



Le lundi 15 mai 2023, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 9 mai 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

Présents (38) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Jean-François MEMIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, Mme Sonia ROUX, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Jean-Paul BISIAUX, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, Mme Joëlle MAYAUD, Mme Frédérique GERBAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Richard LINDE, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Damien NOEL, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Maxime GOURRU, Madame Muriel BEFFARA, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Délibération affichée et
exécutoire le : 16/05/2023

Excusé(s) (5) : M. Charles-Henri BALSAN ayant donné procuration à Mme Catherine DUPONT, M. Laurent BUTHON ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, Mme Vanessa JOLY ayant donné procuration à Mme Sonia ROUX, M. Thibault ROY ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

15 : Demande d'approbation du projet de démolition de la résidence Westphalie 2, Scalis-Polylogis

Scalis s'est engagé aux côtés de la Ville de Châteauroux dans un programme de renouvellement urbain du quartier Saint Jean / Saint Jacques depuis plusieurs années.

Visant une transformation en profondeur de ce quartier prioritaire de la Politique de la Ville, le programme de démolition d'ampleur comprenait tout d'abord 136 logements de l'immeuble Iéna déconstruits durant la phase du protocole NPRU en 2017/2018.

586 relogements étaient annoncés à la démolition lors du dépôt de la demande d'intention de démolir en 2019 auprès de la Ville et de la Préfecture. Ils concernaient les résidences Sainte-Hélène, Westphalie 1, Salza, Danube, Vienne et Mayence.

La mission d'appui sollicitée par l'ANRU en 2019 a amené à faire évoluer le projet vers une déconstruction, en fin de programme NPRU, de l'immeuble Westphalie 2 comprenant 100 logements.

Aussi Scalys sollicite aujourd'hui l'avis de la Ville sur un avenant à la demande d'intention de démolir de 2019 en faveur de la démolition des 100 logements de la résidence Westphalie 2, situés au 11, 13, 15 rue René Descartes et au 1, 3, 5, 7 avenue Bernard Louvet à échéance 2025 à 2028 (début des relogements 2025/2026 et démolition 2027/2028).

Il est proposé au Conseil municipal :

-de valider le principe de l'opération de Scalis-Polylogis, qui prévoit la démolition de 100 logements situés au 11, 13, 15 rue René Descartes et au 1, 3, 5, 7 avenue Bernard Louvet dans le quartier Saint-Jean,

-d'autoriser le Maire à signer l'avenant à la demande d'intention de démolir validée en 2019 auprès de Monsieur le Préfet de l'Indre.

Suite à une discussion, le Conseil municipal approuve le rapport à l'unanimité.

Le Maire,
M. Gil AVÉROUS

Les Secrétaires de séance
Mme Delphine CHAMBONNEAU Mme Stéphanie GALOPPIN



NPRU CHÂTEAURoux MÉTROPOLE

AVENANT AU DOSSIER D'INTENTION DE DÉMOLIR DE 2019

AVRIL 2023



SOMMAIRE

Dans ce qui suit :

- Rappel sur le Dossier d'Intention de Démolir validé en 2019
- Evolutions du projet depuis 2019
- Projet de démolition de la résidence Westphalie 2
- Annexes



RAPPELS SUR LE DOSSIER D'INTENTION DE DÉMOLIR VALIDÉ EN 2019



RAPPEL SUR LE DID VALIDÉ EN 2019

Le quartier Saint-Jean Saint-Jacques a été retenu dans le programme du Nouveau Programme National de Renouvellement urbain en tant que Projet d'Intérêt National en 2014.

Un **diagnostic urbain, social et patrimonial partagé a été mené** au cours du protocole de préfiguration entre 2015 et 2018. Celui-ci a mis en évidence la **nécessité de poursuivre les efforts reconfiguration du quartier** entamés au début des années 2000, notamment par **la démolition de résidences supplémentaires.**

Un **Dossier d'intention de Démolir (DID) a été déposé et validé en ce sens en 2019.** Celui-ci portait sur la déconstruction de **6 résidences** rassemblant au total de **586 logements :**

- Sainte-Hélène (171L)
- Salza (74L)
- Vienne (70L)
- Westphalie 1 (83L)
- Danube (82L)
- Mayence (106L)

La déconstruction de l'ensemble de ces résidences a été par la suite **contractualisée par avenant dans la convention NPRU en 2021.**

Les résidences Sainte-Hélène et Westphalie 1 ont depuis lors été démolies en 2021-22, Salza et Danube le seront en 2023-24. Vienne et Mayence sont aujourd'hui en cours de relogement.

Pièce annexe : DID 2019 portant sur 586L

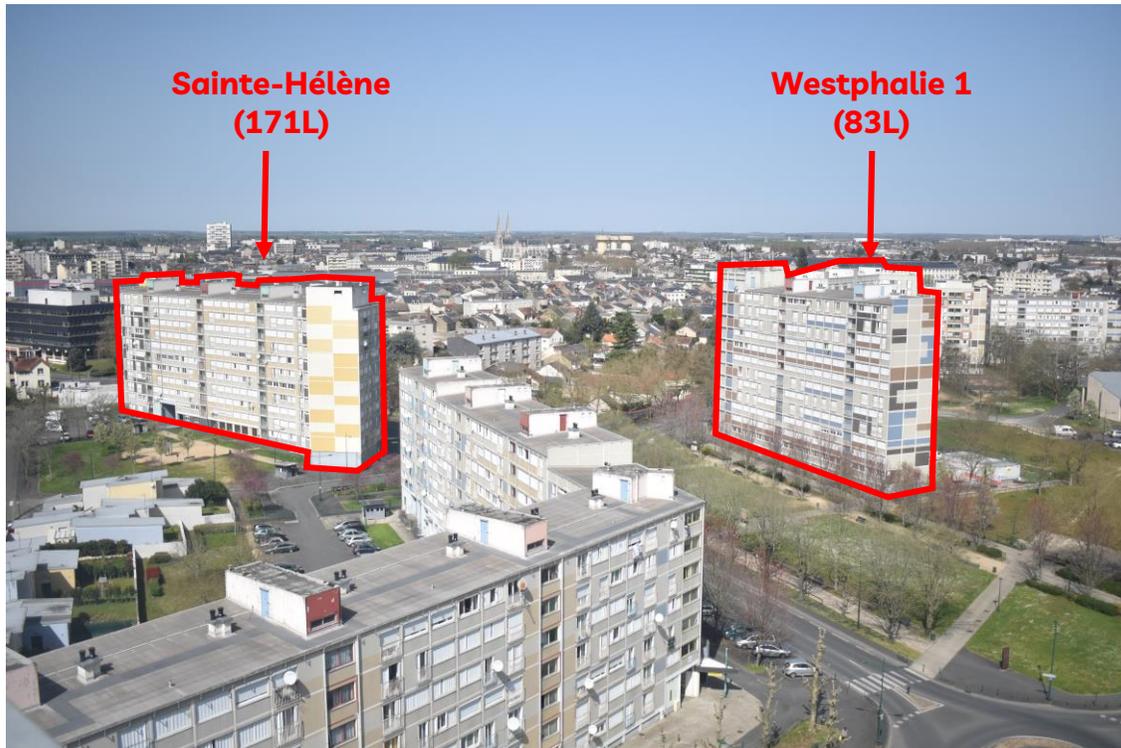
RAPPEL SUR LE DID VALIDÉ EN 2019

Synoptique du programme de démolition dans le Dossier d'Intention de démolir validé en 2019 portant sur 6 résidences et 586 logements

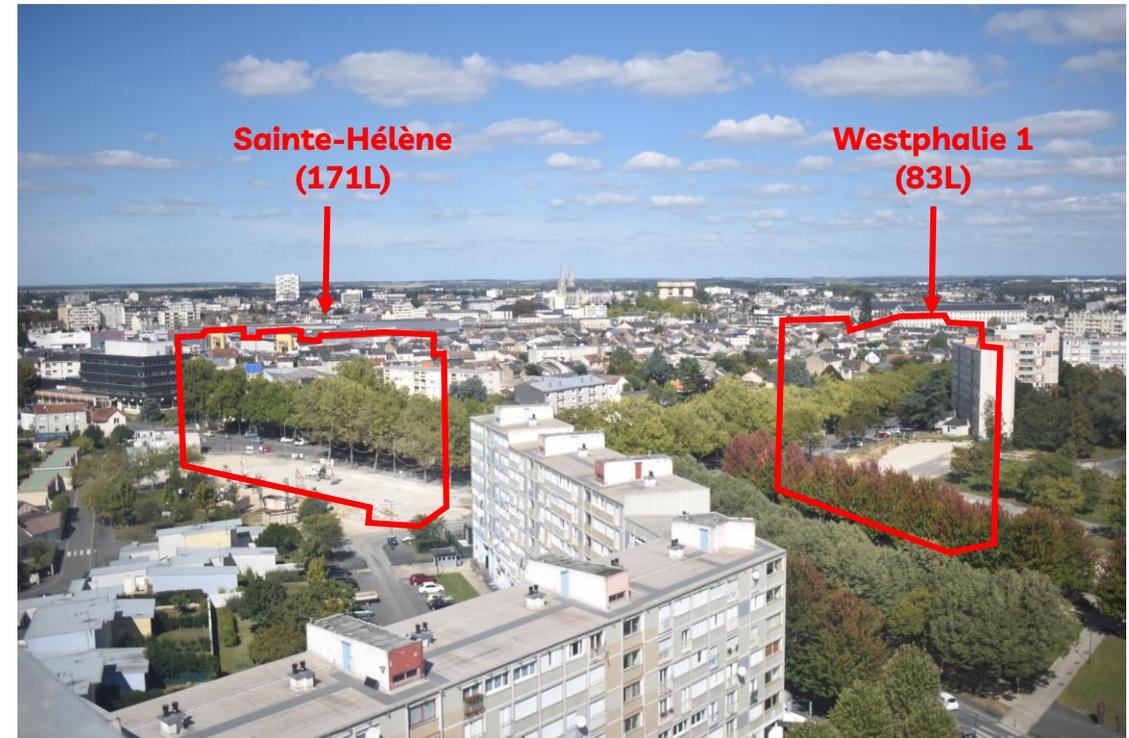
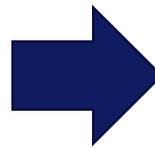


RAPPEL SUR LE DID VALIDÉ EN 2019

Quelques images sur les démolitions réalisées en 2021-22 : Sainte-Hélène et Westphalie 1



Avril 2021



Septembre 2022

RAPPEL SUR LE DID VALIDÉ EN 2019

Les prochaines démolitions programmées de 2023 à 2026

Démolition en
2023-24

Danube
82L

Salza
74L



Vienne
70L

Mayence
106L

Relogements
en cours

Démolition en
2025-26

EVOLUTIONS DU PROJET NPRU DEPUIS 2019



LES ÉVOLUTIONS DU PROJET

Le **projet complet de renouvellement urbain du quartier Saint-Jean Saint-Jacques a été présenté en Comité d'Engagement ANRU en mai 2019.**

Cette présentation a fait l'objet de divers débats et observations qui ont été consignés dans un compte rendu transmis par l'ANRU quelques semaines plus tard. **L'ANRU interrogeait le porteur de projet et scalis sur le devenir d'une résidence programmée en réhabilitation : la résidence Westphalie 2 (100 logements).**

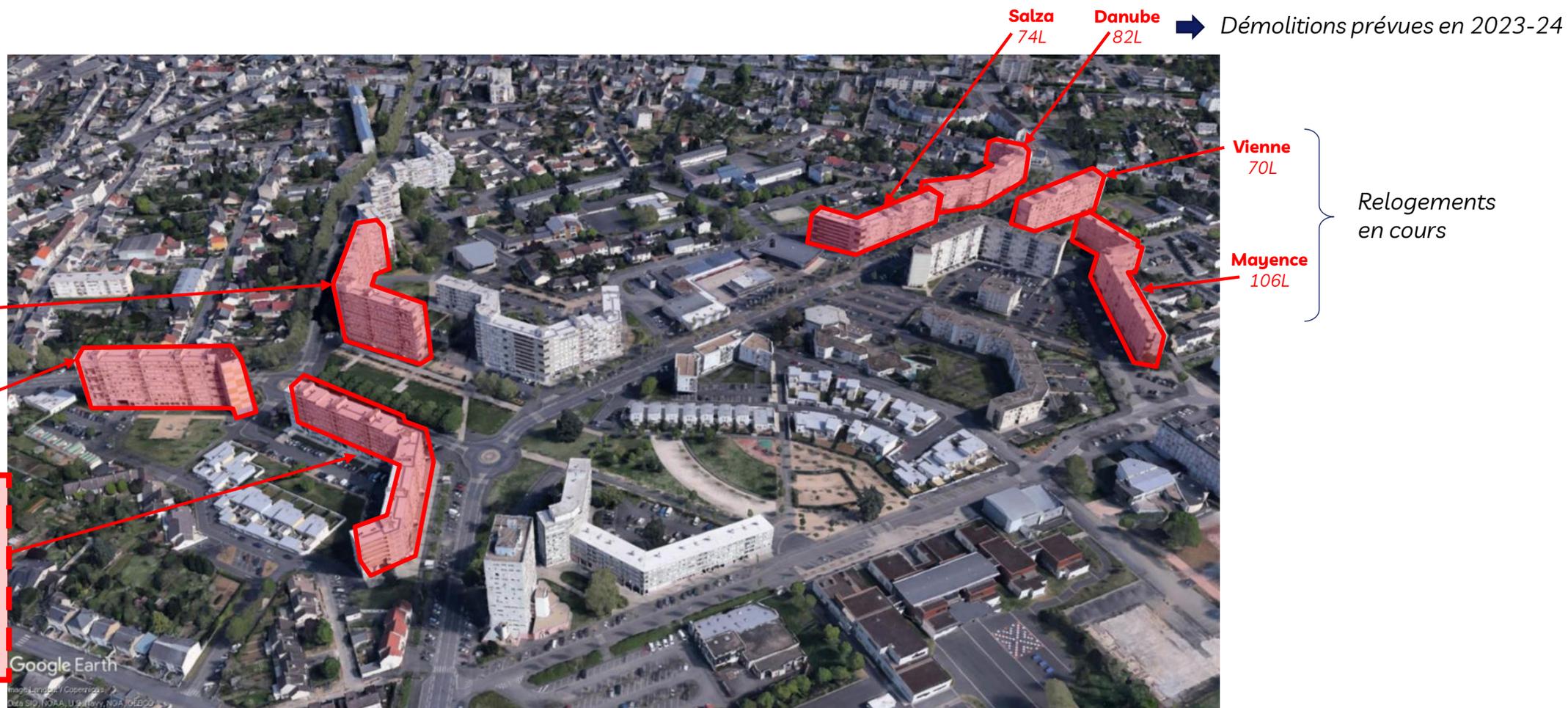
Une **étude flash a été missionnée en ce sens par l'ANRU** pour éclairer ce sujet. En décembre 2019, celle-ci a conclu qu'**une démolition de Westphalie 2 pouvait être pertinente** en lieu et place d'une réhabilitation. Cette déconstruction permettrait de réaliser la mutation complète de de l'îlot Westphalie, mutation entamée avec la démolition de Westphalie 2.

Une négociation s'est engagée entre les partenaires et l'ANRU autour de l'intégration d'une nouvelle démolition portant à 822 le nombre de logements à déconstruire (y compris Léna 136L démoli en 2017) ainsi que des conditions pour assurer de la soutenabilité financière d'une telle évolution. Celle-ci a abouti au printemps 2020 sur un accord.

Le projet PRIN Saint-Jean Saint-Jacques avec la démolition supplémentaire de Westphalie 2 a dès lors pu contractualisé par un avenant à la convention NPRU Châteauroux Métropole. Cet avenant a été signé septembre 2021.

LES ÉVOLUTIONS DU PROJET

Programme de démolition mise à jour suite au comité d'engagement ANRU et à l'étude flash ANRU



LES ÉVOLUTIONS DU PROJET

Le présent avenant a pour objet d'ajouter au Dossier d'Intention de Démolir validé en 2019 la démolition d'une résidence supplémentaire : la résidence Westphalie 2 (100 logements).

Les motifs urbains, sociaux et patrimoniaux qui avaient conduit à proposer initialement la démolition de 586 logements peuvent s'étendre aux 100 logements supplémentaires de la résidence Westphalie 2.

La suite du document vient préciser les contours de projet de démolition de la résidence Westphalie 2 sous les angles suivants :

- Présentation de la résidence
- Présentation du projet urbain sur l'îlot Westphalie
- Présentation de l'occupation et du relogement
- Calendrier prévisionnel de l'opération
- Prix de revient et plan de financement prévisionnels.

PROJET DE DÉMOLITION DE LA RÉSIDENTENCE WESTPHALIE 2 (100L)



PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

Description de la résidence

- **Nom :** Westphalie 2
- **Adresse :** 11-13-15 rue René Descartes / 1-3-5-7 avenue Bernard Louvet
- Date de construction :
- **Nombre de logements :** 100 (12 T2 – 20 T3 – 62 T4 – 6 T5)
- **Nombre de locaux professionnels :** 7
- **Hauteur :** R+6 / R+7
- **Historique de travaux :** réhabilitation 1993-1994 / résidentialisation 2007-2008

Diagnostic stratégique

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Logements traversant • Diversité de l'offre (du T2 au T5) • Offre à bas loyer • Présence d'une offre de service en pied d'immeuble • Espaces extérieurs résidentialisés • Vacance faible 	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments hauts (R+6/R+7), effet barrière • Mauvaise image • Performance thermique médiocre • Bâtiment en fin de cycle de patrimonial • Problèmes de sécurité et de trafic de drogue

Westphalie 1
 83L
 Démoli en 2022

Westphalie 2
 100L



QUELQUES PHOTOS



← Vue de la façade avant (rue Descartes et avenue Bernard Louvet)

Vue de la façade arrière (espace résidentialisée) ↘



PROJET URBAIN

Le schéma ci-dessous présente les intentions prévisionnelles d'aménagement après démolition tel qu'annexées à la convention NPRU. Le programme de construction de logements est susceptible d'évoluer sur le nombre et la forme.

Sainte-Hélène
 171L
 Démoli en 2021

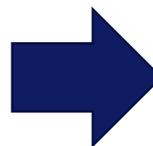
Iéna
 136L
 Démoli en 2018

Westphalie 1
 83L
 Démoli en 2022

Westphalie 2
 100L



Plan masse de l'avenue Bernard Louvet avant NPRU
 490LLS sous forme de barres R+6 à R+11



Plan masse de l'avenue Bernard Louvet après NPRU
 ~ 100L en petits collectifs R+2/3 ou pavillons, en locatif ou en accession
 1 parc paysager avec des équipements publics

OCCUPATION ET RELOGEMENT

Etat d'occupation au 4 avril 2023

- **Logements locatifs**

Type de logements	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Total
Nombre de logements	12	20	62	6	100
Nombre de logements vacants	0	1	17	1	19
Taux de vacance	0%	5%	23%	17%	19 %

La vacance est quasiment exclusivement située sur une cage d'escalier : le 3 avenue Bernard Louvet – 14 logements vacants (uniquement des T4). Cette vacance est liée à des problèmes de trafic de drogues.

- **Locaux professionnels :**

Type de local	Local Pro
Nombre de locaux	7
Nombre de vacance	2
Taux d'occupation	29 %

Le relogement

Un état précis des ménages à reloger et de leur besoin sera établi au commencement de la phase relogement par notre chargé d'accompagnement NPRU.

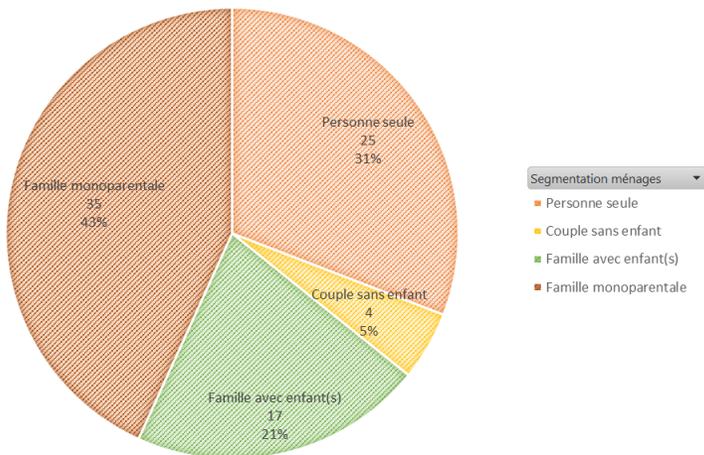
Les occupants des locaux professionnels seront également rencontrés individuellement pour définir les modalités de leur relocalisation.

Les principes de relogement évoqués dans le DID de 2019 (annexé à cet avenant) restent valable pour le projet de déconstruction de la résidence Westphalie 2. Comme pour chaque relogement opéré dans le cadre de l'ANRU, une charte de relogement définie conjointement par tous les partenaires s'applique.

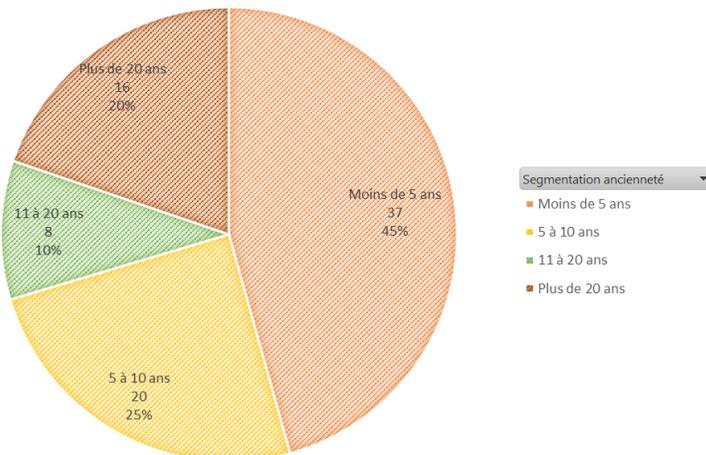
SEGMENTATION DE L'OCCUPATION

Etat d'occupation au 4 avril 2023

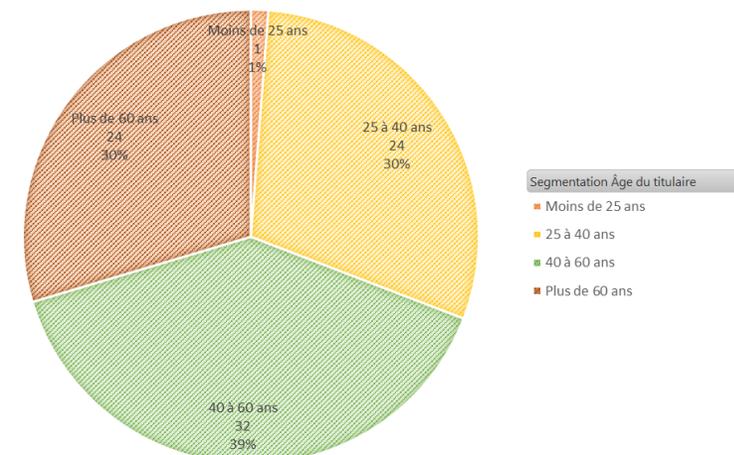
TYPE DE MÉNAGES



ANCIENNETÉ DANS LE LOGEMENT

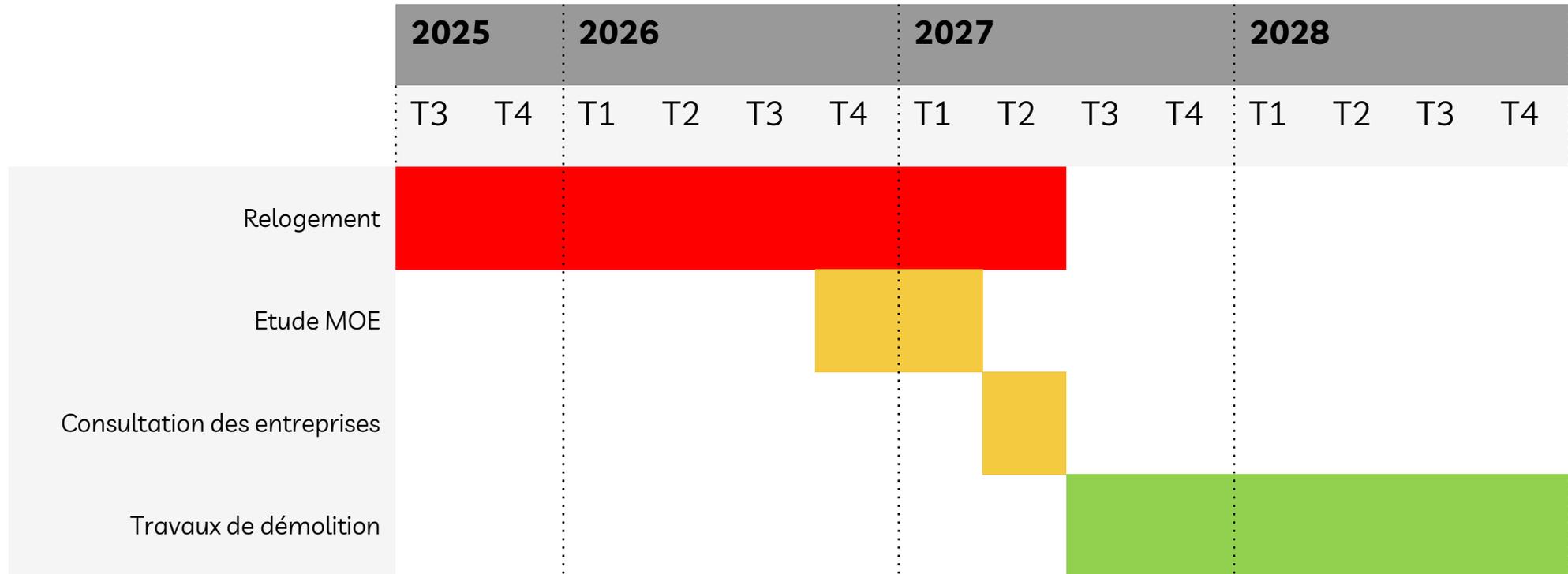


ÂGE DU TITULAIRE



La résidence Westphalie 2 est occupée majoritairement par des familles, le plus souvent monoparentales, en place depuis moins de 10 ans et dont le titulaire du bail est dans la tranche d'âge 25-60 ans.

PHASAGE PRÉVISIONNEL



PRIX DE REVIENT & PLAN DE FINANCEMENT

Le prix de revient et le plan de financement sont tel qu'énoncés dans la convention NPRU signé en 2021. La définition des coûts est encadrée par le Règlement Général de l'ANRU. Ces montants en € TTC sont prévisionnels et susceptibles d'évoluer

Prix de revient prévisionnel

Poste de dépense	Montant
Relogement / Relocalisation des locaux professionnels	1 729 800 €
Indemnité de perte de valeur nette comptable	884 588,50 €
Indemnité de perte d'exploitation	754 510,08 €
Déconstruction (travaux + honoraires)	1 980 000 €
Total	5 348 898,58 €

Plan de financement prévisionnel

Poste de recette	Montant
Subvention ANRU	4 119 925,12 €
Fonds propres	1 076 069,46 €
Total	5 348 898,58 €

Pièce annexe : Fiche analytique et technique ANRU issue de la convention NPRU

ANNEXES



Pièce n°1 : Dossier d'intention de démolir validé en 2019 portant sur 586 logements

Pièce n°2 : étude flash ANRU sur le devenir de la résidence Westphalie 2

Pièce n°3 : Délibération du Conseil d'Administration de scalis validant le projet NPRU mis à jour

Pièce n°4 : Avenant n°1 à la convention NPRU de Châteauroux Métropole

Pièce n°5 : Fiche Analytique et Technique Prévisionnel ANRU pour la démolition de la résidence Westphalie 2

Pièce n°6 : Etat des garants

Pièce n°7 : Etat des subventions



Dossier d'Intention de Démolir

NPRU Châteauroux

PRIN Saint-Jean Saint-Jacques

586 logements



Sommaire

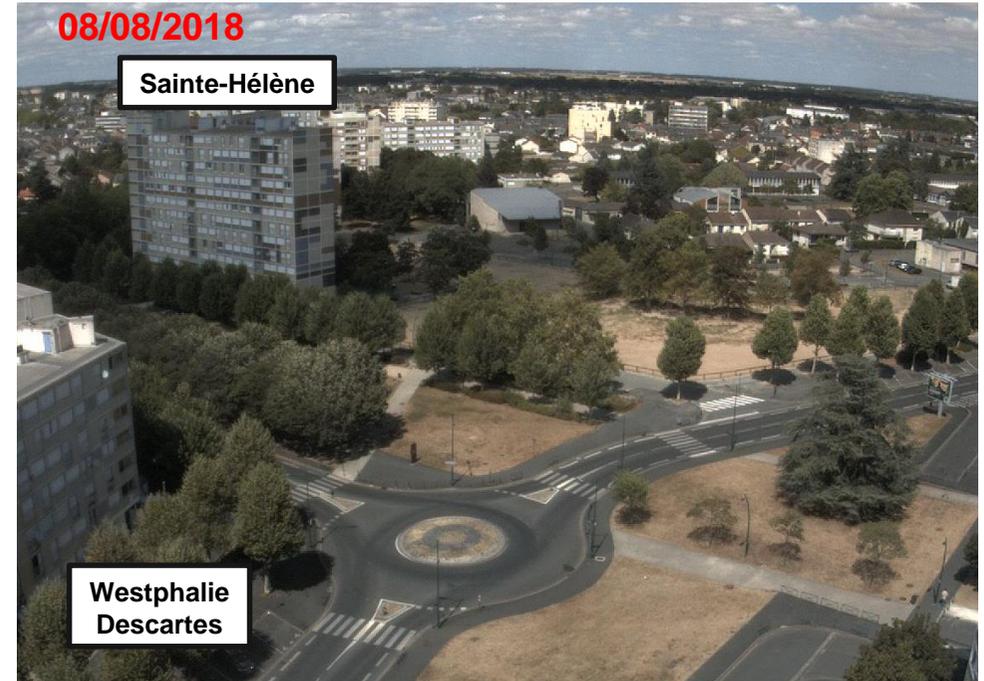
- **Contexte territorial**
- **Analyse urbaine**
- **Analyse technique**
- **Analyse sociale**
- **Projet Urbain NPRU**
- **Relogement**
- **Fiches de synthèse**
- **Annexes**

Contexte général

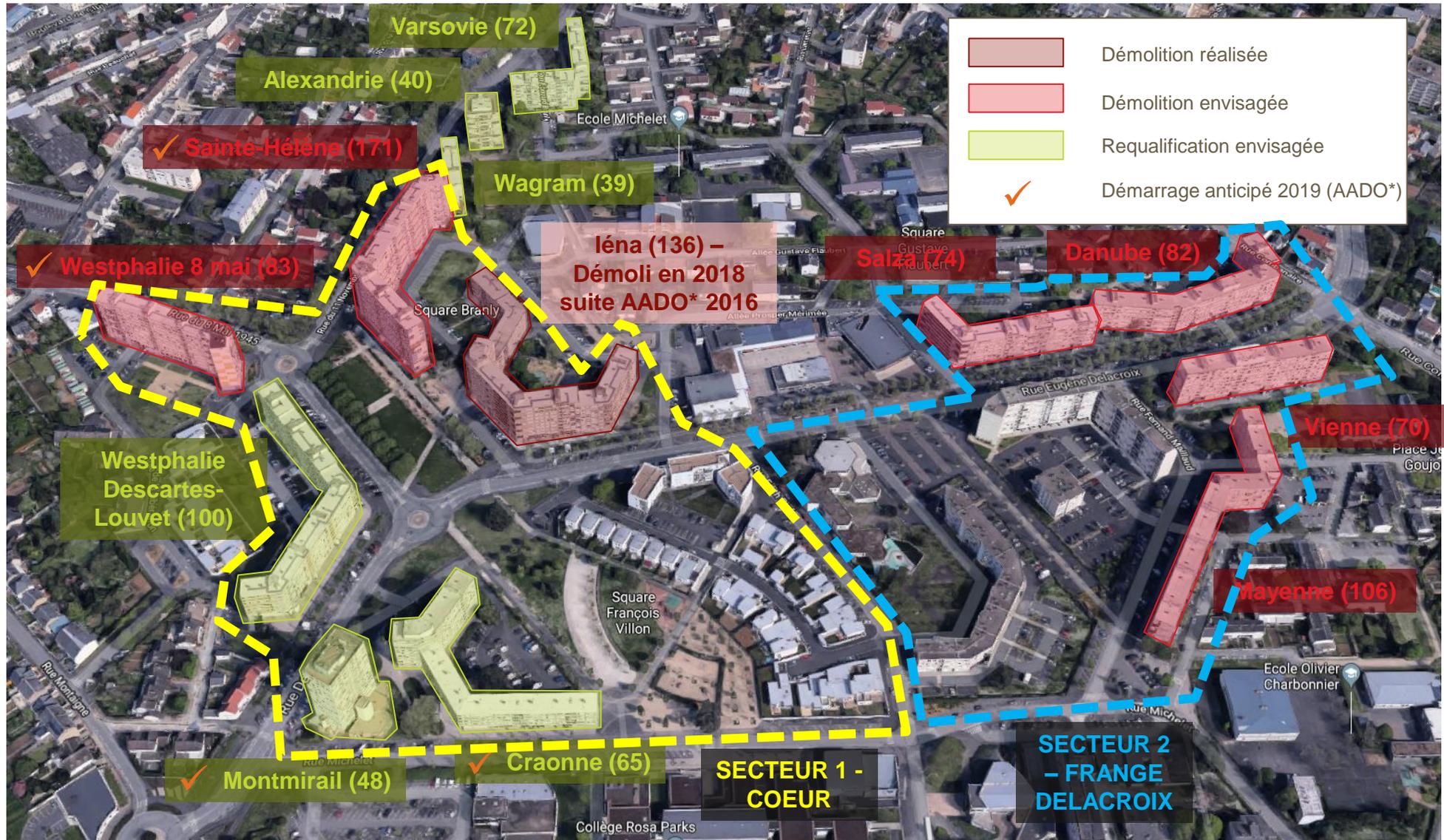
Contexte

- **Châteauroux et notamment le quartier Saint-Jean** ont bénéficié d'une **premier PRU de 2004 à 2009**. Il est **nécessaire de poursuivre cet effort** encore aujourd'hui. L'**inscription de Châteauroux Métropole dans le Nouveau Programme de Renouvellement National Urbain (NPNRU) en 2014** répond à ce besoin.
- **Le NPRU Châteauroux Métropole concerne deux quartiers :**
 - Le NPRU est un projet partenarial porté par Châteauroux Métropole, conformément au règlement général ANRU
 - Un projet d'intérêt régional (PRIR) à Beaulieu et un autre d'intérêt national (PRIN) : Saint-Jean Saint-Jacques
 - Le programme d'action sera contractualisé sous la forme d'une convention, elle-même précédée d'une protocole de préfiguration.
 - Un protocole de préfiguration a été signé en mai 2016, il arrive à son terme fin 2018.
 - La convention sera signée durant le premier semestre 2019 avec le programme du PRIR Beaulieu, un avenant viendra d'ici fin 2019 ajouter celui du PRIN Saint-Jean Saint-Jacques.
- **Au préalable de la signature du futur avenant PRIN**, diverses études menées depuis 2012 ainsi qu'une période de protocole de préfiguration NPRU ont d'ores et déjà permis de **dégager de grandes orientations partenariales :**
 - **Saint-Jean** : Poursuivre et étendre la recomposition urbaine pour retourner l'image notamment par la démolition de certaines résidences
 - **Saint-Jacques** : Consolider et améliorer le fonctionnement du quartier
- **Avancement des actions dans le quartier : première démolition et AADO**
 - Une **première démolition, Iéna – 136L**, a été réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration. **Une dynamique urbaine et une attente sont nées de cette première opération.**
 - De manière anticipée à la signature de l'avenant PRIN Saint-Jean Saint-Jacques courant 2019, **4 opérations sont proposées sous la forme de « Autorisation Anticipée de Démarrage d'Opération (AADO) »** : 2 démolitions et 2 réhabilitations.
- **Le présent dossier d'intention de démolir porte sur l'ensemble des résidences dont la démolition est envisagée dans le cadre du NPRU.**
- **Les résidences concernées sont :** Westphalie 8 mai (83), Sainte-Hélène (171), Salza (74), Danube (82), Vienne (70) et Mayence (106). **Elles représentent 586 logements.**

léna (136L) – un première démolition NPRU



Le programme d'action NPRU envisagé 2019-2024



* AADO = Autorisation Anticipée de Démarrage d'Opération

***Analyse urbaine, technique et
sociale***

Analyse territoriale – Périmètre PRIN

- **Constat général** : Le **marché locatif**, tant social que privé, est **notablement détendu** pour une partie et **inadapté** dans d'autres cas, mais reste néanmoins nettement plus dynamique que pour le reste du Département.
- **Constats par quartier**

Diagnostic

Une image très dégradée
 Une forte vacance
 Un patrimoine en état technique médiocre
 Une centrale géothermique performante (propriété scalis)

Orientation partagée

Poursuivre la recomposition urbaine du quartier entamée depuis 15 ans (démolition, réhabilitation, diversification immobilière)
 Pérenniser la géothermie en faisant un réseau de chaleur



SAINT-JEAN



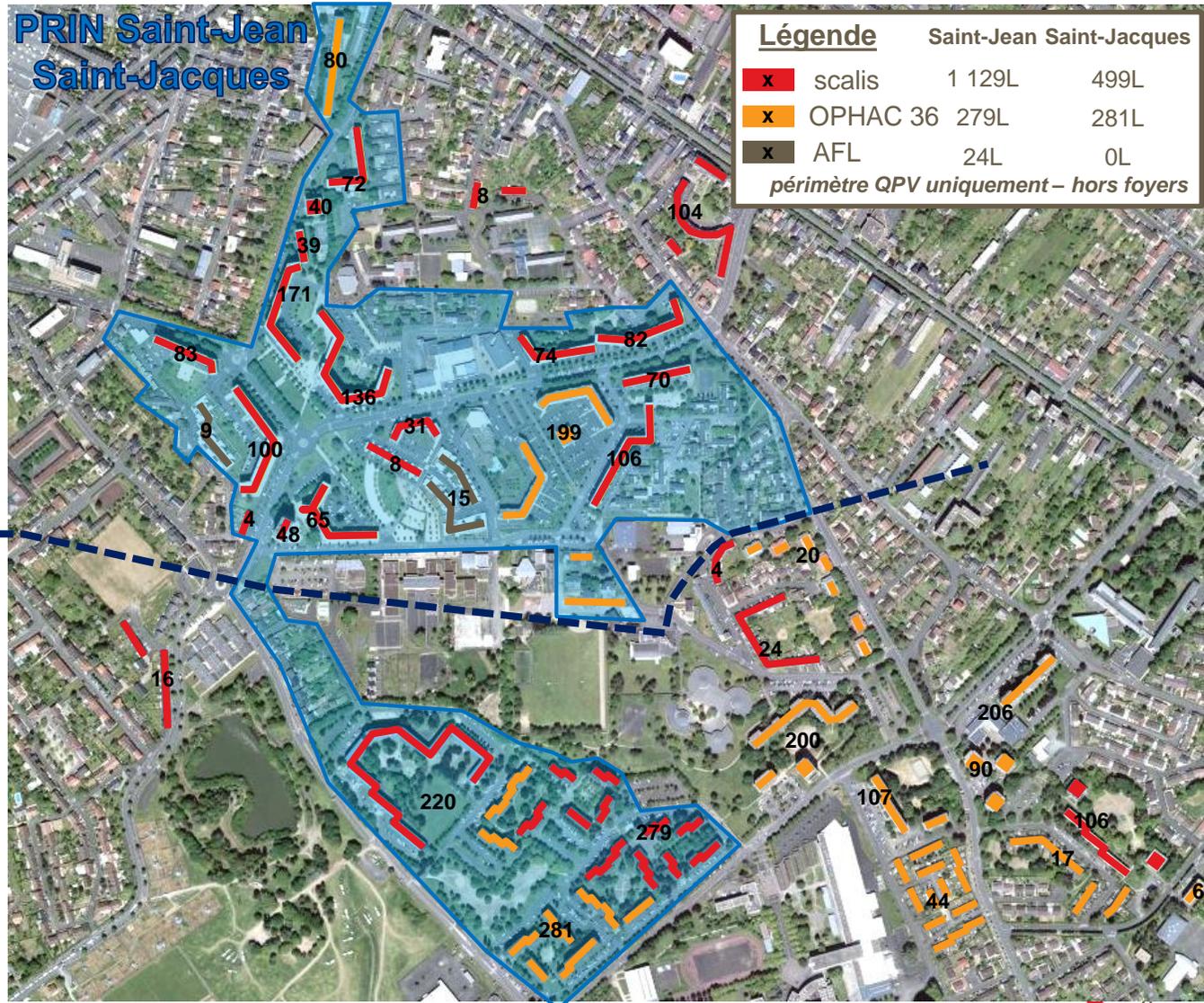
SAINT-JACQUES

Diagnostic

Une patrimoine de bonne qualité avec une bonne image
 Un équilibre social satisfaisant mais fragile
 Des espaces extérieurs dégradés à requalifier

Orientation partagée

Consolider et améliorer le fonctionnement du quartier

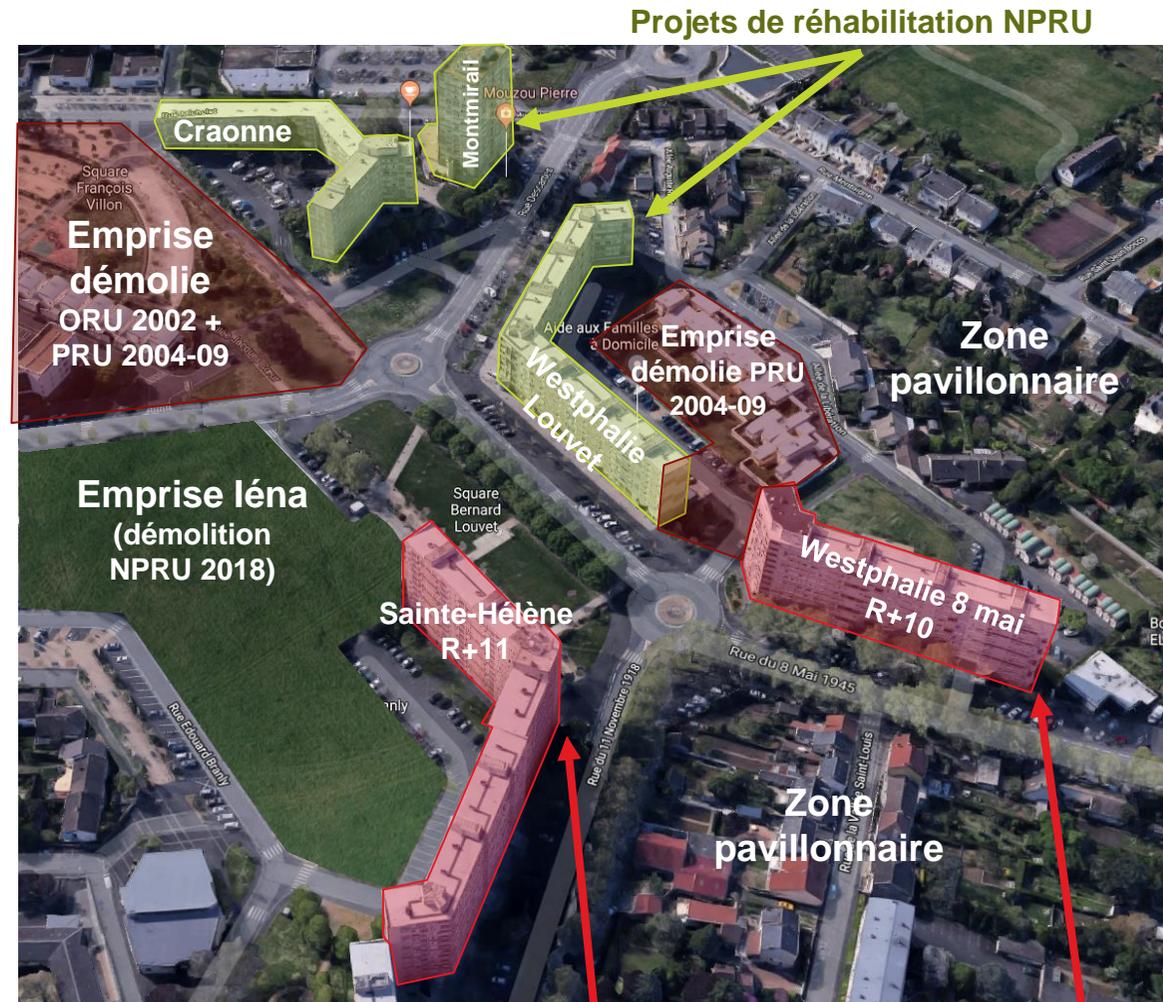


Analyse urbaine – Secteur 1 « Cœur »

NPNRU - Cœur de quartier Saint-Jean

- Les résidences **Sainte-Hélène** et **Westphalie 8 mai** sont situées à l'entrée Nord du quartier. Elles forment un couloir urbain de très grande hauteur (R+10 à R+11).
- Ce couloir a été déjà en partie réduit par des démolitions de 2002 à 2006 puis par celle de la résidence **léna** en 2018
- Les différents diagnostics partenariaux ont fait apparaître les dysfonctionnement urbains suivants :

Sainte-Hélène	Westphalie 8 mai
<ul style="list-style-type: none"> • Forte rupture d'échelle avec le tissu environnant – Effet « Muraille » • Halls traversant propices aux rassemblements et activités illicites • Porche insécurisant et peu pratique rue du 11 novembre • Incendie de locaux poubelles et dépôts sauvages • Inondation lors des orages (à rapprocher du besoin d'un bassin de rétention dans le quartier) 	<ul style="list-style-type: none"> • Forte rupture d'échelle avec le tissu environnant – Effet « Muraille » en entrée de quartier • Usage des garages situés à l'arrière de la résidence • Incendie de locaux poubelles



Projets de démolition NPRU

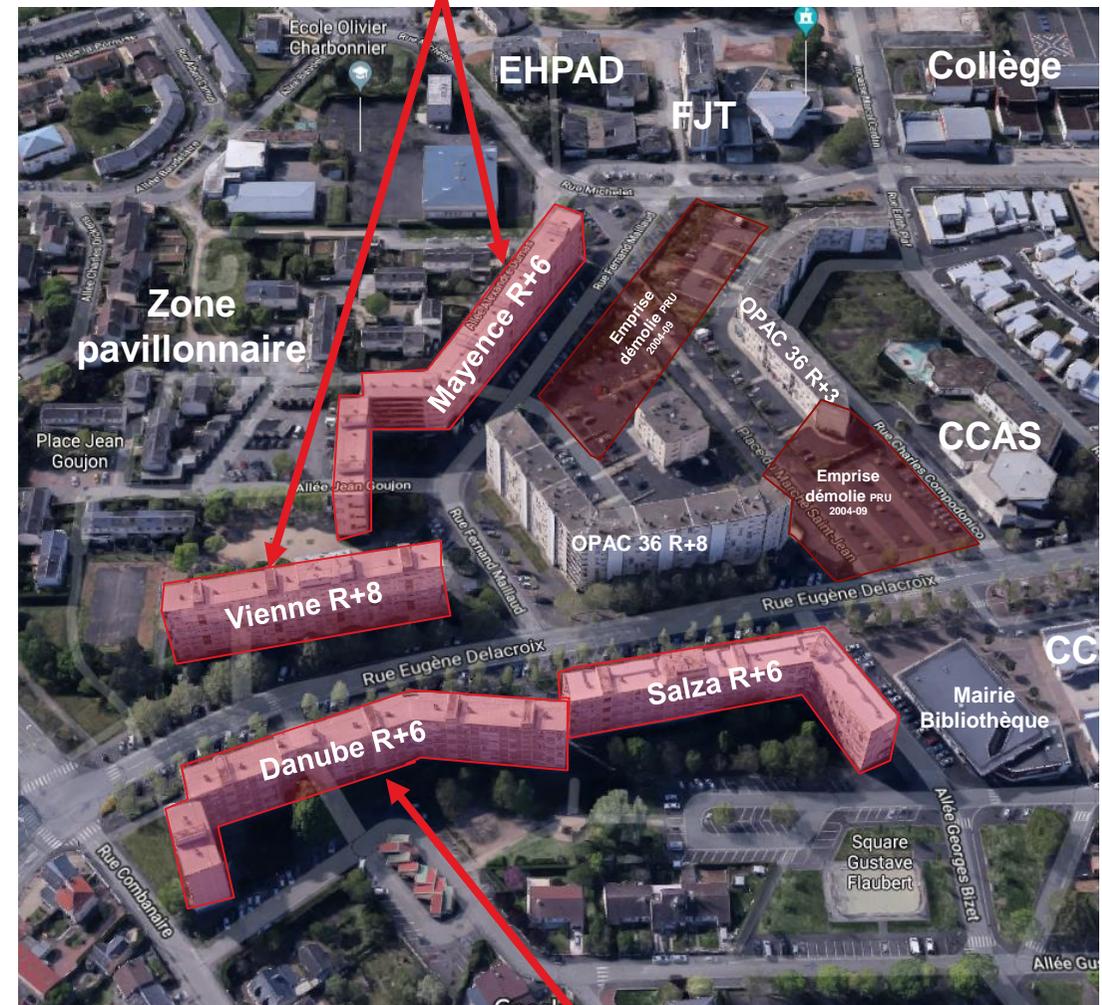
Analyse urbaine – Secteur 2 « Frange Delacroix »

- Les résidences **Salza, Danube, Vienne et Mayence** sont situées à l'entrée Est du quartier. Elles forment également un couloir urbain de grande hauteur (R+6 à R+8).
- Une première opération de démolition a été réalisée par l'OPAC36 durant le PRU 2004-09.
- Les différents diagnostics partenariaux ont fait apparaître les dysfonctionnement urbains suivants :

Vienne - Mayence	Salza-Danube
<ul style="list-style-type: none"> • Rappel = Démolition partielle de Mayence envisagée durant le PRU (8 rue Fernand Maillaud) • Forte rupture d'échelle avec le tissu environnant – notamment allée Dumas 	<ul style="list-style-type: none"> • Usage des garages situés à l'arrière de la résidence • Incendie de locaux poubelles • Passage d'homme entre Salza et Danube insécurisant • Interaction entre les coursives de Salza (35 rue Delacroix) et le parvis commercial dans divers trafics

NPNRU – Frange Delacroix

Projets de démolition NPRU



Projets de démolition NPRU

Analyse technique – Secteur 1 « Cœur de quartier »

■ Données descriptives générales

Résidence	Sainte-Hélène	Westphalie 8 mai
Date de construction / réhabilitation	1969 / 1991	1968 / 1992
Nombre de LLS	171 4T1 + 28T2+ 61T3+ 73T4 + 5 T5	83 63 T4 + 20 T5
Hauteur	R+11	R+10
DPE	C (géothermie)	C (géothermie)
Spécificités	1 cage sur coursives 1 loge	2 locaux professionnels (dont agence scalis)
Ascenseurs	4 (1 par cage)	6 (1 par cage)

■ Diagnostic

- Historique technique des bâtiment :
 - DSQ : Réhabilitation menuiseries, salle de bain et cuisine
 - ANRU : Traitement des abords
- Dysfonctionnements techniques constatés
 - Poussées ferreuses en façades
 - Isolation thermique faible
 - Mauvaise isolation phonique
 - Halls et parties communes en état moyen
 - Prestations intérieurs des logements à mettre au goût du jour (salle de bain, cuisine, embellissements divers, électricité)



Sainte-Hélène



Westphalie 8 mai

Analyse technique – Secteur 2 « Frange Delacroix »

Données descriptives générales

Résidence	Vienne	Mayence	Salza	Danube
Date de construction / réhabilitation	1968 / 1994	1969 / 1994	1968 / 1994	1967 / 1993
Nombre de LLS	70 18 T3 + 52 T4	106 18 T2 + 18 T3+ 52T4	74 28 T2 + 14 T3+ 32 T4	82 5 T2 + 72 T4 + 5 T6
Hauteur	R+8	R+6	R+6	R+6
DPE	C (géothermie)	C (géothermie)	C (géothermie)	C (géothermie)
Spécificités	1 loge 2 porches	1 cage sur coursive 1 porche	1 cage sur coursive	1 commerce 1 porche
Ascenseurs	4 (1 par cage)	7 (1 par cage)	4 (1 par cage)	6 (1 par cage)

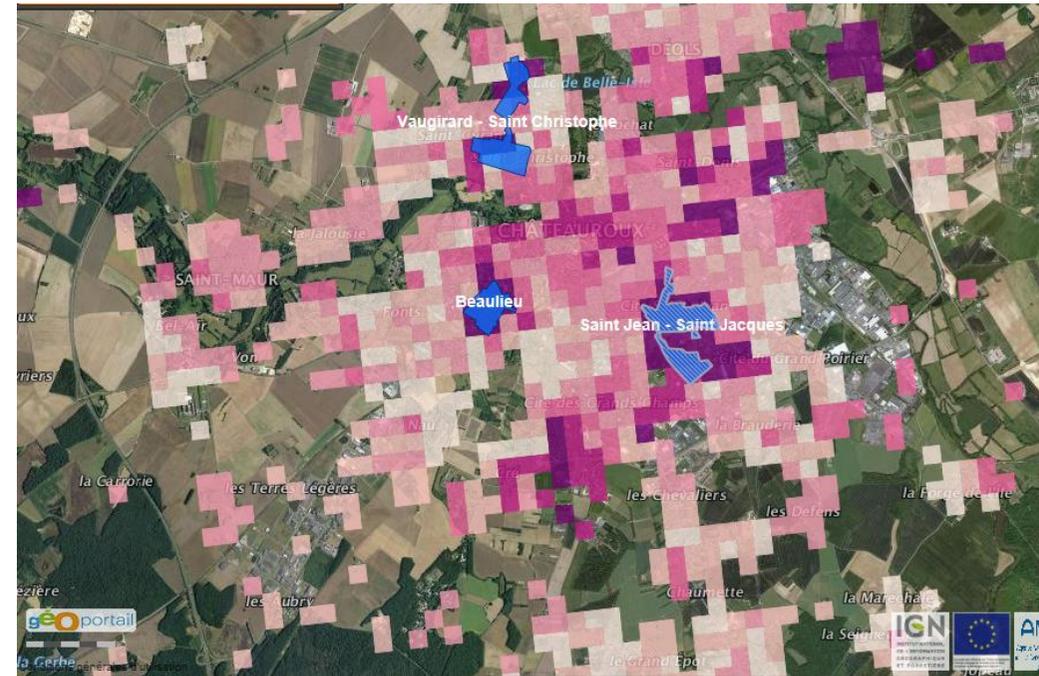
Diagnostic

- Historique technique des bâtiment :
 - DSQ : Réhabilitation menuiseries, salle de bain et cuisine
 - ANRU : Traitement des abords
- Dysfonctionnements techniques constatés
 - Poussées ferreuses en façades
 - Isolation thermique faible
 - Mauvaise isolation phonique
 - Halls et parties communes en état moyen
 - Prestations intérieurs des logements à mettre au goût du jour (salle de bain, cuisine, embellissements divers, électricité)



Analyse sociale - Généralités

- La ville de Châteauroux se situe d'une manière générale en retrait de la moyenne régionale au regard des revenus des ménages. Ce retrait est d'autant plus significatif que l'on s'intéresse aux quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- L'ex-ZUS Saint-Jean est un quartier accueillant les primo-arrivants les plus modestes d'où des caractéristiques socio-économiques dégradées explicitées ci-dessous.
 - Une population extrêmement fragile économiquement, très frappée par le chômage et subissant de manière significative les mutations des systèmes familiaux.
 - Une sectorisation de la population au sein de Saint – Jean (îlot 11 Novembre plus âgé et moins pauvre que l'îlot Descartes-Michelet)



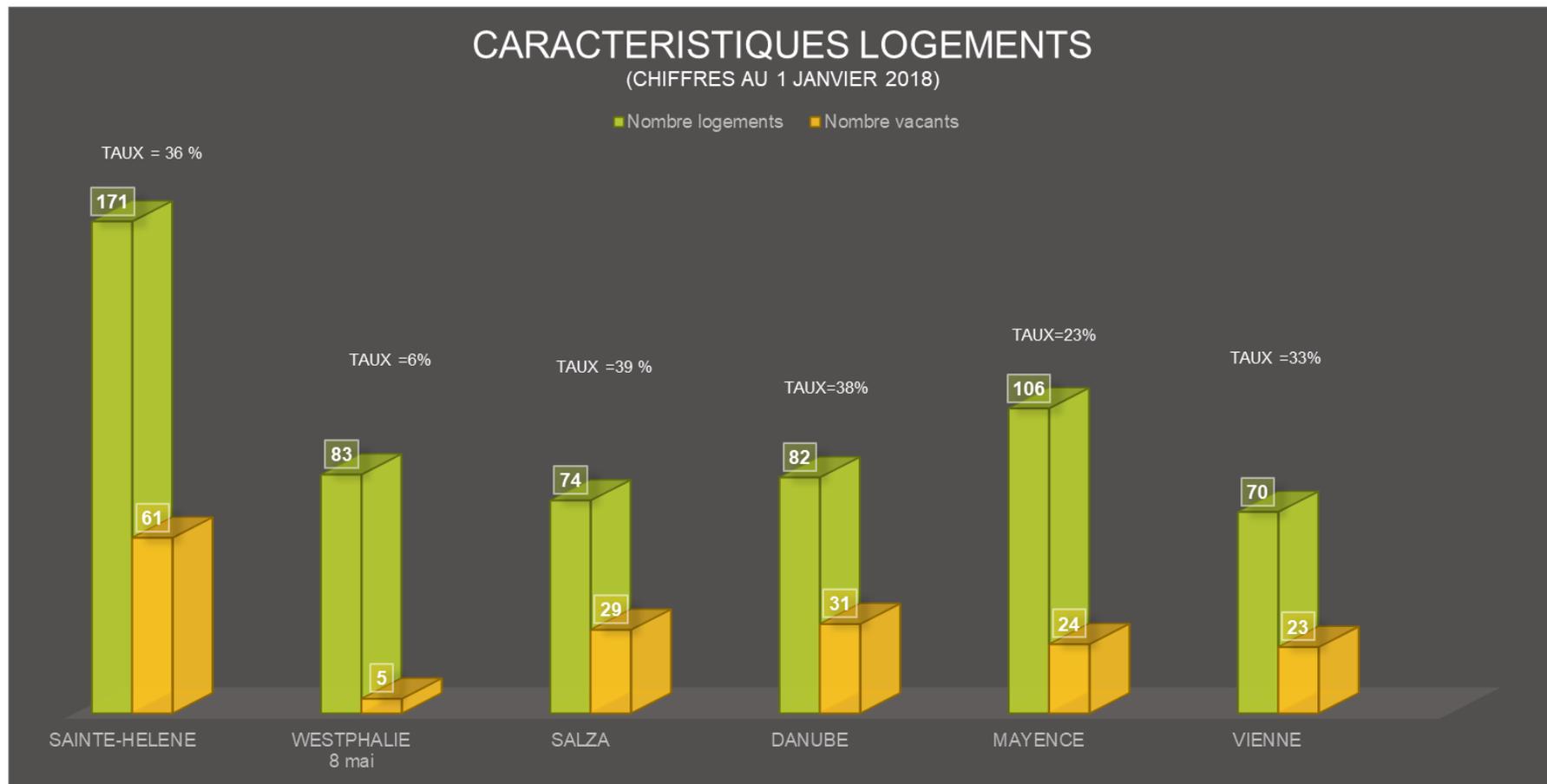
Taux des ménages à bas revenus

Le nombre total de ménages dont le revenu fiscal par u.c. se situe en dessous du seuil de bas revenu (60 % de la médiane de la distribution) rapporté au nombre total de ménages



Source : Revenus fiscaux localisés 2010 – INSEE

Analyse sociale – Etat de l'occupation au 1/1/2018

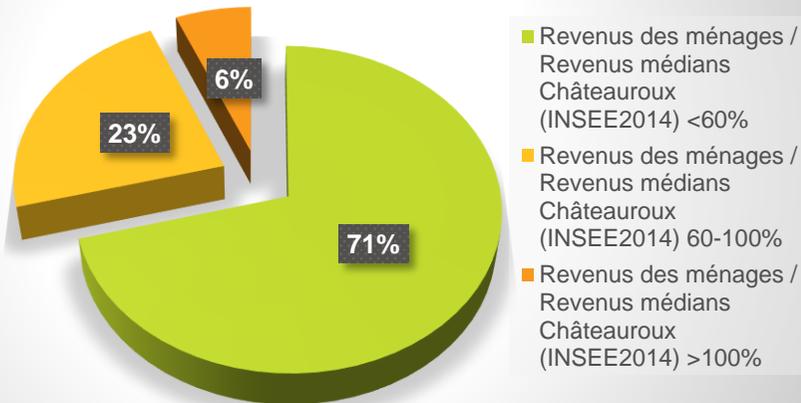


- Les taux de vacance présentés sont mesurés au 1^{er} janvier 2018.
- Le taux de vacance structurelle, utilisé par l'ANRU, est mesuré au 1^{er} août 2015.

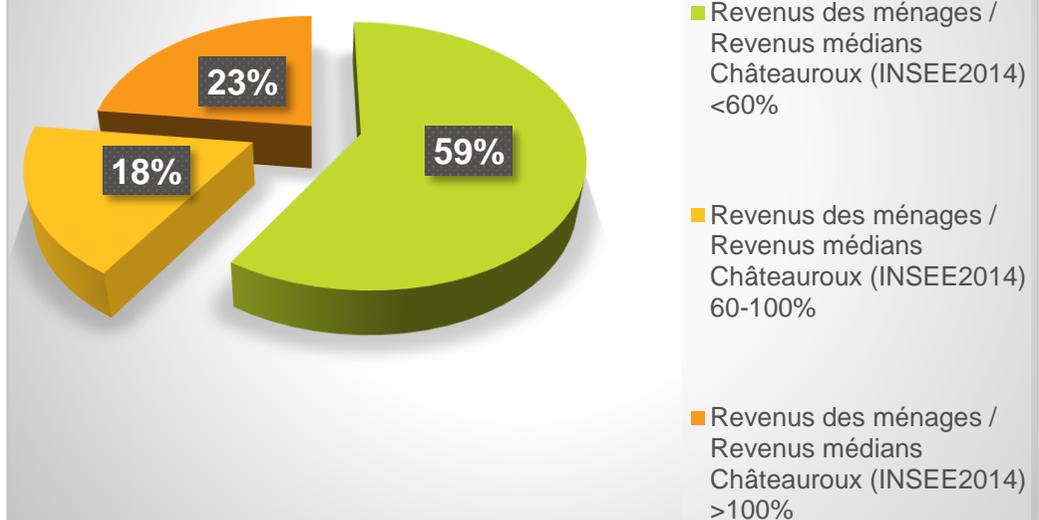
Analyse sociale – Niveau de revenus (au 01/01/2018)

- Les résidences objet de ce DID accueillent **une population disposant de ressources significativement en dessous du niveau médian communal**. Cette situation est plus marquée pour la résidence Sainte-Hélène.

Revenus des ménages /Revenus médians
Châteauroux (INSEE 2014) Saint-HELENE

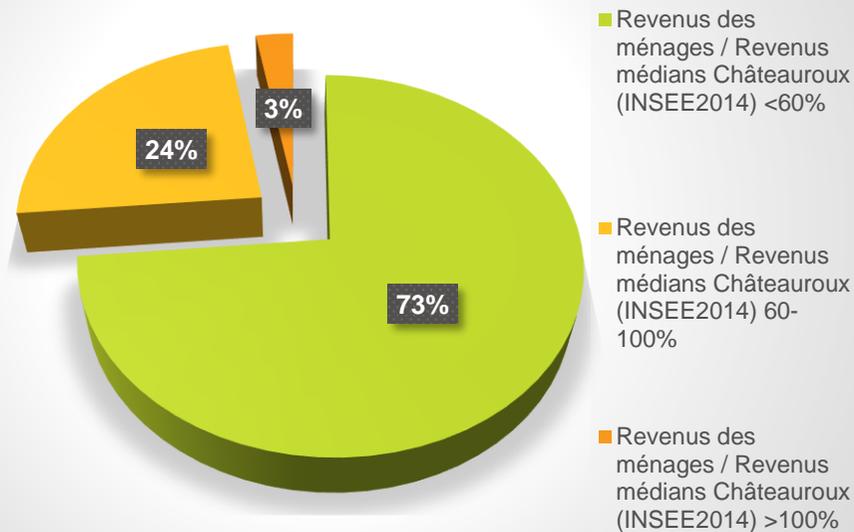


Revenus des ménages /Revenus médians
Châteauroux (INSEE 2014) WESTPHALIE

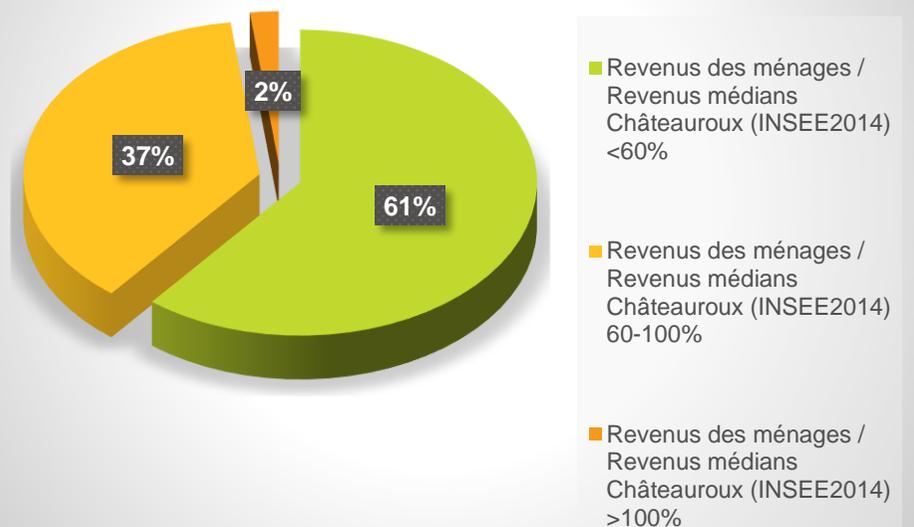


Analyse sociale – Niveau de revenus (au 01/01/2018)

Revenus des ménages/ Revenus medians
Châteauroux (INSEE 2014) SALZA



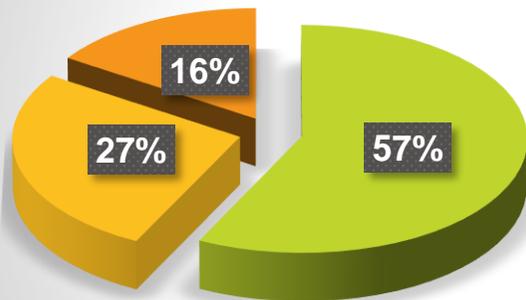
Revenus des ménages /Revenus médians
Châteauroux (INSEE 2014) DANUBE



Analyse sociale – Niveau de revenus (au 01/01/2018)

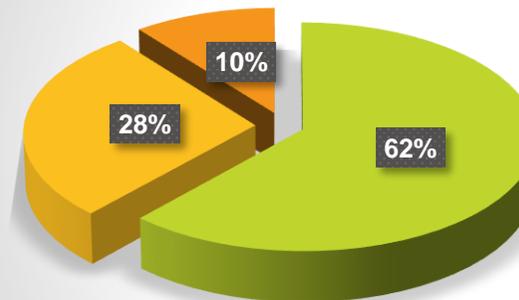
Revenus des ménages/Revenus medians
Châteauroux (INSEE 2014) MAYENCE

- Revenus des ménages / Revenus médians Châteauroux (INSEE2014) <60%
- Revenus des ménages / Revenus médians Châteauroux (INSEE2014) 60-100%
- Revenus des ménages / Revenus médians Châteauroux (INSEE2014) >100%



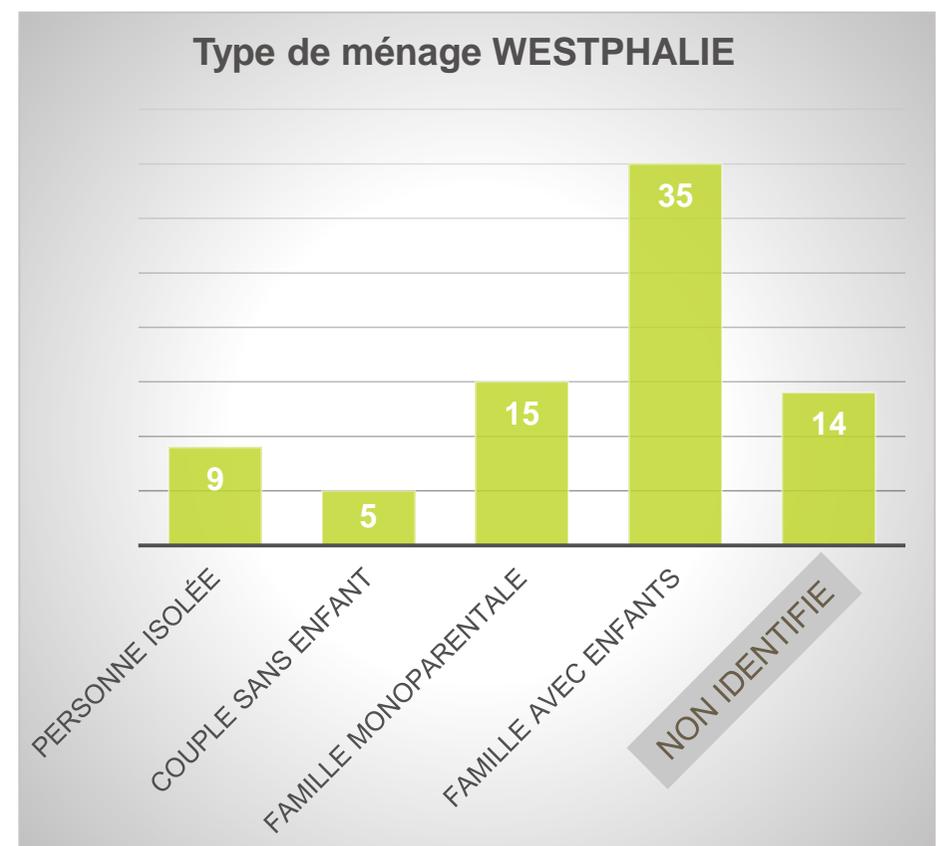
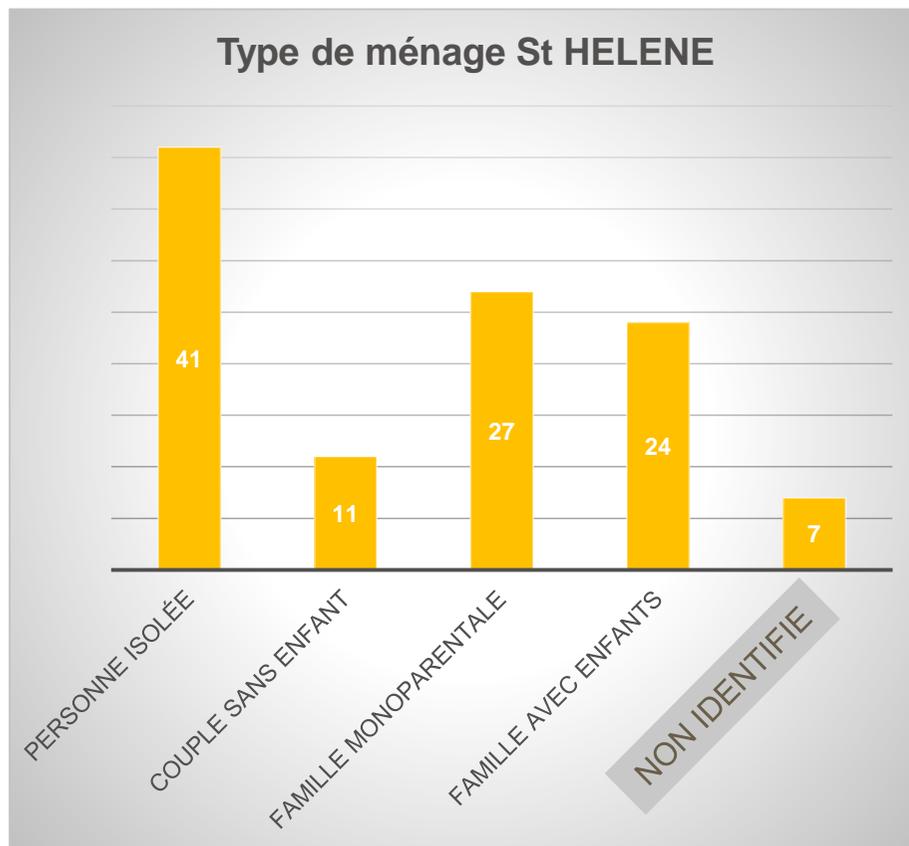
Revenus des ménages/Revenus medians
Châteauroux (INSEE 2014) VIENNE

- Revenus des ménages / Revenus médians Châteauroux (INSEE2014) <60%
- Revenus des ménages / Revenus médians Châteauroux (INSEE2014) 60-100%
- Revenus des ménages / Revenus médians Châteauroux (INSEE2014) >100%



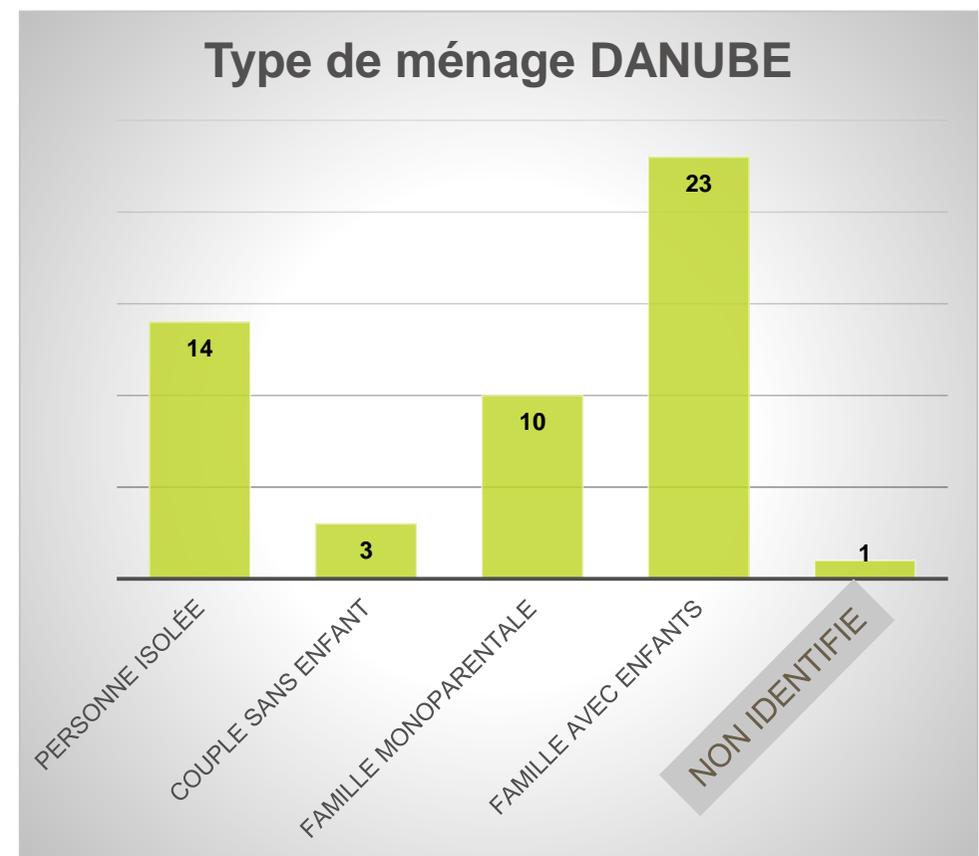
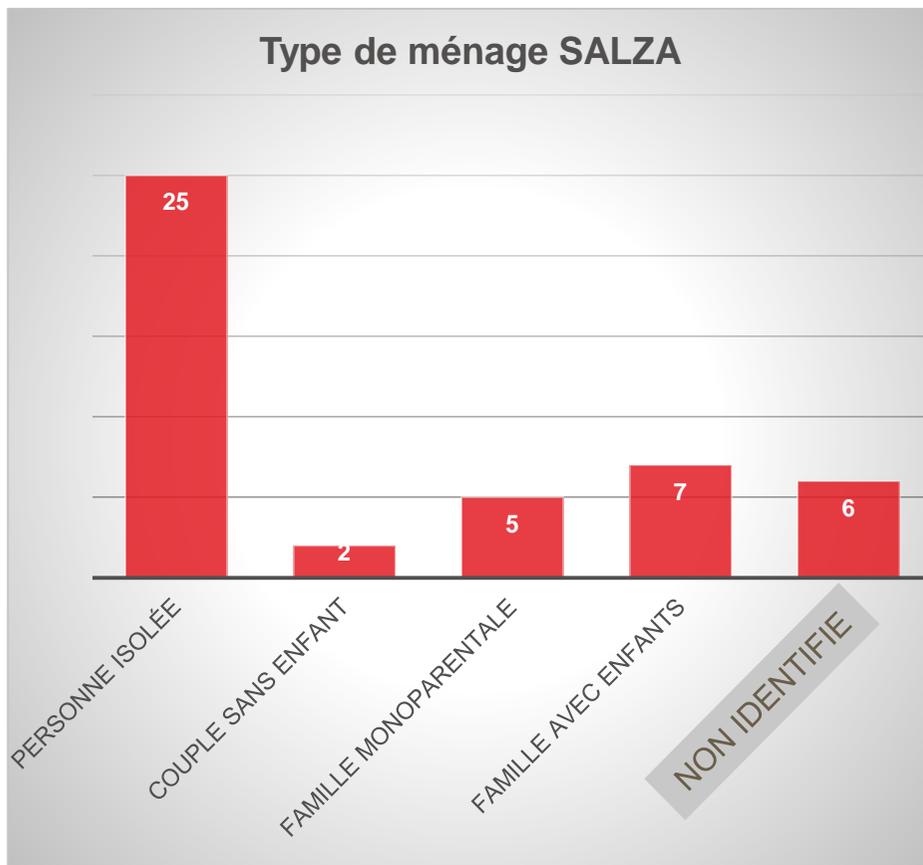
Analyse sociale – Type de ménages (au 01/01/2018)

- Les résidences du cœur de quartier présentent **des profils d'occupation complémentaires**. Sainte-Hélène reçoit plutôt des **petits ménages sans enfant** (47% des ménages) quand Westphalie accueille plutôt **des ménages avec enfants** (64%).
- Ce profil fait écho à la typologie de l'offre de chaque résidence : grands logements à Westphalie, offre à large spectre – soit du T1 à T5 - pour Sainte-Hélène.



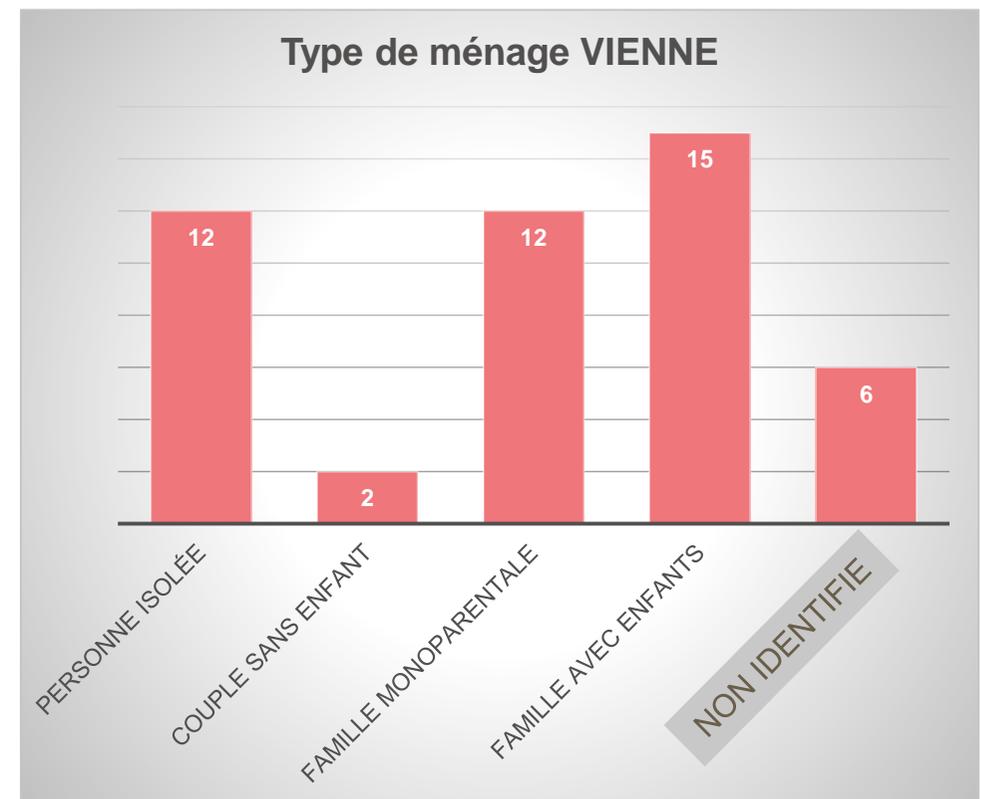
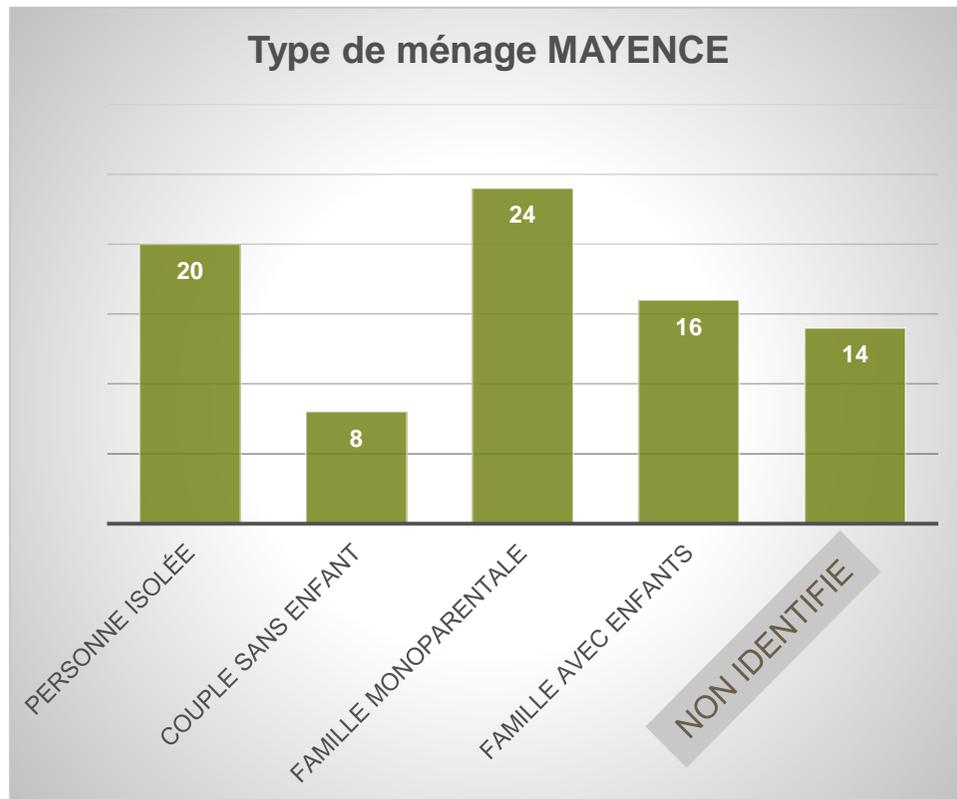
Analyse sociale – Type de ménages (au 01/01/2018)

- Les résidences de la Frange Delacroix « Nord » présentent **des profils d'occupation complémentaires**. **Salza** reçoit plutôt des **personnes isolées** quand **Danube** accueille plutôt **des ménages avec enfants**
- Ce profil fait écho à la typologie de l'offre de chaque résidence : grands logements à Danube (T4-T6), offre à diversifiée (T2-T3-T4) pour Salza



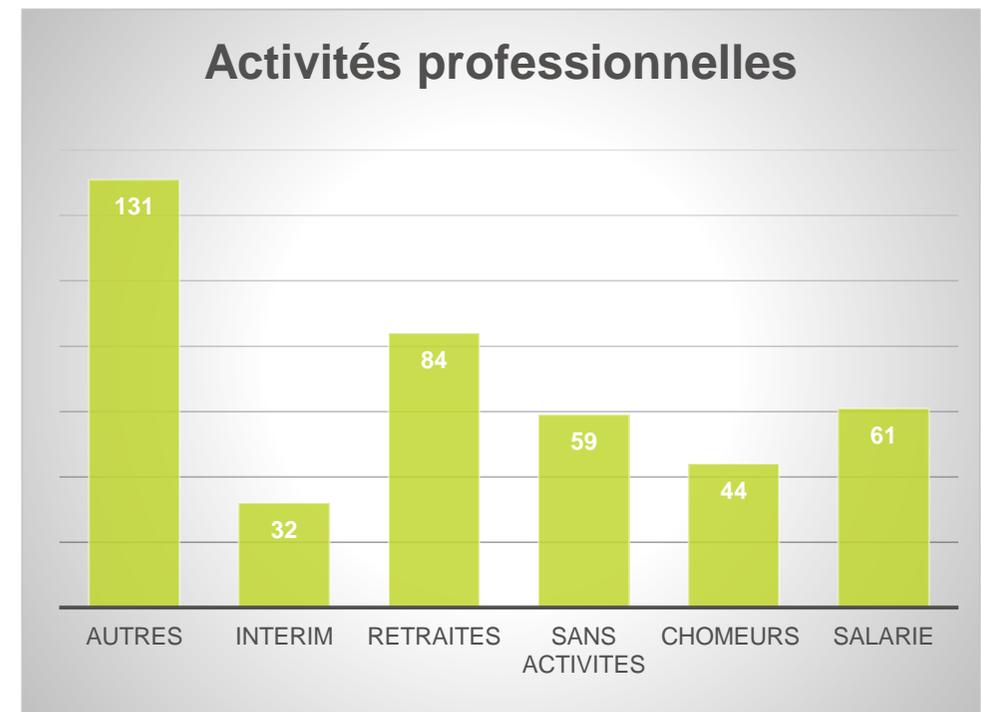
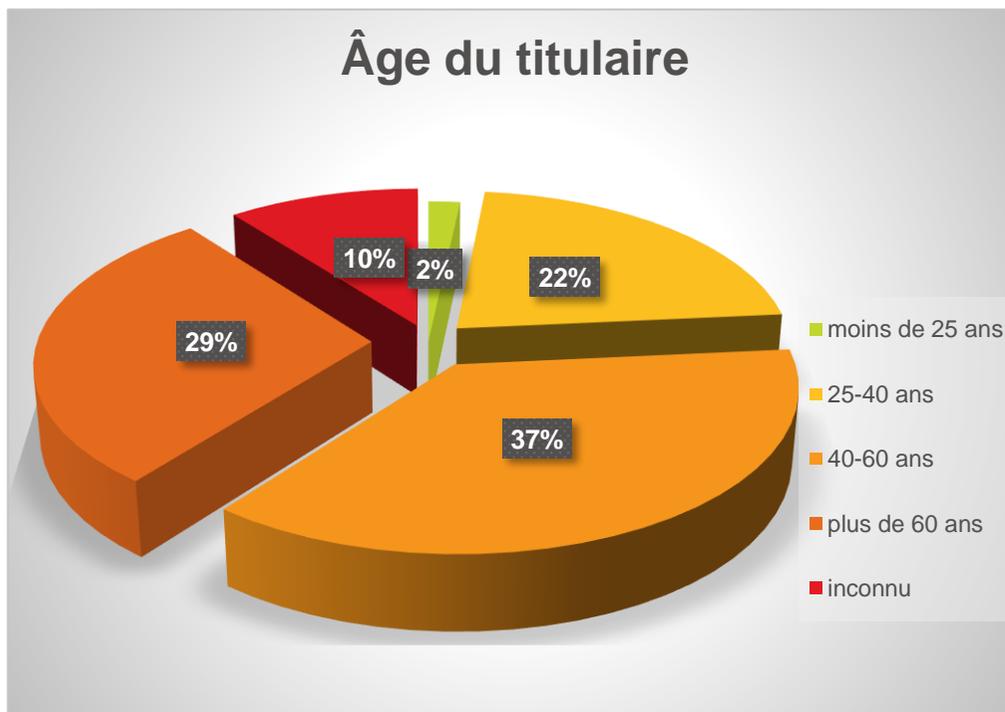
Analyse sociale – Type de ménages (au 01/01/2018)

- Les résidences de la Frange Delacroix « Sud » présentent **des profils d'occupation similaires** : environ 50% de ménages avec enfants et environ 25% de ménages d'une personne.



Analyse sociale – Caractéristiques diverses

- **Les résidences sont occupées à 66% par des ménages dont le titulaire est âgé de 25 à 60 ans.** Les ménages seniors représentent environ 29%. Cela constitue une spécificité dans l'Indre où la part des seniors est plus souvent supérieure (31% à l'échelle du parc scalis en 2017). **La population de ces résidences est donc plus jeune que la moyenne.**
- **Le profil socio-économique des habitants des résidences reflète les conditions qui ont amenées à classer Saint-Jean Saint-Jacques parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville.**
- D'une manière générale, les rencontres directes avec les ménages à reloger permettront de connaître plus finement chaque situation afin de répondre au plus juste aux besoins et attentes de ceux-ci.



Projet NPRU Châteauroux

PRIN Saint-Jean Saint-Jacques

Projet urbain

- Le **projet urbain de Saint-Jean Saint-Jacques s'élabore depuis 2012** autour de plusieurs études et des évolutions de la politique de la ville. **Cette élaboration est partenariale et concertée.** Elle fédère Châteauroux Métropole (porteur de projet), **le conseil citoyen**, les bailleurs sociaux (scalis & OPAC36), l'Etat, Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations...
- Depuis 2012, **plusieurs études sont venues définir, préciser et ajuster les actions de renouvellement urbain à réaliser.** Parmi ces études, on peut citer : le Plan Stratégique Local, l'étude Arc Sud Castelroussin, les PSP des bailleurs, les études de protocole de préfiguration, des avis consultatifs des architectes-conseils...
- **Des orientations stratégiques générales font déjà consensus.** L'élaboration du projet final de renouvellement urbain entre actuellement dans sa dernière phase et devrait arriver à maturité dans les premiers mois de 2019.
- **La convention NPNRU Châteauroux Métropole fixe d'ores et déjà trois objectifs urbains pour le grand quartier Saint-Jean Saint-Jacques**
 - **Quartier Saint-Jean** - Poursuivre et étendre la recomposition urbaine pour retourner l'image dégradée du quartier
 - **Quartier Saint-Jacques** - Consolider et améliorer le fonctionnement du quartier
 - **Grand quartier** – Développer et renforcer les liens entre les quartiers Saint-Jean et Saint-Jacques
- **Les prochaines étapes sont aujourd'hui**
 - **À très court terme, soit le 12/02/2019,** passage en Conseil Municipal du **dossier d'intention de démolir** et dépôt de **demande d'autorisation anticipée de démarrage d'opération** pour les démolitions de Westphalie 8 mai & Sainte-Hélène d'une part ainsi que les réhabilitations de Montmirail et Craonne d'autre part.
 - **À court terme, soit mai 2019,** passage en Comité d'Engagement ANRU des grandes orientations, masses financières et de l'enveloppe de concours financier ANRU
 - **À moyen terme, soit automne 2019,** conventionnement ANRU par voie d'**avenant du programme d'action à Saint-Jean Saint-Jacques**
- **La date de prise en considération du dossier d'intention de démolir est sollicitée le 1^{er} janvier 2018.**

Scénarii d'évolution

- Les premières orientations stratégiques urbaines inscrites dans la convention NPRU ont amenée à l'établissement d'un plan projet validé en COPIL NPNRU de juin 2018.
- Le projet final de renouvellement urbain devrait arriver à maturité d'ici la fin 2019.

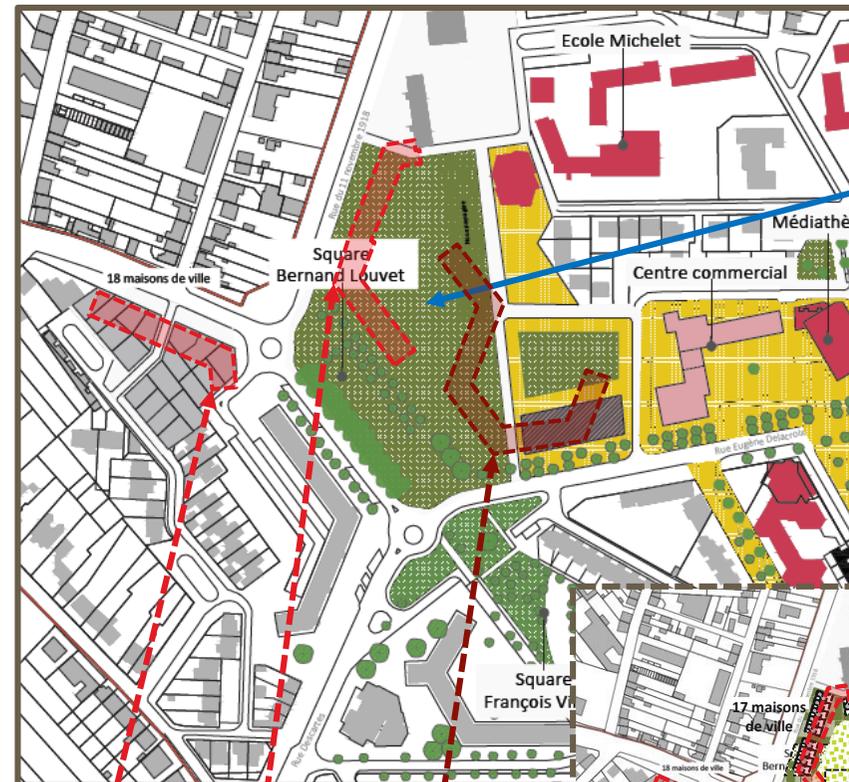
Secteur 1 - Cœur de quartier

- Les parties pris d'aménagement se dégageant sur les emprises libérées sont pour l'heure les suivants :
 - Westphalie 8 mai : reconversion sous la forme d'un tissu pavillonnaire dans la continuité de l'environnement immédiat – le type de construction (locatif, accession, lot libre...) reste à définir
 - Sainte-Hélène : la reconversion de ce foncier est contrainte par un arrêté préfectoral sur la gestion des eaux. Un travail est actuellement en cours entre les partenaires pour élaborer un plan d'îlot optimisant l'ensemble des contraintes (gestion des eaux, opération immobilière, espace paysager...)
- Ces parties pris sont susceptibles d'évoluer durant les prochains mois.

Secteur 2 - Frange Delacroix

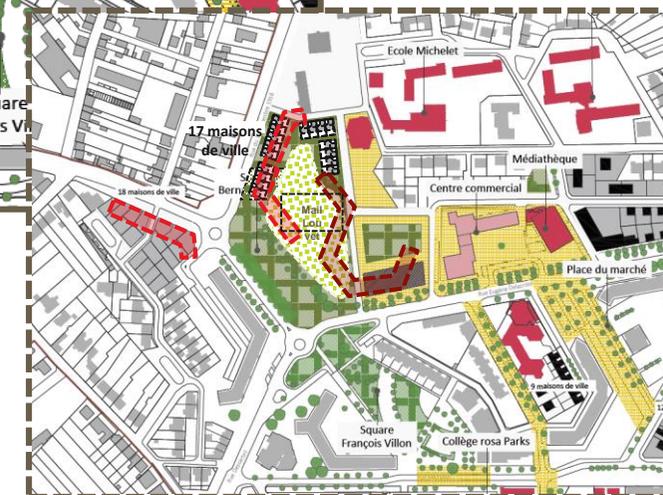
- Le foncier est propice à une reconversion. La nature, la forme et le volume de constructions seront précisés lors des prochains mois et, en tout état de cause, avant le conventionnement ANRU.

PLAN PROJET CŒUR DE QUARTIER
COPIL NPNRU 15/06/2018



Espaces paysagers de gestion des eaux (zone d'usage contraint par un arrêté préfectoral)

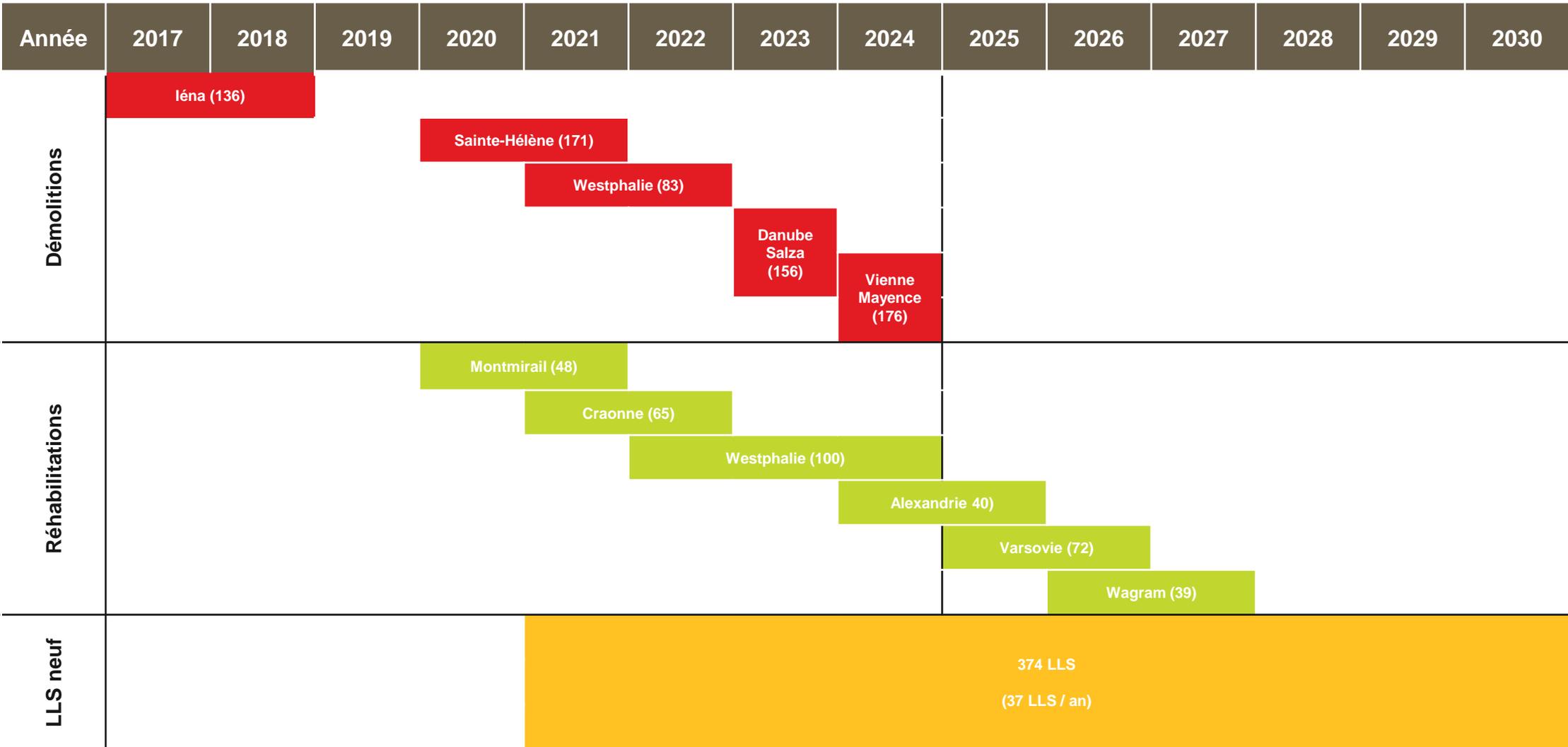
Westphalie 8 mai
Sainte-Hélène
Iéna (démoli en 2018)



Exemple d'évolution possible du scénario COPIL

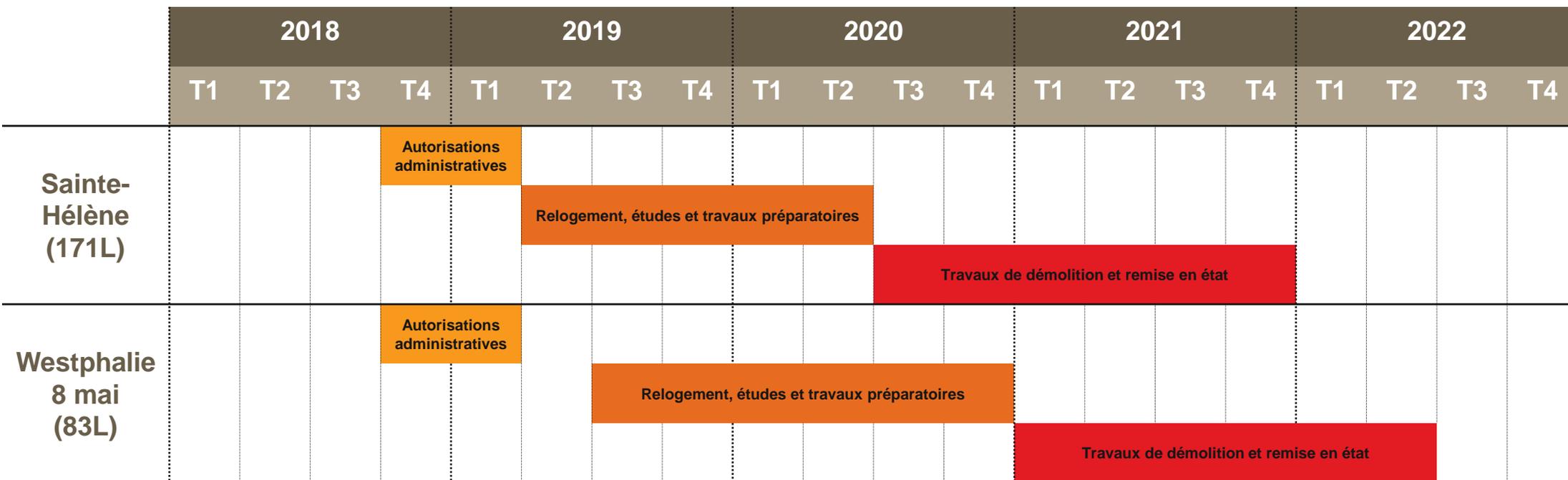
Phasage général des opérations

- Le phasage général du programme d'action est donné indicatif sous réserve de validation & conventionnement par l'ANRU



Focus sur les 2 premières opérations de démolition

- Une opération de démolition s'étale en moyenne sur 3 à 5 ans entre l'annonce aux locataires et la remise en état du terrain libéré.
- Le phasage suivant est aujourd'hui envisagé. Il est à ce stade prévisionnel et donc amené à évoluer.



- Ces opérations de démolition devraient être réalisées simultanément aux opérations de cœur de quartier à savoir : les requalifications de Montmirail, Craonne et Westphalie Descartes Louvet

Relogement

Relogement & concertation - Généralités

- **Le relogement et sa réalisation dans des conditions satisfaisantes pour chacun représentent un des enjeux centraux de ces opérations de démolition.**
- Diverses dispositions légales (loi ELAN), conventionnelles (CIA*) et réglementaires (Règlement Général Administratif ANRU) organisent la réalisation du relogement.
- La CIA est en cours d'élaboration et viendra préciser davantage la charte de relogement interbailleur durant le premier trimestre 2019.
- **Le relogement est plus généralement une démarche concertée** où s'associent les ménages, les bailleurs, le porteur du projet et les partenaires locaux du NPRU. Le thème de l'adéquation entre l'offre et le besoin de relogement y est abordé.
- **Scalis** mène des opérations de démolition tous les ans depuis près de 10 ans et **dispose d'une expérience importante dans le domaine du relogement.**
- **Des moyens spécialement dédiés au NPRU Châteauroux sont mis en place. Ceux-ci sont détaillés ci-après.**
- Après validation du présent DID, **une réunion d'information aux locataires sera organisée fin janvier/début février.** Des entretiens individuels s'en suivront et permettront d'élaborer avec chaque ménage un parcours résidentiel.

* CIA = Convention Intercommunale d'Attribution

Relogement – Adéquation Offre/Besoin

Principes généraux (RGA)

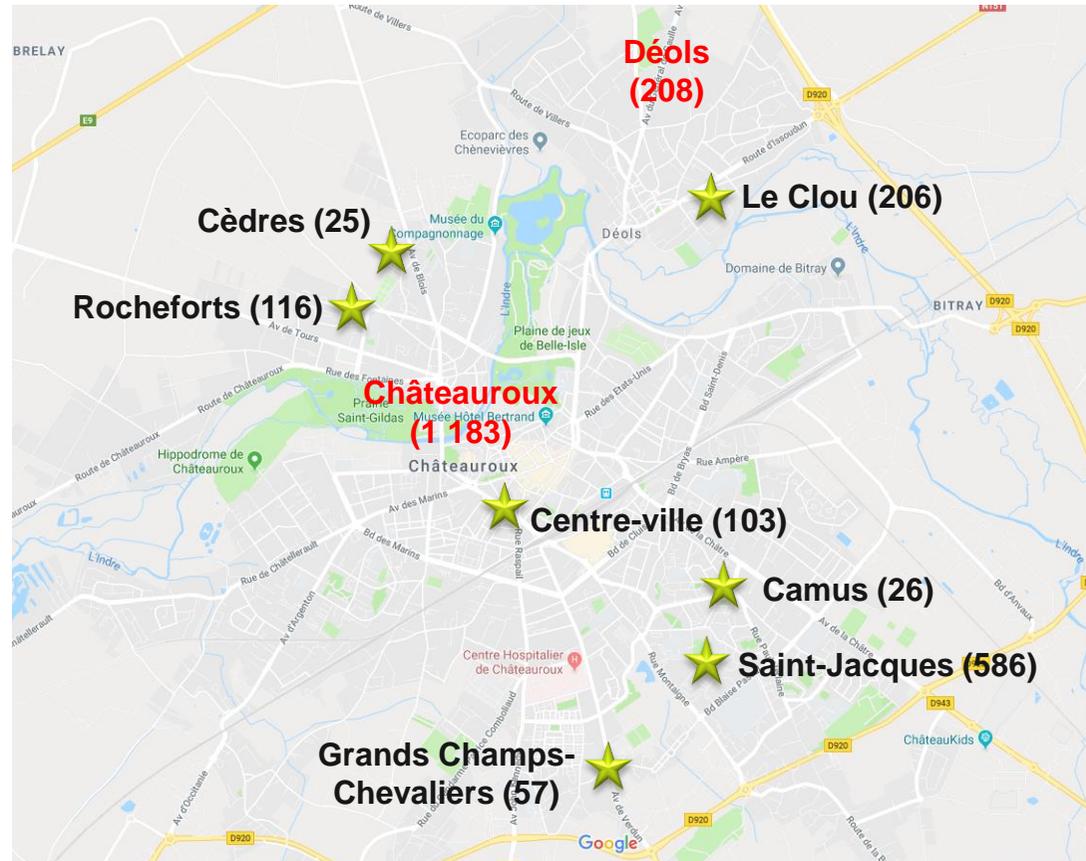
- Parcours résidentiel ascendant, idéalement dans un parc récent
- Dynamique de réinsertion sociale
- Contribuer à la mixité sociale
- Maîtriser le reste à charge

Orientations locales pour le patrimoine à cibler

- Critère 1 : Offre à bas loyer (< 5€/m²)
- Critère 2 : Patrimoine récemment construit ou réhabilité
- Critère 3 : Patrimoine hors QPV
- Critère 4 : Taux de rotation compatible avec les besoins en relogement

Adéquation offre scalis / orientations

- **Segmentation du patrimoine scalis** en fonction de son adéquation sur la base des 4 critères locaux (cf. supra)
- **4 segments d'adéquation** : faible, moyenne, bonne, élevée
- **Résultats de la segmentation**:
 - 1 435 logements présentant une **adéquation bonne à élevée** (hors Saint-Jean)
 - 60% en QPV / **40% hors QPV**
 - **82% à Châteauroux** / 18% Reste Châteauroux Métropole
 - **42% conventionné <15 ans ou réhabilité <10ans**
 - **9% pavillons** / 91% appartements
- Taux de rotation à 13,5% environ
- ➔ **193 LLS** présentant une adéquation bonne à élevée remis en location par an



+ Ardentes (20)
+ Arthon (2)
+ Diors (6)

+ Luant (11)
+ Mâron (4)
+ Saint-Maur (1)

La cellule de relogement

- La dimension relogement avant démolition appelle une attention toute particulière et donc une instance spécifique bien identifiée chez scalis : la cellule interne de relogement. Celle-ci est marquée par une importante transversalité. Elle réunit :
 - le service locatif : il rencontre les locataires, évaluent leur besoin et gère le relogement ;
 - le service économie social : en appui au service locatif, il intervient notamment pour les situations nécessitant un accompagnement fin ;
 - le service juridique : également en appui au service locatif, il intervient plus particulièrement pour les ménages en situation d'impayés ;
 - le service de proximité : il assure une continuité de la qualité de service dans les résidences à démolir et permettent de fluidifier les relations bailleurs-locataires ;
 - le service patrimonial : il gère toute la dimension technique de la démolition depuis les travaux préalables (dévoisement réseaux, sécurisation) jusqu'à la remise en état du terrain libéré ;
 - le service technique : il offre un appui sur les déménagements, les états des lieux ainsi que, le cas échéant, les travaux de maintien à domicile.

- scalis a créé un poste de chargé d'accompagnement NPNRU entièrement dédié au PRIN Saint-Jean Saint-Jacques. Le titulaire du poste est déjà en place. Il est l'interlocuteur unique et de proximité.

- Le chargé d'accompagnement NPNRU et la cellule de relogement sont basés au cœur du quartier Saint-Jean.

- Les prochaines étapes de conventionnement du projet NPRU Saint-Jean Saint-Jacques permettront de préciser cette organisation.

Cellule de relogement - chargé d'accompagnement

- Il est l'interlocuteur unique et de proximité pour tout le processus de relogement (visite, états des lieux, accompagnement...)

- Sa fonction comporte notamment les tâches suivantes :
 - Pré-valider les mutations dans le cadre du relogement
 - Traiter le volet administratif des dossiers et du plan de relogement
 - Assurer un suivi de l'ensemble des relogements ainsi que la communication auprès des clients
 - Solliciter les parties prenantes (internes/externes) suivant les situations (cellule habitat sénior, CESF, CCAS, AS etc.)
 - Coordonner les déménagements
 - Coordonner et assurer un suivi des remises en état et des adaptations de logement
 - Coordonner les menus travaux : tringles à rideau, refixer étagères etc. ou entreprise externe suivant la nature des travaux
 - Assurer un suivi des coûts financiers (surcoût remise en état logement, remboursements divers)
 - Valider les prises en charge des coûts inhérents aux déménagements (abonnements, frais administratifs...)
 - Mettre à jour l'outil de suivi de relogement RIME élaboré par l'USH et en extraire les données pertinentes pour répondre aux sollicitations des partenaires.

Cellule de relogement – modalités générales

- **Principe de priorité** : Les locataires titulaires d'un contrat de location, des logements destinés à être démolis bénéficieront d'une priorité de relogement avec l'objectif d'un parcours résidentiel ascendant.
- **Entretien individuel et propositions relogement**
 - Chaque locataire est rencontré individuellement. Au cours de cet entretien seront notés tous les souhaits des locataires concernant : le type et la localisation du logement souhaité, les éventuelles contraintes particulières (relations familiales ou de voisinage, cohabitation, handicap, scolarité des enfants, transports, âge, ...)
 - Scalis mettra en œuvre un processus de relogement de qualité permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages
 - Transformer un parcours subi en un parcours choisi, dans lequel le ménage a l'opportunité de se projeter et d'améliorer sa situation résidentielle.
 - Favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages, notamment en direction des logements neufs ou réhabilités moins de 15 ans.
 - Réinscrire les ménages fragiles dans une dynamique d'insertion; et contribuer à la mixité sociale.
 - Scalis s'engage à proposer des logements dans un état d'entretien similaire, avec les prestations d'embellissement similaires à celles du logement quitté, sans que le locataire soit pénalisé par des dégradations du logement quitté qui ne sont pas de son fait.
- **Dépôt de garantie**
 - Le changement de logement donnera lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail.
 - Le dépôt de garantie constitué lors de la signature du bail antérieur ne sera pas complété lors de la signature du nouveau bail et le dépôt initial sera transféré.
- **Maîtrise du reste à charge**
 - Objectif = Maîtriser l'impact financier du relogement pour le ménage en tenant compte du reste à charges .
 - Chaque dossier fera l'objet d'une analyse et du calcul du taux d'effort défini par un arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R* 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

$$\text{Taux d'effort locatif} = \frac{\text{Loyer Principal} + \text{Loyer Annexes} + \text{Provisions Charges} - \text{APL/AL}}{\text{Ressources des personnes devant vivre au foyer}}$$
 - Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et surtout les possibilités financières de la famille.
- **Prise en charge des coûts** : scalis prendra en charge tous les frais inhérents au relogement.

Fiches de synthèse

Fiche de synthèse Sainte-Hélène

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCALIS
ESH de l'Indre
 14-16 rue Saint-Luc
 36000 CHÂTEAURoux

TYPE D'OPERATION

**Démolition de la résidence Sainte-Hélène
 (171 logements collectifs)**

Coût prévisionnel* 4,92 M€

Date prévisionnelle 2020-21

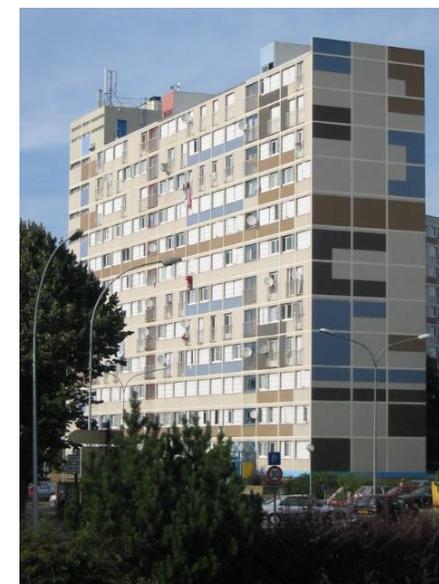
LOCALISATION

Département Indre (36)

Commune Châteauroux (36000)

Quartier QPV Saint-Jean Saint-Jacques

Adresse
**RÉSIDENCE
 SAINTE-HÉLÈNE**
 6-8 avenue Bernard Louvet,
 2-4-6-8-8bis rue du 11
 novembre



* Evaluation selon la définition du règlement général NPRU

Fiche de synthèse Westphalie 8 mai

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCALIS
ESH de l'Indre
 14-16 rue Saint-Luc
 36000 CHÂTEAURoux

TYPE D'OPERATION

**Démolition de la résidence Westphalie 8 mai
 (83 logements collectifs)**

Coût prévisionnel* 2,96 M€

Date prévisionnelle 2021-22

LOCALISATION

Département Indre (36)

Commune Châteauroux (36000)

Quartier QPV Saint-Jean Saint-Jacques

Adresse
RÉSIDENCE WESTPHALIE 8 MAI
 6-8 avenue Bernard Louvet,
 2-4-6-8-8bis rue du 11 novembre



* Evaluation selon la définition du règlement général NPRU

Fiche de synthèse Salza

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCALIS
ESH de l'Indre
 14-16 rue Saint-Luc
 36000 CHÂTEAURoux

TYPE D'OPERATION

**Démolition de la résidence Salza
 (74 logements collectifs)**

Coût prévisionnel* 2,07 M€

Date prévisionnelle 2023

LOCALISATION

Département Indre (36)

Commune Châteauroux (36000)

Quartier QPV Saint-Jean Saint-Jacques

Adresse
RÉSIDENCE SALZA
 35-37-39-41 rue Eugène Delacroix



* Evaluation selon la définition du règlement général NPRU

scalis – Direction du Patrimoine – NPRU Châteauroux – PRIN Saint-Jean Saint-Jacques – DID – 12-02-2019

Fiche de synthèse Danube

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCALIS
 ESH de l'Indre
 14-16 rue Saint-Luc
 36000 CHÂTEAURoux

TYPE D'OPERATION

Démolition de la résidence Danube
 (82 logements collectifs)

Coût prévisionnel* 2,15 M€

Date prévisionnelle 2023

LOCALISATION

Département Indre (36)

Commune Châteauroux (36000)

Quartier QPV Saint-Jean Saint-Jacques

Adresse **RÉSIDENCE DANUBE**
 43-45-47-49-51 rue Eugène Delacroix , 30 allée Gustave Flaubert



* Evaluation selon la définition du règlement général NPRU

Fiche de synthèse Vienne

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCALIS
ESH de l'Indre
 14-16 rue Saint-Luc
 36000 CHÂTEAURoux

TYPE D'OPERATION

**Démolition de la résidence Vienne
 (70 logements collectifs)**

Coût prévisionnel* 1,71 M€

Date prévisionnelle 2024

LOCALISATION

Département Indre (36)

Commune Châteauroux (36000)

Quartier QPV Saint-Jean Saint-Jacques

Adresse
RÉSIDENCE VIENNE
 18-20-22-24 rue Eugène Delacroix



* Evaluation selon la définition du règlement général NPRU

Fiche de synthèse Mayence

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCALIS
ESH de l'Indre
 14-16 rue Saint-Luc
 36000 CHÂTEAURoux

TYPE D'OPERATION

**Démolition de la résidence Mayence
 (106 logements collectifs)**

Coût prévisionnel* 2,79 M€

Date prévisionnelle 2024

LOCALISATION

Département Indre (36)

Commune Châteauroux (36000)

Quartier QPV Saint-Jean Saint-Jacques

Adresse
**RÉSIDENCE
 MAYENCE**
 1bis-2bis allée Jean Goujon,
 8 rue Fernand Maillaud, 1-3-
 5-7 allée Alexandre Dumas



* Evaluation selon la définition du règlement général NPRU

Annexe

Annexe : Charte de relogement recto

Charte de relogement

scalis s'engage à :

- réaliser un entretien au domicile de chaque client en vue d'évaluer ses besoins,
- faire 3 propositions de logements,
- s'assurer d'un relogement qui ne pèse pas économiquement sur le budget du client :
 - un loyer résiduel comparable,
 - transfert du dépôt de garantie sur le nouveau logement (aucune caution supplémentaire),
 - prise en charge du déménagement dans son intégralité,
 - prise en charge des ouvertures de compteurs et des transferts d'abonnements.
- mettre en place une écoute personnalisée de manière à contrôler les engagements pris,
- avoir une approche spécifique pour les personnes âgées,
- réaliser une enquête de satisfaction à la fin du processus de relogement.

Vous vous engagez à :

- être présent à tous les rendez-vous convenus (entretiens, visites...),
- fournir l'ensemble des documents administratifs demandés pour votre dossier,
- visiter les logements proposés et faire connaître votre décision par écrit avec justification de votre refus,
- avoir emballé vos affaires à la date du déménagement prévue et à restituer les clés de l'ancien logement ce même jour,
- porter à la connaissance de la cellule relogement tout changement intervenant dans votre situation (mariage, naissance, décès, reprise ou perte d'activité professionnelle...).

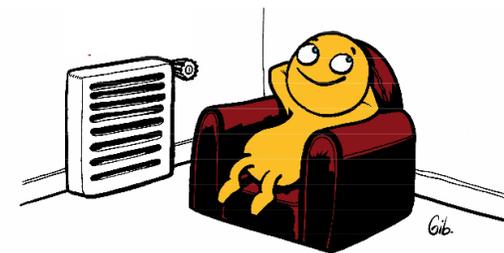
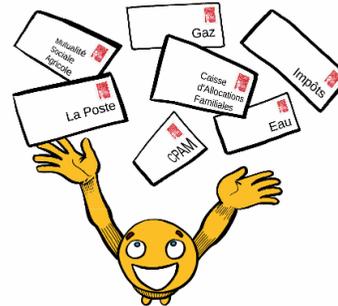
Démarches à effectuer...

Suite à votre changement d'adresse, pensez à faire porter la modification de celle-ci sur :

- votre carte d'identité
- votre passeport
- votre permis de conduire
- votre carte grise

Pensez également à avertir les organismes suivants de votre nouvelle adresse :

- votre banque
- votre caisse de sécurité sociale
- votre mutuelle
- votre employeur
- votre caisse de retraite
- pôle emploi
- votre assureur (habitation et voiture)
- votre mairie (changement carte d'électeur)
- la Poste (suivi du courrier)
- les Impôts et services fiscaux
- votre fournisseur d'énergie pour résilier l'ancien contrat et souscrire le nouveau.



Guide pour
votre relogement



F 451.703 – édition n°2 – 06/10/2014

Annexe : Charte de relogement verso

Les 5 étapes du relogement

Voici un guide d'information détaillant les différentes phases de votre relogement ; il reprend en détail les obligations des deux parties, locataire et bailleur.

Vous y trouverez également notre charte de relogement ainsi que quelques conseils utiles sur les démarches à effectuer pour votre nouvel emménagement.

Étape 1 : entretien individuel

Le responsable d'agence ou la commerciale de la cellule relogement vous fixe un rendez-vous, à votre domicile, pour :

- réactualiser vos informations personnelles telles que votre situation familiale et sociale, ainsi que les ressources des membres de votre famille,
- recueillir vos souhaits en matière de relogement: taille du logement, situation géographique, préférence du quartier, proximité des écoles, commerces et services, transports...
- recueillir et prendre en considération les besoins spécifiques (personnes âgées, accession sociale à la propriété, logement plus spacieux pour les familles nombreuses ou au contraire plus petit...),
- constituer votre dossier.

Étape 2 : propositions de logements et visites

Sur la base de vos souhaits et en fonction de vos ressources, la cellule relogement vous fait une ou plusieurs propositions de logement, et vous accompagne lors de la visite.

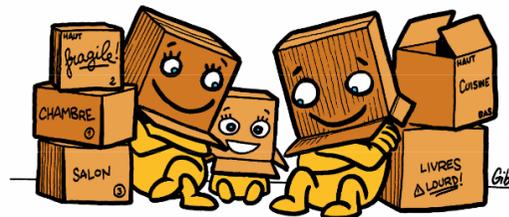
Si vous le souhaitez, votre conseillère scalis peut mobiliser les ressources et services de tous les partenaires pour vous accompagner et vous aider dans votre relogement.

Si accord sur la proposition → Étape 3

Étape 3 : organisation du déménagement

Après avoir défini ensemble la date du déménagement, la cellule relogement prend contact avec le déménageur qui effectuera une visite de votre logement actuel afin de :

- estimer le volume d'affaires à déménager,
- mettre à votre disposition les consommables nécessaires (cartons, scotch...).



Étape 4 : administratif & état des lieux

La cellule relogement vous fixe des rendez-vous :

- pour la signature du nouveau bail, l'établissement de la demande d'APL...
- pour l'état des lieux entrant de votre nouveau logement,
- pour l'état des lieux sortant de votre logement actuel.

Étape 5 : enquête de satisfaction

Une enquête de satisfaction vous sera adressée par courrier dans un délai de 1 à 3 mois après votre emménagement.

Elle a pour but de connaître votre ressenti sur cette phase de relogement, et de savoir si toutes les étapes décrites précédemment ont bien été respectées.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir la compléter.

Votre interlocuteur cellule relogement :

Tél. 02 54 08

F 451.703 – édition n°2 – 06/10/2014

Scalis

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Lundi 21 Juin 2021

Le vingt et un Juin deux mille vingt et un à onze heures trente, le Conseil d'Administration de SCALIS sur convocation du Président, Monsieur Bertrand GOUJON, s'est réuni Salle des Séances de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'INDRE, 24 Place Gambetta à CHATEAUROUX.

SONT PRESENTS ou REPRESENTES

Monsieur Bertrand GOUJON,
Mme Karine JULIEN, représentante permanente de LOGIREP,
Monsieur Franck GIROUARD, participant en visioconférence
Monsieur Christian GIUGANTI,
Mme Agnès HUGOT, participant en visioconférence
Monsieur Bernard JARRY
Monsieur René LEBLANC, participant en visioconférence
Monsieur Jean-Philippe PASQUET,
Madame Mireille TILLY,
Monsieur Bachir CHORFI, représentant permanent d'APASLOG,
Monsieur Gérard MAYAUD, représentant permanent du Conseil Départemental,
Monsieur Marc FLEURET,
Monsieur Dominique DHENNE, représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER,
Monsieur Philippe JUSTEAU, représentant permanent de LogiOuest, représentée par M. GOUJON

Représentants des locataires :

Madame Marie-Thérèse LEFEBVRE – FAMILLES RURALES, représentée par M. CHENIER
Madame Christiane NIVET – AFOC, représentée par Mme TILLY
Monsieur Christian CHENIER – CNL

Absents excusés :

Monsieur Gil AVEROUS, représentant permanent de CHATEAUROUX METROPOLE

ASSISTENT EGALEMENT A LA REUNION

Monsieur Alain CHEVOLLEAU, Directeur Général,
M. Cyril PACAULT, représentant le Comité d'Entreprise dans le cadre du Conseil Social et Economique,
Madame Françoise GOBERON-THIRY – Juriste Immobilier.

En application des dispositions de l'article 5.2 du règlement intérieur du Conseil d'Administration adopté le 1er Avril 2021, les Administrateurs peuvent participer au Conseil d'administration par voie de visioconférence. Ils sont alors réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, dès lors qu'ils participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective,

Le registre de présence émarginé, le Président prend acte du fait que 3 administrateurs participent en visioconférence.

Ainsi 17 administrateurs sont effectivement présents ou représentés sur les 18 composant le Conseil d'Administration. Le quorum de la moitié au moins de ses membres étant atteint, le Conseil est apte à délibérer valablement.

Monsieur CHEVOLLEAU occupe les fonctions de secrétaire de séance.

.....

7 - 3 Avenant St Jean/St Jacques à la convention NPRU de CHATEAUROUX Métropole

Exposé :

En octobre 2020, le Conseil d'Administration a validé l'épure finale du programme d'action du PRIN NPRU Saint-Jean Saint-Jacques à Châteauroux. Dans la foulée, celui-ci a été présenté par le porteur de projet en Comité d'Engagement ANRU le 22 octobre 2020.

L'ANRU a reçu favorablement le projet. Un avis a été transmis en ce sens le 19 janvier 2021.

Le concours ANRU accordé correspond sensiblement aux demandes formulées :

Famille d'opération	Demandé	Accordé
▪ Démolition	822L	822L
▪ Réhabilitation	264L	264L
▪ Résidentialisation	499L	499L
▪ Reconstitution LLS	330L (dont 132 en QPV)	330L (dont 130 en QPV)
▪ Accession	40L	40L
▪ Prix de revient TTC	94.4 M€	94.2 M€
▪ Concours ANRU	35 M€ <i>Dont subvention = 25.7 M€</i>	34.7 M€ <i>Dont subvention = 25.9 M€</i>

Le Comité d'Engagement ANRU a par ailleurs assorti ses délibérations de quelques observations qualitatives :

- Nécessité de stabiliser les coûts des opérations de démolition
- Reconstitution LLS sur site :
 - Scinder la reconstitution en une tranche ferme de 60L et une tranche conditionnelle de 70L
 - Porter la répartition PLUS/PLAI à 70%-30% au lieu des 50%-50% demandés
- Reconstitution LLS hors site :
 - Porter la répartition PLUS/PLAI à 20%-80% au lieu 34%-66% demandés
 - Les opérations ACV relèvent du droit commun et ne peuvent être intégrées dans le décompte de la reconstitution

Un avenant à la convention NPRU Châteauroux Métropole a été établi par le porteur de projet sur la base de l'avis CE, en intégrant les observations qualitatives. Cet avenant est entre les mains des partenaires pour validation. Dès cette étape réalisée, une signature pourra intervenir, avec aujourd'hui un horizon fixé à l'été 2021.

Décision :

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à signer l'avenant à la convention NPRU Châteauroux Métropole ainsi tous les documents afférents à l'exécution de celui-ci, sous réserve que cet avenant soit conforme à l'autorisation donnée par le Conseil d'Octobre 2020.

Pour extrait certifié conforme
Au registre des délibérations

A Châteauroux, le 02 Juillet 2021
Le Directeur Général

Alain CHEVOLLEAU



Jeux de paramètres

Relogement : forfait 4500 € / ménage relogé (forfait 2250 € / ménage relogé en foyer résidence)

Honoraires de maîtrise d'oeuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
Indemnité pour perte exploitation : forfait = 24 mois de loyers si le taux de vacance structurel <25% ; forfait = 12 mois si le taux de vacance structurel > ou = 25%
Valorisation foncière LLS: VFR (selon Arrêté du 5 mai 1995 ou du 14 mars 2011 (DOM)) X m² de SDP (avec 0,9 de coefficient de translation d'unité de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

Sélectionner le numéro d'historisation de cette FAT P :

1

Nature d'opération :

21

Démolition de logements locatifs sociaux

Ancien IDTOP AGORA : 791-6036002-21-0002-007

IDTOP IODA: C0791-21-0047

CONTRAT			IDTOP
TYPE DE CONTRAT :	Sélectionner le type de contrat	Libellé et numéro du contrat s'il est indisponible dans la liste :	Renseignez les deux dernières parties de l'IDTOP dans les cellules ci-dessous :
Libellé du contrat :	Sélectionner le contrat	Rang de l'opération financière :	
N° du contrat :		Rang de l'opération physique :	

OPERATION			
LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :	Démolition de la résidence Westphalie 2 - 100L - 11-13-15 rue René Descartes & 1-3-5-7 avenue Bernard Louvet		
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :	QPV de rattachement :	36044 Châteauroux 6036002 Saint Jean - Saint Jacques	Adresse ou périmètre de l'opération :
N° INSEE de la commune de rattachement :	N° de QPV :	6036002	11-13-15 rue René Descartes - 1-3-5-7 avenue Bernard Louvet
Commune de rattachement :	36044	Commune de réalisation :	36-Châteauroux
	Châteauroux	Zonage I-II-III :	III

MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION			
	Nom de l'organisme	Catégorie d'organisme	Catégorie (scoring)
	36 SCALIS	Autre SA à conseil d'administration	Non applicable
ADRESSES :	Raison Sociale	Représentant légal	Responsable d'opération
Nom :	SCALIS	<i>Alain Chevolleau</i>	<i>Nicolas Cadudal</i>
Adresse1 :	14-16 14 RUE SAINT LUC	14-16 14 RUE SAINT LUC	14-16 14 RUE SAINT LUC
Adresse2 :			
Code postal :	36000	36000	36000
Ville :	Châteauroux.	Châteauroux.	Châteauroux.
	Téléphone :	02 54 08 15 15	02 54 08 14 64
	Télécopie :	00 00 00 00 00	00 00 00 00 00
	Email :	chevolleau.a@polylogis.fr	cadudal.c@polylogis.fr
Département :	36		
N° Siret :	81562046300035		
	Type de protocole	Date	
Protocole C.G.L.L.S	pas de plan CGLLS		

CALENDRIER**CALENDRIER CONTRACTUEL**

Date de prise en compte des dépenses	22/10/2020	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID) ou date valant PCDID sur avis du CE ou par décision du DG	Semestre S1	Année 2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans le protocole de préfiguration ou la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :	20 semestre(s)	
Date de lancement opérationnel : date de PCDID ou date valant PCDID sur avis du CE ou par décision du DG		
Date de fin de l'opération : date de livraison des travaux rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans le protocole de préfiguration ou la convention pluriannuelle de renouvellement urbain		

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social					
Nombre d'immeuble :	1					
	BÂTIMENT 1	BÂTIMENT 2	BÂTIMENT 3	BÂTIMENT 4	BÂTIMENT 5	BÂTIMENT 6
CARACTERISTIQUE DES BÂTIMENTS						
Nom ou adresse du bâtiment :	t.	Westphalie 2				
SDP totale par bâtiment :	u.	7 476,00				
Nombre de LLS ou équivalent à démolir par bâtiment :	u.	100				
CARACTERISTIQUE DU RELOGEMENT PAR BATIMENT						
Date retenue pour le nombre de forfait relogement :	jj/mm/aa	01/01/2018				
Nombre de logements occupés à la date retenue :	u.	87				
Nombre de ménages titulaires de baux à reloger à la date retenue :	u.	87				
Nombre de ménages décohabitants à reloger à la date retenue :	u.	-				
CALCUL DU TAUX DE VACANCE MOYEN STRUCTUREL PAR BATIMENT						
Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel :	jj/mm/aa	01/08/2015				
Nombre de logements LLS ou équivalent ayant été vacants pendant au moins 3 mois au cours des 12 mois précédant la date retenue :	u.	8				
Taux de vacance moyen structurel :	%	8,00%				

DEPENSES SUBVENTIONNABLES - INDEMNITES VNC ET PE							
		BÂTIMENT 1	BÂTIMENT 2	BÂTIMENT 3	BÂTIMENT 4	BÂTIMENT 5	BÂTIMENT 6
CALCUL DE L'INDEMNITE DE VALEUR NETTE COMPTABLE (VNC) PAR BATIMENT							
Cas d'un rachat du bâtiment ou d'une réhabilitation du bâtiment de moins de 5 ans (avant la date du CE actant le financement de l'opération ou de signature du contrat pour les opérations non examinées par le CE)	O/N	non	Selectionner oui ou non	Selectionner oui ou non	Selectionner oui ou non	Selectionner oui ou non	Selectionner oui ou non
si oui :							
Date du rachat / de la réhabilitation	jj/mm/aa						
VNC par bâtiment au 31/12 précédant la date du rachat ou de la réhabilitation :	€						
Montant de l'amortissement entre le 31 décembre précédant la date du rachat /ou de la réhabilitation et le 31 décembre précédant la date de PCCID ou la date retenue dans l'avis CE ou la décision du DG Anru	€						
Montant de la VNC du 31 décembre précédant le rachat ou la réhabilitation diminué du montant de l'amortissement	€		- €	- €	- €	- €	- €
Montant de la VNC retenu dans la contractualisation avec l'Anru	€						
si non :							
Valeur Nette Comptable (VNC) par bâtiment	€	884 588,50 €					
MONTANT VNC RETENU	€	884 588,50 €	- €	- €	- €	- €	- €
CALCUL DE L'INDEMNITE DE PERTE D'EXPLOITATION PAR BATIMENT							
Rappel du taux de vacance moyen structurel	%	8%					
Somme des loyers quittancés	€	377 255,08 €					
Loyer mensuel moyen quittancé par bâtiment	€	31 437,92 €	- €	- €	- €	- €	- €
Nombre de mois retenu pour indemnité de perte d'exploitation	Nb mois	24 mois					
MONTANT INDEMNITE PERTE D'EXPLOITATION	€	754 510,08 €	- €	- €	- €	- €	- €

DEPENSES SUBVENTIONNABLES - TOTAUX			
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'ingénierie)			- €
Acquisition des autres immeubles indispensables à l'opération (validés CE/DG) :			- €
- acquisition des immeubles et frais notariés			
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique	1 050 000,00 €	1 260 000,00 €	1 050 000,00 €
Indemnité compensant la Valeur Nette Comptable de l'immeuble	884 588,50 €	884 588,50 €	884 588,50 €
Indemnité pour perte d'exploitation	754 510,08 €	754 510,08 €	754 510,08 €
Relogement des ménages	391 500,00 €	469 800,00 €	391 500,00 €
Travaux de démolition, coûts de remise en état a minima des terrains libérés, et coûts préparatoires nécessaires à l'opération	1 500 000,00 €	1 800 000,00 €	1 500 000,00 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux	150 000,00 €	180 000,00 €	150 000,00 €
Eventuelles autres dépenses validées sur avis CE ou décision du DG ANRU (à préciser)			- €
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	4 730 598,58 €	5 348 898,58 €	4 730 598,58 €

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

- Destinés à la production de LLS; à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique; au Groupe Action Logement

Destination du foncier :	Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Production de LLS	Collectif	Neuf	Sélectionner l'unité	90,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité	900,00 €	- €
	Individuel	Neuf	Sélectionner l'unité	117,00 €	- €
		A/A*	Sélectionner l'unité	900,00 €	- €
Réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou à vocation publique		m ² de foncier			
Groupe Action Logement au titre des contreparties		m ² de SDP			
* Acquisition amélioration					- €

- Destinés à une opération d'aménagement d'ensemble ou à la constitution de réserves foncières

Destination du foncier :	Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble	Terrains	Sélectionner l'unité			- €
	Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Constitution de réserves foncières		m ² de foncier			- €

- Destinées à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)

Destination du foncier :	Nature de l'objet	Unité de surface	Surface	Prix Unitaire	Montant retenu
Opération d'équipements publics	Terrains	Sélectionner l'unité			- €
	Immeubles	Sélectionner l'unité			- €
Autres logements	Logements locatifs libres conventionnés	Neuf	Sélectionner l'unité		- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		- €
	Logements locatifs libres intermédiaires	Neuf	Sélectionner l'unité		- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		- €
	Logements locatifs libres	Neuf	Sélectionner l'unité		- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		- €
		Accession libre	Sélectionner l'unité		- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		- €
	Accession sociale	Neuf	Sélectionner l'unité		- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		- €
Accession à coût maîtrisé	Neuf	Sélectionner l'unité		- €	
	A/A*	Sélectionner l'unité		- €	
Locaux d'activité	Locaux commerciaux	Neuf	Sélectionner l'unité		- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		- €
	Locaux artisanaux et d'entreposage	Neuf	Sélectionner l'unité		- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		- €
	Locaux de bureaux et activités tertiaires	Neuf	Sélectionner l'unité		- €
		A/A*	Sélectionner l'unité		- €
Locaux aidés, économie sociale et solidaire, tiers lieux, ...	Neuf	Sélectionner l'unité		- €	
	A/A*	Sélectionner l'unité		- €	
Autres destinations	Foncier nu	m ² de foncier	6 648,00	23,000000 €	152 904,00 €
	Foncier bâti	m ² de SDP			- €
* Acquisition amélioration					152 904,00 €

RECAPITULATIF VALORISATION FONCIERE

Terrains et immeubles destinés à la production de LLS, à la réalisation de voies publiques, d'espaces résidentialisés ou d'espaces à vocation publique ou destinés au groupe Action Logement	- €
Terrains et immeubles destinés à une opération d'aménagement d'ensemble ou à la constitution de réserves foncières	- €
Terrains et immeubles destinées à un autre usage (logements locatifs libres, logements en accession, locaux d'activités économique, équipements publics, autre)	152 904,00 €
TOTAL VALORISATION FONCIERE	152 904,00 €

EVENTUELLES AUTRES RECETTES VALIDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)	
TOTAL RECETTES RETENUES	152 904,00 €

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	4 730 598,58 €	
Montant des recettes retenues :	152 904,00 €	
Assiette subventionnable (déficit) :	4 577 694,58 €	
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,000000%	3 662 155,66 €
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	10,000000%	457 769,46 €
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		- €
TAUX DE SUBVENTION RETENU	90,000000%	
MONTANT DE LA SUBVENTION	4 119 925,12 €	

DID Westphalie 2

Etat des emprunts en cours

N° fiche	Motif du prêt	Date de souscription	Date d'échéance	CRD	Garant	Décision
2160	Travaux Ascenseurs	01/08/2007	01/08/2026	4 505,30 €	Châteauroux Métropole	Remboursement anticipé
2441	Travaux Halls	30/06/2006	01/07/2026	9 769,94 €	Châteauroux Métropole	Remboursement anticipé