



25, Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME
Tél. 05 45 38 60 60 – Fax : 05 45 38 60 59

DGA Cohésion territoriale et appui aux
communes - Habitat/Logement
Numéro : 2025-D-414

DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SOUTIEN AU PARC PUBLIC - PARTICIPATION À L'OPÉRATION DÉPOSÉE DANS LE CADRE DE L'APPEL À PROJETS 2024 : OPH DE L'ANGOUMOIS

Le PRÉSIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION du GRAND ANGOULÊME,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, la délibération du conseil communautaire portant délégation d'attribution du Conseil au Président,

Vu, l'arrêté n°94 du 23 mars 2022 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Hassane ZIAT en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

Vu, la situation de conflit d'intérêt de Monsieur Hassane ZIAT, président de l'OPH de l'Angoumois, les délégations et subdélégations sont exercées par Monsieur Michel ANDRIEUX en application de l'arrêté visé ci-dessus,

Vu, la délibération n°169 du conseil communautaire du 8 juillet 2021 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2021-2027,

Vu, la délibération n°236 du conseil communautaire du 8 décembre 2022 approuvant la modification du règlement général d'intervention habitat du Programme Local de l'Habitat 2021-2027,

Considérant que le projet est conforme à la politique de l'Habitat au titre du Programme local de l'habitat 2021-2027 et qu'il répond aux orientations de l'appel à projet 2024,

Considérant que l'analyse de ce projet a tenu compte de la capacité financière de l'agglomération, des besoins du territoire, de l'avancement opérationnel du projet déposé et de l'agrément délivré par les services de l'Etat.

Considérant que les enjeux prioritaires pour le territoire partagés avec les bailleurs sociaux sont les suivants :

- prioriser la production sur les communes SRU déficitaires,
- reconquérir l'existant en centralité urbaine ou cœur de bourg,
- maîtriser les charges, la performance énergétique et le confort dans les logements,
- développer des projets à destinations de publics fragiles et prioritaires.

Considérant l'avis favorable du groupe de travail élus du 11 avril 2024.

DÉCIDE

Article 1^{er} – Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2021-2027, est approuvée la participation financière de GrandAngoulême au bailleur social OPH de l'Angoumois, situé 42 rue du Docteur Duroselle à Angoulême, sur l'axe « production nouvelle de logements locatifs sociaux ».

Article 2 – Est approuvée également la convention entre GrandAngoulême, l'OPH de l'Angoumois et l'Isle d'Espagnac, définissant les modalités de participation à l'opération détaillée ci-dessous :

➤ **Soutien à l'opération de production nouvelle de logements locatifs sociaux**

Commune	Opération	Nbre de logts			Subvention GrandAngoulême		
		PLAI	PLU	Total	Grille de critères	Forfait/logt OPH	Total
L'ISLE D'ESPAGNAC	226 avenue de la République	1	0	1	9 100 €	5 000 €	14 100 €

La grille de critères pour calculer le montant de la subvention de GrandAngoulême est annexée à la présente décision.

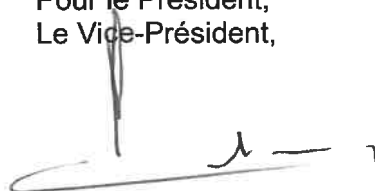
Conformément au règlement d'intervention mentionné ci-dessus, il est rappelé qu'une participation de la commune à hauteur de 20% de la subvention de GrandAngoulême (hors bonus OPH) est attendue. Cette participation peut prendre diverses formes : subvention, mise à disposition de foncier, participation aux VRD

Article 3 – La dépense sera imputée au budget principal pour la production de logements locatifs publics : antenne 10302 – chapitre 204 - article 2041582 - fonction 555 - opération 10202101 - AP n°68.

Article 4 – Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le comptable assignataire de la communauté d'agglomération sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 30 DEC. 2025

Pour le Président,
Le Vice-Président,



Michel ANDRIEUX

Reçu en Préfecture
Le : 30 DEC. 2025
Affiché ou notifié
Le :

30 DEC. 2025



**CONVENTION ENTRE GRANDANGOULÊME,
LA COMMUNE DE L'ISLE D'ESPAGNAC ET L'OPH DE
L'ANGOUMOIS**

**POUR LA PARTICIPATION À LA RÉALISATION
D'UN LOGEMENT (1 PLAI)
OPÉRATION « 226 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE »
SUR LA COMMUNE DE L'ISLE D'ESPAGNAC**

Entre

La Communauté d'agglomération de GrandAngoulême, domiciliée 25 boulevard Besson Bey,
16023 ANGOULÊME Cedex et représentée par son Président,

Ci-après dénommée « **GrandAngoulême** »,

Et

La commune de L'Isle d'Espagnac, sise, 4 rue de la Résistance, 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC,
représentée par son Maire,

Ci-après dénommée « **La Commune** »,

Et

L'OPH de l'Angoumois, sis, 42 rue du Docteur Duroselle, 16000 ANGOULÊME, représenté par
son Directeur Général,

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »,

VU la délibération n°169 du conseil communautaire du 8 juillet 2021 adoptant le Programme
Local de l'Habitat 2021-2027 ;

VU, la délibération n°236 du conseil communautaire du 8 décembre 2022 approuvant la
modification du règlement général d'intervention habitat du Programme Local de l'Habitat 2021-
2027 ;

VU la décision du président de GrandAngoulême n°XX du XX 2025 approuvant la participation à
l'opération de l'OPH de l'Angoumois dans le cadre de l'appel à projet 2024 dont la réalisation
d'un logement locatif public (1 PLAI) – opération « 226 avenue de la République » sur la
commune de l'Isle d'Espagnac ;

VU la délibération du conseil municipal du XX XX 2025 approuvant l'opération sur le territoire
communal et la participation de la commune.

ÉTANT PRÉALABLEMENT ÉNONCE QUE

Au titre de sa politique en matière d'habitat, GrandAngoulême participe à la réalisation de logements locatifs publics (PLUS et PLAI) sur le territoire communautaire.

Dans le cadre de l'opération « 226 avenue de la République », le Bailleur réalise un programme d'un logement locatif public (1 PLAI) sur la Commune et sollicite, à ce titre, l'aide financière de GrandAngoulême.

Le projet étant conforme à la politique de l'Habitat au titre du Programme Local de l'Habitat 2021-2027 et répondant aux orientations de l'appel à projet 2024, GrandAngoulême accepte d'apporter son soutien financier selon les modalités définies, d'un commun accord entre les parties, par la présente convention.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de l'opération « 226 avenue de la République » à L'Isle d'Espagnac, ainsi que celles relatives au soutien financier apporté par GrandAngoulême à ce titre.

Article 2 – ENGAGEMENTS DES PARTIES

2.1 – Engagements du Bailleur

Dans le cadre de l'opération, objet des présentes, le Bailleur s'engage à réaliser un logement locatif public sur le territoire de la Commune au titre de la production nouvelle de logements publics.

Le descriptif du programme des travaux figure en annexe 1 à la présente convention.

2.2 – Engagements de la Commune

Conformément au règlement général d'intervention « Habitat », la Commune s'engage à participer à la réalisation par le Bailleur des logements mentionnés à l'article 2.1 ci-dessus et ce, conformément à sa délibération, laquelle figure en annexe 2 à la présente convention.

Cette participation prend la forme d'un apport en nature (foncier, VRD, ...) ou d'un apport en numéraire (subventions). Représentant au minimum 20% du montant de la subvention allouée par GrandAngoulême au Bailleur au titre de l'opération, objet des présentes, la participation de la Commune s'élève à la somme de **1 820 €**.

Cette participation conditionne l'aide financière apportée par GrandAngoulême à l'opération, objet de la présente convention. C'est pourquoi, la Commune s'engage à transmettre à GrandAngoulême la(les) pièce(s) justificative(s), prévues à l'article 3 des présentes, permettant d'attester de la réalisation effective de son apport auprès du Bailleur.

2.3 – Engagements de GrandAngoulême

Sous réserve du respect des engagements de la Commune et du Bailleur, respectivement définis aux articles 2.1 et 2.2 ci-dessus, GrandAngoulême s'engage à participer financièrement à l'opération, objet des présentes, selon les modalités définies à l'article 3 ci-après.

Article 3 – PARTICIPATION FINANCIÈRE DE GRANDANGOULÊME

3.1 – Montant de la participation

Le montant de la subvention allouée par GrandAngoulême au Bailleur s'élève à la somme de **14 100 €** pour la production d'un logement réparti comme suit :

- 9 100 € pour la part subvention classique liée à la grille de critères ;
- 5 000 € pour la subvention complémentaire de sécurisation financière du bailleur communautaire (1 * 5 000 €).

3.2 – Modalités de versement

Le montant de la subvention fera l'objet des deux versements suivants :

- **un premier acompte de 30%**, versé après signature de la convention sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ou compromis de vente dans le cas de VEFA ou acte de vente dans cas de l'acquisition/amélioration ;
- **un acompte intermédiaire de 70%**, versé à la fin des travaux sur production des pièces justificatives suivantes :
 - Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) ;
 - Décompte de dépenses définitif détaillé par nature de dépenses visé par le Bailleur ;
 - Un état du versement par la Commune au Bailleur de **sa participation financière**, telle que prévue à l'article 2.2 des présentes, attesté par comptable assignataire de la commune ;
 - **OU l'acte notarié ou acte authentique pris en la forme administrative attestant de la remise par la Commune d'un bien immobilier** au Bailleur (terrain, immeuble bâti...) ;
 - **OU un état, établi par la Commune, justifiant de la réalisation de travaux qu'elle effectue** au titre de l'opération « 226 avenue de la République », attesté du comptable assignataire de la commune.

Le versement des sommes dues s'effectuera sur le compte désigné par le bénéficiaire.

En cas de trop versé, l'excédent de paiement fera l'objet d'un titre de recettes.

Article 4 – VALIDITÉ DE LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DE GRANDANGOULÊME

Le délai de lancement des travaux, prévus au titre de l'opération « 226 avenue de la République », est fixé **à 60 mois** à compter de la signature de la présente convention.

Le non-respect de ce délai entraînera de plein droit la caducité de la présente convention sans qu'aucune des parties ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation du fait de cette caducité et ce, à quelque titre que ce soit.

Article 5 – PUBLICITÉ ET COMMUNICATION

Toute action de communication sur l'opération, objet des présentes, devra mentionner l'ensemble des partenaires, notamment par l'apposition de leurs logos respectifs sur chaque support de communication.

Article 6 – RESPONSABILITÉ DES TRAVAUX

En leur qualité de maîtres d'ouvrage, la Commune et le Bailleur assument intégralement la responsabilité des travaux qu'ils réalisent dans le cadre de la présente convention.

Article 7 – DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de sa signature par l'ensemble des parties et ce, jusqu'à la fin de l'opération « 226 avenue de la République ».

Article 8 – MODIFICATIONS

La présente convention peut être modifiée par voie d'avenant dûment conclu entre les parties.

Article 9 – RÉSILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas d'inexécution par au moins l'une des parties d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans les diverses clauses. Cette résiliation deviendra effective 1 mois après l'envoi, par la(les) partie(s) plaignante(s), d'une lettre en recommandé avec accusé de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, la(les) partie(s) défaillante(s) n'ai(en)t satisfait à ses (leurs) obligations ou n'ai(en)t apporté la preuve d'un empêchement constitutif d'un cas de force majeure.

L'exercice de cette faculté de résiliation ne dispense pas la(les) partie(s) défaillante(s) de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – DIFFÉRENDS - LITIGES

10.1 – Différends

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

10.2 – Litiges

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Poitiers.

Article 11 – ANNEXES

Fait partie intégrante de la présente convention l'annexe citée dans le corps du texte et telle que rappelée ci-dessous :

- **Annexe 1** : descriptif de l'opération
- **Annexe 2** : délibération de la Commune concernant ses engagements au titre de l'opération

Fait à Angoulême, le
en trois exemplaires originaux,

Pour GrandAngoulême Par délégation Pour le président Le vice-Président	Pour L'Isle d'Espagnac, Le Maire,	Pour l'OPH de l'Angoumois, Le Directeur Général,
---	--------------------------------------	---

PRODUCTION NOUVELLE
(hors reconstitution offre ORU)
Subvention au logement public (PLUS-PLAI)

1 point = 350 €

BAILLEUR		OPH ANGOUMOIS
NOM DE L'OPERATION		226 Avenue de la République 16340 L'Isle-d'Espagnac
COMMUNE		L'Isle-d'Espagnac
REFERENCE CADASTRALE		AL 559

REFERENCE CADASTRALE		AA						
				AA				
		Critères	Nb de points	PLAI	NBRE POINTS	PLUS	NBRE POINTS	
Exemple de critères, critères, critères, critères, critères, critères, critères, critères, critères, critères								
PART FIXE (pour être éligible, l'opération doit répondre aux 4 critères suivants)		PLAI (dans la limite de l'objectif communal identifié + AU avec servitude)	3	1	3		0	
		PLUS (dans la limite de l'objectif communal identifié + AU avec servitude)	1		0		0	
		Opération sur une commune SRU déficitaire	4		0		0	
		Opération en zone C ou 3 (dans le cadre d'un projet urbain intégré à la centralité) dans la limite des objectifs identifiés dans le PLH	3		0		0	
	www.angoumois.fr/operation/operation/operation/operation/operation/operation/operation/operation/operation/operation							
		Reconquête de vacance > 2 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGPIP)	1		0		0	
		Reconquête de vacance > 5 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGPIP)	2	1	2		0	
		Zone AU avec servitude de mixité sociale ou sur commune SRU	1		0		0	
		Friche (site sans utilisé depuis + de 5 ans)	2		0		0	
		Centralité urbaine, secteurs de projet et centre bourg (Zones UA, UF-UP)	2	1	2		0	
		Opération de densification du bâti existant	2		0		0	
	B) Maîtrise des charges, performance énergétique et confort du logement							
	Construction neuve	Construction RE 2020	1		0		0	
		Construction RE 2020 juillet 2025	4		0		0	
		BBC rénovation	4		0		0	
		A/A (classe C au DPE minimum)	3	1	3		0	
		A/A (Logt Cat. B du DPE)	5		0		0	
		Recours aux matériaux biosourcés	1	1	1		0	
	A) Opération en mixité sociale							
		Super PLAI (PLAI à loyer abaissé/ bas niveau de quittance) loi EC (1er quartile hors QPV)	10		0		0	
Opération contribuant à la mixité sociale à l'échelle d'un lot ou d'un bâti		2	1	2		0		
Logement réalisé ds le cadre d'une opération mixte à l'initiative des bailleurs : locatif/accession / public/privé / mixité fonctionnelle / mixité des publics		2		0		0		
Logement réalisé dans le cadre d'une opération liée à l'application d'une servitude de mixité sociale inscrite au document d'urbanisme (% de logements locatifs publics) ou % intégré dans une ZAC		4		0		0		
PART VARIABLE (elle sera versée sous condition qu'au moins 2 critères soit suffisamment représentés)	1) Intégration de l'opération dans son environnement							
		cadre de vie : liaisons douces, aménagement paysagers, stationnement perméable	2	1	2		0	
		Difficultés liées à la nature du terrain: Secteur en zonage sismique modérée, fondations spéciales, servitude patrimoniale ZPPAUP...	2		0		0	
	2) Rénovation du bâti existant : A.A ou renouvellement urbain							
		Bâti avant 1948	3	1	3		0	
		Reconquête étages vacants sur commerces en centralité	4		0		0	
		Surcoût chantier en centralité (échafaudage, accessibilité, etc...)	1	1	1		0	
		A/A (avec sortie d'insalubrité)	2	1	2		0	
		Désamiantage, détermitage	2	1	2		0	
		Transformation / Changement d'usage	1		0		0	
		Travaux d'accessibilité PMR parties communes	2		0		0	
		Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage* : petits travaux (< 2 500 €/logt)	1		0		0	
		Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage* : gros travaux (> 2 500 €/logt)	2	1	2		0	
		Démolition / reconstruction	2		0		0	
	3) Besoins spécifiques ou publics fragiles							
		Opération ciblées répondant à des besoins spécifiques	2		0		0	
PLAI adapté : habitat à loyers et charges maîtrisées + gestion locative adaptée		2		0		0		
Petit logement (T1-T2)		1	1	1		0		
Grand logement (T5 et +)		1		0		0		
SOUS TOTAL PART FIXE				5	13	0	0	
SOUS TOTAL PART VARIABLE				7	13	0	0	
TOTAL POINTS					26		0	
TOTAL SUBVENTION					9 100 €		0 €	
Sécurisation financière	Participation de la commune à hauteur de 20 % de la subvention versée (foncier, subvention, VRD, travaux...)				1 820 €		0 €	
	OPH DE L'ANGOUMOIS subvention complémentaire 5000 € au logement				5 000 €		0 €	

TOTAL : 14 100 €