financement de l'opération

La communauté d'agglomération de Grand Châtellerault est compétente de plein droit en matière d'équilibre social de l'habitat. A ce titre, elle peut mener des actions en faveur du logement social et des gens du voyage.

Elle a élaboré et approuvé un programme local de l'habitat en février 2011, qui sera renouvelé en 2018. L'un de ses axes est l'accueil des gens du voyage dont le diagnostic fait état de besoins en matière de résidentialisation. Il y est préconisé la constitution d'un projet global d'habitat des gens du voyage.

Actuellement, les travaux menés par l'État et le Département dans l'écriture du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2018-2024) tendent à confirmer et amplifier ces objectifs de résidentialisation des gens du voyage.

Les premières réflexions ont été engagées début 2016 avec la Direction Départementale des Territoires (DDT), la mairie de Naintré et l'ADAPGV (Association Départementale pour l'Accueil et la Promotion des gens du voyage).

C'est dans cette perspective que Grand Châtellerault a eu connaissance de la vente d'un terrain à Naintré. L'acquisition du terrain (1 597 m²) a été faite le 29 août 2017 pour un montant de 61 770 € nets vendeur, soit 37,5 euros / m².

Trois bailleurs sociaux ont été concertés. A l'issue d'une première étude, un projet d'équipement a été défini puis affiné en 2017 pour la réalisation d'un logement « classique » T3 et deux terrains familiaux comportant chacun une « pièce de vie » et 3 places de caravane.

Une commission de sélection réunie le 27 octobre 2017 a statué pour retenir la SEM Habitat, avec laquelle il est proposé que l'agglomération signe un bail à construction, permettant de mettre à disposition le terrain pour la réalisation de l'opération.

Délibération du bureau prise par délégation

du 14 mai 2018

n°16

page 2/5

Les termes relatifs à la conclusion du bail à construction comprendront les clauses suivantes :

- instaurer une durée de bail de 35 années entières et consécutives à compter de la date de signature, sur la parcelle cadastrée section CP 136 située 59 Avenue de Paris à Naintré (86530) pour une contenance de 1597 m²,*
- prendre les terrains en l'état où ils se trouvent le jour de la remise, sans pouvoir exiger de la collectivité de remise en état ou d'intervention de quelque nature que ce soit pendant la durée du bail,*
- édifier les constructions (projet annexé),*
- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement , de sécurité et de propreté, les installations et terrains,*
- occuper les lieux loués dans le cadre d'une utilisation normale et conformément à la destination prévue de logement adapté à la sédentarisation de gens du voyage,*
- faire son affaire personnelle de l'exploitation de l'équipement, de manière que la collectivité ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée pour quelque cause que ce soit,*
- respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur pour ce type de construction,*
- rendre à la collectivité, à l'échéance du bail, le terrain vidé de tous les équipements installés autres que ceux définis pour l'habitat adapté des gens du voyage, excepté les plantations,*
- engager le preneur à s'acquitter de la totalité des charges de souscription des abonnements et consommations (électricité, téléphonie, gaz, eau, fuel ...) directement auprès des fournisseurs,*
- engager le preneur à s'acquitter, pendant toute la durée du bail, des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le dit immeuble peut et pourra être assujetti,*
- engager le preneur à supporter la taxe de publicité foncière et des droits d'enregistrement de l'acte constitutif de l'emphytéose, conformément à l'article 689 du code général des impôts.*

Il est proposé au bureau communautaire de se prononcer sur ce montage.

Cette opération doit permettre d'apporter une solution de sédentarisation à un groupe familial exprimant ce besoin, accompagné par l'association chargée de cette gestion (ADAPGV).

Des subventions de l'État au titre du Plan Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et des terrains familiaux sont allouées aux collectivités territoriales pour la réalisation du projet d'équipement. Elles seront reversées au bailleur social.

En raison du plafonnement des loyers, un écart pourrait être constaté entre les loyers versés par les occupants à l'ADAPGV et la redevance demandée par la SEM Habitat à l'ADAPGV.

Il serait alors demandé à l'agglomération de supporter cet écart, donnant lieu à un conventionnement entre Grand Châtellerault et l'ADAPGV.

Au regard des éléments estimés par l'agglomération et le porteur de projet, le plan de financement prévisionnel (hors acquisition du terrain – 61 770€) est le suivant (cf tableau annexe) :

➤ Coût total estimé de l'opération TTC	510 000 €
• travaux	380 000 €
• maîtrise d'œuvre	30 000 €
• Divers (espaces verts, aire de jeux, clôture...)	100 000 €

- *Cumul de subventions sollicitées pour le logement T3 PLAI : 78 000 €
hors agglomération (Etat, CAF, Département)*
- *Cumul de subventions sollicitées pour les terrains familiaux : 64 000 €
hors agglomération (Etat, CAF, Département)*

Soit un total de 142 000 € de subventions publiques sollicitées (27,84 % de l'opération).

Les loyers annuels estimés sont de 11 000 €.

Il est proposé que Grand Châtellerault participe à l'équilibre financier de l'opération en versant une subvention d'investissement au porteur de projet dont le montant maximal sera de 150 000 €, réajusté à l'issue de l'appel d'offres des travaux.

* * * * *

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la libre gestion des biens relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

VU l'article L1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'actes notarié,

VU les articles L 251-1 à L 251-9 ainsi que les articles R.251-1 à R.251-3 du code de la construction et de l'habitation relatifs au bail à construction,

VU l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cession d'immeuble poursuivis par les collectivités territoriales,

VU l'article 3 alinéa I-5 des statuts de la communauté d'agglomération, relatif à la compétence en matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil,

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 délibération n° 4 du conseil communautaire du 13 février 2012 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2011_2016, plus spécifiquement l'action n° 6 du P.L.H. : « établir un projet d'habitat adapté aux gens du voyage », préconisant la création d'un équipement sédentaire pour les gens du voyage,

VU la délibération n°2 du conseil communautaire du 22 avril 2014, donnant délégation de certaines attributions du conseil communautaire au bureau,

Délibération du bureau prise par délégation

du 14 mai 2018

n°16

page 4/5

VU la saisie du service des Domaines en date du 10 avril 2018,

CONSIDÉRANT la volonté de la communauté d'agglomération de favoriser l'accueil et l'intégration des gens du voyage par la réalisation d'un habitat social adapté à leur besoin, dans une commune identifiée comme territoire d'attache de cette population,

CONSIDÉRANT la nécessité d'améliorer les conditions de vie des gens du voyage en apportant des réponses variées de sédentarisation et pour limiter les implantations irrégulières au regard des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes,

CONSIDÉRANT qu'il convient d'accompagner l'ensemble de cette opération aux côtés d'un organisme bailleur social et de l'association départementale chargée des gens du voyage, pour la réussite d'une réalisation à destination d'un public fragile,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- de choisir la SEM Habitat du pays châtelleraudais comme porteur de projet et de l'autoriser à formuler toutes les demandes, permettant le montage financier prévu au plan prévisionnel,
- de solliciter la subvention auprès de l'État pour la réalisation de 2 terrains familiaux, qui sera reversée au porteur du projet,
- de signer un contrat de bail à construction dans les conditions énumérées ci-dessous, avec la SEM Habitat dont le siège social est situé 2 et 4 rue Auguste Rodin à Châtellerault (86100), ou avec toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, à titre gracieux, pour le portage de l'opération,

Les termes relatifs à la conclusion du bail à construction comprendront les clauses suivantes :

- instaurer une durée de bail de 35 années entières et consécutives à compter de la date de signature, sur la parcelle cadastrée section CP 136 située 59 Avenue de Paris à Naintré (86530) pour une contenance de 1597 m²,
- prendre les terrains en l'état où ils se trouvent le jour de la remise, sans pouvoir exiger de la collectivité de remise en état ou d'intervention de quelque nature que ce soit pendant la durée du bail,
- édifier les constructions (projet annexé),
- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement , de sécurité et de propreté, les installations et terrains,
- occuper les lieux loués dans le cadre d'une utilisation normale et conformément à la destination prévue de logement adapté à la sédentarisation de gens du voyage,
- faire son affaire personnelle de l'exploitation de l'équipement, de manière que la collectivité ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée pour quelque cause que ce soit,
- respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur pour ce type de construction,
- rendre à la collectivité, à l'échéance du bail, le terrain vidé de tous les équipements installés autres que ceux définis pour l'habitat adapté des gens du voyage, excepté les plantations,
- engager le preneur à s'acquitter de la totalité des charges de souscription des

Délibération du bureau prise par délégation

du 14 mai 2018

n°16

page 5/5

- abonnements et consommations (électricité, téléphonie, gaz, eau, fuel ...)
directement auprès des fournisseurs,
- engager le preneur à s'acquitter, pendant toute la durée du bail, des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le dit immeuble peut et pourra être assujéti,
 - engager le preneur à supporter la taxe de publicité foncière et des droits d'enregistrement de l'acte constitutif de l'emphytéose, conformément à l'article 689 du code général des impôts.
- d'approuver le plan de financement prévisionnel et d'attribuer une subvention d'investissement d'un montant maximal de 150 000 € au porteur pour la réalisation du projet,
- d'autoriser M. le président, ou son représentant, à signer avec la SEM Habitat :
- ✓ la convention pluriannuelle de partenariat relative à l'octroi de la subvention
 - ✓ toutes pièces relatives à ce dossier.

UNANIMITE

Certifié exécutoire

Par le président de la communauté d'agglomération

Publié au siège de Grand Châtellerault le 16/05/2018

Pour ampliation,

Pour le président et par délégation,

La responsable du service juridique

Nadège GROLLIER