

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20230126-006****du 26 janvier 2023****n°006****page 1/3****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39**

PRESENTS (32) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Amine MESSAOUDENE, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Gilles MAUDUIT, Flavy FRUCHON, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Patricia BAZIN, Jean-Pierre de MICHIEL, David SIMON

POUVOIRS (6) : Corine FARINEAU donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
Isabelle DUCHER donne pouvoir à Maryse LAVRARD
Gwenaëlle PRINCET donne pouvoir à Yasin ERGÜL
Sophie GUEGUEN donne pouvoir à Evelyne AZIHARI
Elsa FARHAT donne pouvoir à Thomas BAUDIN
Séverine BART donne pouvoir à Jeannie MARECOT

EXCUSES (1) : M. LATUS (démissionnaire)

Nom du secrétaire de séance : Yasin ERGÜL

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Création du dispositif des maisons de ville à 1€ à rénover dans le centre-ville -
Approbation du règlement de sélection et du formulaire de candidature**

Depuis plusieurs années, la commune de Châtellerault mène des actions de valorisation du patrimoine dans les centres anciens. Elle a instauré en 2019 un Site Patrimoine Remarquable (SPR), outil d'urbanisme qui permet de préciser les interventions sur le bâti au regard de son intérêt patrimonial.

En parallèle de la préservation du patrimoine, la ville de Châtellerault est lauréate du programme national Action Cœur de Ville. La convention Action Cœur 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.

Le 1er juin 2019 a marqué le début d'une nouvelle OPAH de Renouvellement Urbain dans le Centre-Ville de Châtellerault menée par Grand Châtellerault et dont les objectifs essentiels de l'opération sont : la remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation de l'habitat dégradé, le développement de la mixité sociale et la revalorisation du patrimoine.

L'OPAH-RU s'inscrit dans une réelle dynamique avec des résultats très positifs depuis le lancement du programme au 1er juin 2019. À plus de la moitié du programme écoulé, au 1er juin 2022, ce sont 79 logements qui ont été subventionnés dans le cadre d'un projet de réhabilitation, pour un objectif global de 98 logements, propriétaires occupants et bailleurs confondus.

Dans le détail, les propriétaires bailleurs sont majoritairement représentés avec 68 logements aidés, c'est à dire 86% de l'ensemble des logements subventionnés dans l'OPAH RU. Les propriétaires occupants ne représentent donc que 14% de l'ensemble des logements subventionnés dans le cadre de ce dispositif, c'est à dire 11 logements. Les propriétaires occupants représentent encore un public insuffisamment mobilisé, par un objectif initial de la

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20230126-006****du 26 janvier 2023****n°006****page 2/3**

convention de 28 logements timidement atteint à hauteur de 39%, contre un objectif atteint à hauteur de 97% pour les logements de propriétaires bailleurs.

Dans le cadre du suivi des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) des centres-anciens de Châtellerault, et le croisement de ces données avec l'accompagnement de la Maison de l'Habitat, il est constaté depuis 2019/2020 une très nette augmentation des projets de divisions de maisons ou d'immeubles en petits logements. La recherche de leviers pour enrayer et encadrer ce phénomène est prioritaire, afin de limiter le morcellement des biens dans le cœur de ville et les quartiers environnants.

Les projets de cette nature sont en général d'une conception architecturale très médiocre et présentent des logements d'une qualité d'usage insuffisante (luminosité naturelle faible, volumes étroits, locaux non prévus pour accueillir de l'habitat tels que des garages et des bâtiments annexes...).

C'est dans ce contexte, caractérisé également par un périmètre de cœur de ville très déficitaire en propriétaires occupants (288 propriétaires occupants pour un total de 2 097 logements), que la collectivité a engagé en 2020 une mission d'identification des biens vacants pouvant être recyclés à destination d'accédants à la propriété dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif des maisons de ville.

Le dispositif des maisons de ville ou plus communément intitulé « la maison à 1€ » désigne la vente d'un bien individuel pour l'euro symbolique à un particulier. Le bien est vacant et dans un état très dégradé. Le prix de revient se définit par la réalisation des travaux identifiés en amont de la vente, par les acquéreurs devenus maîtres d'ouvrage.

En cohérence avec les attendus de l'OPAH RU et les objectifs identifiés au Programme Local de l'Habitat, ce dispositif est un levier incitatif à la réhabilitation de qualité dans le bâti ancien, favorisant l'accession sociale à la propriété de propriétaires occupants dans le centre-ville, avec l'assurance d'un portage financier contrôlé pour les porteurs de projets.

Ainsi, les biens dont la commune est propriétaire, et présentant des caractéristiques opportunes à de l'habitat en cœur de ville, sont amenés à être intégrés dans ce dispositif.

Les futurs propriétaires doivent respecter les conditions de plafonds de ressources de l'Anah pour les propriétaires occupants, afin de bénéficier pleinement des aides de l'OPAH RU, habiter le bien pendant 6 ans à titre de résidence principale et s'acquitter de la rénovation complète du bien dans les règles de l'art, par des entreprises compétentes, et conformément au règlement d'urbanisme en vigueur. Les candidatures au dispositif des maisons à 1€ sont soumises aux critères d'éligibilités détaillés dans le règlement de sélection en annexe

C'est dans cette volonté de favoriser l'accession à la propriété des propriétaires occupants dans le centre-ville, avec un accompagnement technique et financier pour un projet maîtrisé, qu'il est proposé d'approuver le règlement de sélection, ainsi que le formulaire de candidature, relatif à la création du dispositif des maisons de ville à 1€ à rénover dans le centre-ville de Châtellerault.

* * * * *

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

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20230126-006

du 26 janvier 2023

n°006

page 3/3

VU la délibération du conseil municipal n°22 en date du 22 juin 2017 relative à la convention « centre-ville de demain » signée le 21 septembre 2017,

VU la convention « centre-ville de demain » signée le 21 septembre 2017 avec la Caisse des Dépôts et Consignations,

VU la délibération du conseil municipal n°18 en date du 28 juin 2018 relative à la convention Action Cœur de Ville signée le 11 juillet 2018

VU la convention Action Cœur de Ville signée le 11 juillet 2018 avec Grand Châtellerault et l'Etat,

VU la délibération du conseil municipal n°16 du 22 mai 2019 relative à la convention d'OPAH-RU n°86PRO011 signée le 1er juin 2019,

VU la convention d'OPAH-RU n°86PRO011 signée le 1er juin 2019 et ses avenants n°1 et 2 respectivement signés le 9 mars 2020 et le 28 mars 2022.

CONSIDERANT la nécessité d'instaurer le dispositif des maisons de ville à 1€ à rénover dans le centre-ville par cohérence avec les objectifs de l'action publique menée.

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- approuve le règlement de sélection et le formulaire de candidature ci-annexés,
- décide que ce règlement entrera en vigueur au caractère exécutoire de la délibération,
- autorise le maire, ou son représentant, à notifier les décisions de la commission décisionnaire aux pétitionnaires après passage en commission de sélection, et à signer toutes pièces relatives à ce dossier.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOURD



DISPOSITIF DES MAISONS DE VILLE

Formulaire de demande

Approuvé par délibération n°6 du conseil municipal du
26/01/2023

Identité de l'entité candidate

Nom :

Prénom :

Situation familiale :

Célibataire Concubinage Marié(e)

Profession du ou des conjoints :

Localisation de la ou des activités professionnelles pratiquées :

Revenu Fiscal de Référence de l'année N-1 :

Enfants à charge complète :

Aucun Un enfant Deux enfants Trois enfants Quatre enfants

Si scolarisé(s), quel(s) établissement(s) :

Enfants à charge en garde alternée :

Aucun Un enfant Deux enfants Trois enfants Quatre enfants

Si scolarisé(s), quel(s) établissement(s) :

Coordonnées

N° et rue :

Ville : Code postal :

Téléphone fixe : Téléphone portable :

Mail :@.....

Quel est le statut d'occupation de votre bien actuel :

Locataire Propriétaire Hébergé à titre gracieux

Êtes vous déjà propriétaire d'un bien immobilier :

Non Oui

Si oui, nombre et nature des biens :

Description de la maison objet de la candidature

Adresse :

Références cadastrales :

Quels sont les avantages de ce bien :

- Proximité du lieu de travail Présence d'un extérieur privatif
 Nombre de chambres possibles Aspect d'ensemble du projet architectural
 Présence d'un garage Proximité des services répondant à vos besoins quotidiens
 Superficie Localisation
 Projection sur le long terme

Quelles sont vos motivations à candidater à ce dispositif ? (un par
attendu de la part de l'entité candidate)

Pièces à produire

- Un imprimé de demande dûment rempli et signé,
- Une copie de la CNI ou du livret de famille,
- Une copie du règlement paraphé et signé,
- Le dernier avis d'imposition,
- Une attestation de propriété (attestation notariée ou avis de taxe foncière) pour les candidats déjà propriétaire,
- Une attestation sur l'honneur que le candidat n'a jamais été propriétaire le cas échéant,
- Les trois dernières quittances de loyers ou l'attestation du dernier propriétaire bailleur pour les candidats locataires de leur logement au moment de la constitution du dossier de demande,
- Un justificatif de ressources ou un contrat de travail,
- Un plan de financement réalisé par un établissement bancaire comprenant l'ensemble des travaux de réhabilitation à réaliser ou a défaut un diagnostic financier réalisé par un établissement bancaire faisant apparaître l'enveloppe financière dont dispose le candidat pour un projet immobilier.

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements portés à ce dossier, toute fausse déclaration entraînera l'annulation de ce dossier.

J'ai pris connaissance du règlement d'attribution voté par le conseil municipal du ... 2022 et j'en accepte les termes.

J'autorise que les photos prises avant et après les travaux réalisés puissent être utilisées à des fins exclusives de communication pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault.

Fait à Châtellerault, le

Signature du ou des demandeurs :

Les informations nominatives récoltées n'ont pour autre objet que le traitement efficace de votre demande. Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée par la loi 2004-801 du 6 août 2004, notamment à l'Article 27, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données nominatives vous concernant, en vous adressant au local de Rénovons ensemble votre habitat.



DISPOSITIF DES MAISONS DE VILLE

Règlement de sélection

Approuvé par délibération n°6 du conseil municipal du
26/01/2023

Prise d'effet au 1^{er} février 2023



Préambule

La rénovation du centre-ville de Châtellerault fait actuellement l'objet de plusieurs dispositifs : une aide communale au ravalement de façades, une aide à la rénovation des commerces, un accompagnement des commerçants par un manager du commerce et le portage d'immeubles dans le cadre d'une convention de partenariat avec l'EPFNA.

La ville est également bénéficiaire du programme national Action Coeur de Ville depuis mars 2018. Une convention cadre a été signée le 11 juillet 2018 avec l'État, la banque des territoires, le conseil départemental de la Vienne, action logement, l'ANAH, l'ANRU et l'EPF pour une durée de 5 ans, proposant un programme global de reconquête et de redynamisation du coeur de ville s'articulant autour de 6 axes de travail, dont la rénovation massive de l'habitat pour recréer une offre attractive en centre-ville aussi bien pour la location que pour l'accession à la propriété.

Une OPAH RU, qui a débuté le 1er juin 2019, a pour objectif la réhabilitation de 140 logements dont 100 appartenant à des propriétaires bailleurs et 40 logements à des propriétaires occupants. Cette opération doit permettre :

- La remise sur le marché de logements vacants
- La réhabilitation de l'habitat dégradé
- La revalorisation globale du patrimoine
- L'instauration d'une mixité sociale

C'est dans ce contexte, caractérisé également par un périmètre de cœur de ville très déficitaire en propriétaires occupants, que la collectivité a engagé en 2020 une mission d'identification des biens vacants pouvant être recyclés à destination d'accédants à la propriété.

Le dispositif des maisons de ville ou plus communément intitulé « la maison à 1€ » désigne la vente d'un bien individuel pour l'euro symbolique à un particulier. Le bien est vacant, dans un état vétuste, dégradé voire très dégradé. Le prix de revient se définit par la réalisation des travaux identifiés en amont de la vente, par les acquéreurs devenus maîtres d'ouvrage (choix et suivi du maître d'œuvre et des entreprises avec accompagnement AMO).

Les objectifs premiers étant de permettre l'accession sociale à la propriété dans le patrimoine ancien du centre-ville de Châtellerault en assurant un portage financier contrôlé pour les porteurs de projets.

Article 1 : Validité du présent règlement

Ce règlement entre en vigueur le **1^{er} février 2023**. Il sera applicable jusqu'à ce qu'une délibération du conseil municipal le fasse évoluer.

Article 2 : Composition de la commission d'attribution

La commission d'attribution est composée de 7 membres qui sont les suivants :

- La première adjointe à l'urbanisme
- La directrice générale adjointe des services
- Le directeur de l'aménagement du territoire
- La responsable du service Habitat et Foncier
- La cheffe de projet action cœur de ville
- L'animatrice interne en charge du dispositif
- L'opérateur SOLIHA Vienne pour l'OPAH RU 2019-2024

Article 3 : Critères généraux de recevabilité de la candidature

Concernant les critères d'éligibilités pour une candidature au dispositif des maisons de ville pour l'acquisition d'une maison, ils sont les suivants :

- **Le profil candidat devra obligatoirement respecter les conditions de plafonds de ressources de l'Anah** en tant que "propriétaire occupant".
- **Un seul dossier de candidature est possible par maison.**
- **La composition familiale définissant la candidature** sera prise en considération pour l'examen du dossier afin d'avoir un profil correspondant à la typologie de maison souhaitée. Autrement dit, l'attribution est subordonnée à une adéquation entre la typologie de la maison et la composition familiale réelle constitutive du dossier de demande : un adulte comptera pour « une personne », un enfant en garde complète comme « une personne » et un enfant en garde alternée comme « une personne ». La commission d'attribution se basera, pour la compréhension de la composition familiale, sur le dernier avis d'imposition permettant de justifier la prise en charge fiscale des personnes mineures composant le foyer candidat et/ou au besoin de tout autre document officiel justificatif. Il sera demandé, le cas échéant, le dernier avis d'imposition de chaque personne majeure composant l'entité candidate.

Composition du foyer du dossier candidat (en nombre de personnes)	Typologies possibles
1 ou 2	T2
2 ou 3	T3
3 ou 4	T4
4 ou plus	T5

La commission d'attribution peut déroger à ces niveaux d'occupation en fonction notamment des jeunes ménages, de l'âge des enfants composant le foyer candidat ou des besoins particuliers d'occupation liés à un handicap.

- **La capacité d'emprunt, le niveau de ressources et le taux d'endettement possible du profil demandeur** seront pris en considération. Il devra être justifié d'une solvabilité suffisante pour supporter durablement le coût des travaux liés au projet de réhabilitation de la maison. Le taux d'effort du ménage devra être inférieur ou égal à 30% des ressources réelles et disponibles du foyer. Dans l'analyse des capacités contributives du ménage, la commission prendra en compte les salaires mais aussi les prestations sociales, les allocations et aides personnelles au logement, les indemnités ainsi que les pensions perçues et toute autre ressource attribuée.
- **Il sera pris en compte si l'entité candidate est primo accédante ou non** ainsi que le patrimoine immobilier possédé au moment du dépôt du dossier de candidature.
- **L'attention sera également portée sur l'éloignement géographique du lieu de travail du ou des personnes composant le foyer par rapport à l'adresse de la maison objet de la candidature.**
- **La proximité des équipements, et le cas échéant du lieu de travail, répondants aux besoins du ménage sera évaluée.**
- **Le sérieux et la motivation dans la démarche de candidature seront également appréciés.**

Article 4 : Désignation des biens soumis à candidature

Les biens soumis à candidature sont les biens actuellement possédés en pleine propriété par la commune de Châtellerault.

Article 5 : Pièces constitutives du dossier de candidature

Le dossier de candidature est constitué des pièces suivantes :

- Un imprimé de demande dûment rempli et signé,
- Une copie de la CNI ou du livret de famille,
- Une copie du présent règlement paraphé et signé,
- Le dernier avis d'imposition,
- Une attestation de propriété (attestation notariée ou avis de taxe foncière) pour les candidats déjà propriétaire,
- Une attestation sur l'honneur que le candidat n'a jamais été propriétaire le cas échéant,
- Les trois dernières quittances de loyers ou l'attestation du dernier propriétaire bailleur pour les candidats locataires de leur logement au moment de la constitution du dossier de demande,
- Un justificatif de ressources ou un contrat de travail,
- Un plan de financement réalisé par un établissement bancaire comprenant l'ensemble des travaux de réhabilitation à réaliser ou a défaut un diagnostic financier réalisé par un établissement bancaire faisant apparaître l'enveloppe financière dont dispose le candidat pour un projet immobilier.

Article 6 : Examen de la demande en commission d'attribution

Le délai estimé entre l'examen de la candidature et l'attribution de la maison est d'environ trois mois. Une visite des biens sera organisée sous la forme d'une visite de groupe avec les personnes ayant candidaté, une fois tous les dossiers de candidatures reçus avant la date butoir de réception des dossiers.

Seuls les dossiers complets reçus avant la date butoir seront présentés et examinés en commission d'attribution.

Le dossier de candidature retenu, par maison, sera le profil avec le plus de point selon une grille de notation, sur un total de 105 points. Si une égalité parfaite se présente entre plusieurs candidats, l'attribution sera départagée en faveur du candidat ayant déposé à la date la plus antérieure son dossier complet auprès de la Maison intercommunale de l'habitat.

Article 7 : Instruction de la demande

1. Démonstration d'intérêt et prise d'informations à la Maison intercommunale de l'habitat située 1 square Gambetta à Châtellerault par téléphone au 05 49 93 00 05 ou par mail à renovonsvotrehabitat@grand-chatellerault.fr
2. Premier rendez-vous avec l'équipe de la Maison intercommunale de l'habitat,
3. Premier avis préalable de la commission d'attribution,
4. Visite du bien faisant l'objet de la candidature,
5. Constitution du dossier de candidature avant la date butoir de réception des candidatures,
6. Passage et examen en commission d'attribution,

7. Notification au pétitionnaire de la décision de la commission, favorable ou défavorable,
8. Montage du dossier technique de projet de travaux avec l'accompagnement de l'équipe de la Maison de l'habitat,
9. Signature du compromis de vente, à l'euro symbolique, sous la condition résolutoire de la rénovation complète de la maison pour l'habiter par l'entité candidate à titre de résidence principale pendant 6 ans.

Article 8 : Demandes de subventions auprès des partenaires financeurs

Les demandes de subventionnement pour le projet de travaux seront à réaliser après notification d'attribution des maisons et auprès de l'équipe de la Maison intercommunale de l'habitat de Grand Châtellerault.

Article 9 : Modalités de la vente du bien à l'euro symbolique

Un compromis de vente sera signé sous certaines conditions suspensives (obtention du prêt, accord de l'autorisation d'urbanisme..) ainsi que sous la condition résolutoire de rénover entièrement le bien, sous une durée de 2 ans à compter de la signature du compromis. Le bien devra être habité à titre de résidence principale pendant 6 ans. Une exception pourra être actée en cas de décès de l'un des occupants ou de la mutation professionnelle définitive d'un des occupants majeurs composant le foyer.

Article 10 : Engagement du bénéficiaire

L'acquéreur s'engage, après attribution de la maison, à remplir les obligations suivantes :

- Habiter la maison à titre de résidence principale pendant 6 ans à compter de l'emménagement dans le bien,
- Commencer la réalisation des travaux de rénovation du bien dans un délai d'un an après l'accord de la commission de sélection,
- Faire réaliser les travaux de gros et second œuvre (excepté les travaux de mise en peinture et de pose de revêtements de surfaces type papier peint, carrelage... pouvant être réalisés à l'initiative des acquéreurs) par des entreprises compétentes et qualifiées,
- Faire réaliser les travaux en rapport avec le gain énergétique, présenté dans la fiche du bien, par des entreprises labellisées RGE afin d'avoir au moins une étiquette énergétique C après travaux,
- Faire appel à un maître d'œuvre ou un architecte pour une mission complète sur le projet,
- Obtenir l'accord d'autorisation d'urbanisme pour les travaux devant être réalisés,
- Fournir auprès de l'équipe de la Maison intercommunale de l'habitat le contrat souscrit de mission complète de maîtrise d'œuvre pour le projet,
- S'engage dans un projet de rénovation d'ensemble tel que décrit dans les fiches technique ou un projet similaire validé par la commission d'attribution.

Le demandeur autorise la commune à utiliser dans ses publications l'image de sa façade et de l'intérieur du bien attribué, avant, pendant et après la réalisation des travaux.

Le demandeur reconnaît avoir pris connaissance du présent règlement et accepte par la présente de s'y conformer.

Fait à Châtellerault, le
Signature

Annexe 1. Grille d'analyse des candidatures

Nom et prénom de l'entité candidate :

	5 points	10 points	15 points	Total
Adéquation du profil demandeur avec la typologie de la maison	Occupation inadaptée	Occupation cohérente	Occupation confortable	
Capacité financière et solvabilité suffisante	Taux d'effort supérieur à 30 %	Taux d'effort entre 20 % et 30 %	Taux d'effort inférieur à 20 %	
Accession à la propriété	Déjà propriétaire de plusieurs biens	Déjà propriétaire d'un bien	Actuellement locataire(s)	
Proximité du lieu de travail <i>(critère non comptabilisé si l'ensemble des profils adultes du foyer sont retraités ou sans affectation physique de lieu de travail)</i>	> à 15 km	Entre 5 km et 15 km	< à 5 km	
Proximité des services répondants aux besoins quotidiens du ménage	Éloignés	Proches	Très proches	
Proximité des établissements scolaires des enfants mineurs composant le ménage <i>(critère non comptabilisé pour les enfants majeurs composant le foyer)</i>	Éloignés	Proches	Très proches	
Sérieux et motivation de la candidature	Peu sérieuse	sérieuse	Très sérieuse	

Annexe 2. Périmètre de l'OPAH-RU

