

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Michel MEUNIER

**OBJET : Réalisation d'une résidence d'habitat pour les jeunes à Châtelleraut :
établissement d'un plan de financement-cadre de l'opération**

Mesdames, Messieurs,

Grâce au portage immobilier de plusieurs parcelles, puis aux curetages qui ont été réalisés par le biais de la convention publique d'aménagement des centres anciens de Châtelleraut, en vue de rendre opérationnel un îlot situé à Châteauneuf, la C.A.P.C. propose d'y déclinier une résidence destinée à l'hébergement des jeunes.

Il s'agit d'un ensemble traversant, entre la place de Belgique, aux n°s 7,9,11, et la Grand'rue de Châteauneuf, aux n°s 23 et 25, qui offre en outre un espace extérieur aménageable en cœur d'îlot pour compléter une offre résidentielle adaptée à ce besoin.

Ce type de structure d'accueil a été mis en exergue dans le programme d'actions du programme local de l'habitat, en direction des jeunes actifs, en entreprise, en apprentissage, en formation, ou en insertion. Cet équipement est une pièce manquante localement au sein des parcours résidentiels de décohabitation familiale et d'intégration dans la vie active.

L'implantation à Châteauneuf, près du pont Henri IV et d'un accès direct au centre-ville, est de nature à animer et faire vivre le quartier. En même temps, des prescripteurs importants, comme la mission locale, l'école de la deuxième chance, l'école de cirque, ou la M.P.T., qui a développé un service d'information logements des jeunes (SILOJ), sont situés à proximité immédiate.

Une étude de faisabilité, réalisée en 2014 par l'URHAJ, union régionale Poitou-Charentes pour l'habitat des jeunes, a permis de valider cette option et d'étudier les conditions de sa mise en œuvre. Elle a été suivie d'une étude technique et architecturale qui a révélé un potentiel de 20 logements, pour une capacité de 25 lits. Les surfaces de rez-de-chaussée seront réservées pour les espaces et services communs, indispensables à cette forme d'hébergement, ce qui permet de concilier le programme avec les aléas d'inondabilité qui limitent la création de logements en dehors des étages.

Lors de ces phases de réflexion, la M.P.T. de Châteauneuf a affirmé son intérêt pour assurer la gestion future de la résidence.

Durant cette période, la concrétisation d'un avenant avec l'A.N.R.U., agence nationale pour la rénovation urbaine, pour la Plaine d'Ozon, a très nettement évolué en faveur d'actions cohérentes à l'intérieur de la nouvelle carte de la politique de la ville, qui englobe désormais une partie du centre-ville et de Châteauneuf, ainsi que vers des opérations déclinées en bord de Vienne, rive droite et côté Châteauneuf. Ainsi, cette opération a-t-elle retenu le soutien de l'ANRU, au titre de la compensation d'offre sociale recherchée pour une partie des logements démolis à la Plaine d'Ozon.

Un premier plan de financement, sous forme d'un montage en prêt locatif aidé d'intégration (PLAi) a été approuvé, intégrant une bonification de la subvention au prêt de la caisse des dépôts, complété d'une aide régionale et d'une aide communautaire.

Habitat de la Vienne a été désigné comme opérateur de cette réalisation.

Délibération du bureau prise par délégation

du 12 octobre 2015

n°7

page 2/3

Aujourd'hui, au moment où Habitat de la Vienne doit engager l'opération, il est déterminant que, sur le plan financier, des compléments de subvention à l'investissement soient recherchés, dans le but de maîtriser la redevance qu'aura à acquitter in fine le locataire, exploitant de la résidence.

Le dernier avenant à l'opération de rénovation urbaine, conclu en 2015, a établi les éléments suivants :

➤ Coût d'opération (travaux et maîtrise d'œuvre) TTC	2 585 000 €
➤ Subvention ANRU	401 955 €
➤ Conseil Régional (solde des crédits affectés à l'O.R.U.)	148 714 €
➤ CAPC (aides au logement en montage PLAi)	144 000 €
➤ Autres aides (à négocier, post avenant n° 6) et Emprunt CDC: prêt PLA d'intégration	1 890 331 €

Il est proposé de compléter le plan de financement des aides suivantes :

➤ Conseil régional (CRDD 2014 / 2016)	300 000 €
➤ Conseil départemental de la Vienne	300 000 €
➤ Apport complémentaire de la CAPC	300 000 €
➤ CAF de la Vienne	100 000 €

Soit un total de 1 000 000€

Le total des aides sollicitées sera ainsi de 1 694 669 €, le prêt PLAi de la Caisse des Dépôts voisin de 890 000 €.

* * * * *

VU l'article I.3 des statuts de la CAPC relatif à la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat,

VU l'article 1.3.3 des statuts de la CAPC relatif à la compétence en matière d'actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,

VU les délibérations n°3 du 12 novembre 2001, n°3 du 14 novembre 2005, n°3 du 24 juillet 2007, n°2 du 26 février 2008 relatives à la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

VU l'avenant n° 6 signé le 25 Juin 2015 avec l'A.N.R.U., agence nationale pour la rénovation urbaine, qui intègre dans la reconstitution de l'offre locative sociale la réalisation d'une résidence pour les jeunes par l'organisme bailleur social Habitat de la Vienne,

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° 5 du P.L.H. :

Délibération du bureau prise par délégation

du 12 octobre 2015

n°7

page 3/3

« *favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des ménages à faibles revenus et des jeunes* », préconisant la création d'une résidence d'accueil pour les jeunes,

VU le Contrat Régional de Développement Durable 2014/2016 signé en date du 12 janvier 2015,

VU la délibération n°2 du conseil communautaire du 28 septembre 2015 déclarant d'intérêt communautaire la résidence d'habitat pour les jeunes, projet dont l'implantation est prévue à Châtelleraut,

CONSIDERANT la volonté de la communauté d'agglomération de favoriser le parcours résidentiel des jeunes actifs par la réalisation d'une résidence adaptée à leur besoin, dans un quartier central situé non loin du site de la Manu,

CONSIDERANT l'ensemble immobilier formé par un îlot entre la Grand'rue de Châteauneuf et la place de Belgique, apporté par la ville de Châtelleraut,

CONSIDERANT qu'il convient d'accompagner l'ensemble de cette opération aux côtés d'Habitat de la Vienne, pour la pleine réussite d'une réalisation en direction du parcours résidentiel des populations jeunes,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- ~ d'approuver le plan de financement-cadre établi en complément des financements déjà acquis dans l'avenant n° 6 établi avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
- ~ d'autoriser M. le Président, ou son représentant, à signer toute pièce se rapportant à cet objet.

Les crédits afférents à la participation de la CAPC à cette opération seront imputés sur la ligne budgétaire 72.2/Z0422/ 4210.

UNANIMITE

Certifiée exécutoire

Par le président de la communauté d'agglomération

Transmis à la sous préfecture, le 15/10/2015

Publié au siège de la CAPC, le 13/10/2015

n° 6155

Pour ampliation,

Pour le président et par délégation,

La responsable du service juridique

Nadège GROLLIER