GrandAngoulême
AGGLOMÉRATION

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 : 2026-D-383

DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SOUTIEN AU PARC PUBLIC - PARTICIPATION À UNE OPÉRATION DÉPOSÉE DANS LE CADRE DE L'APPEL À PROJETS 2025/2026 : NOALIS

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°127 du 8 juin 2026 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, en raison de son mandat d'administrateur à Noalis, ses délégations et subdélégations sont exercées par Madame Isabelle MOUFFLET 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°76 du conseil communautaire du 28 mai 2025 approuvant l'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2021-2027,

Vu, la délibération n°77 du conseil communautaire du 28 mai 2025 approuvant la modification n°2 du règlement général d'intervention habitat du Programme Local de l'Habitat 2021-2027,

Considérant que cette opération est conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2021-2027.

Considérant que son analyse a tenu compte de la capacité financière de l'agglomération, des besoins du territoire, de l'avancement opérationnel du projet déposé et des agréments délivrés 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 14 octobre 2025.

DÉCIDE

Article 1er – Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2021-2027, est approuvée la participation financière de GrandAngoulême au bailleur social Noalis, situé 11 Rue d'Iéna à Angoulême, sur l'axe « production nouvelle de logements locatifs sociaux (hors ORU) ».

Article 2 – Est approuvée également la convention entre GrandAngoulême, Noalis et la commune de Fléac, définissant les modalités de participation de l'opération détaillée ci-dessous :

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

Commune	Opération	Nbre de Logements			Subvention GrandAngoulême
		PLAI	PLUS	Total	
Fléac	Rue de la Martine	5	5	10	38 500 €

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 minimum de 20% de la subvention de GrandAngoulême 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 –article 20422 - fonction 555 - opération 10133/1013301.

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 09 NOV. 2026
Par délégation,
Pour le Président,
La 1ère vice-présidente,

Isabelle MOUFFLET

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le 09 NOV. 2026
Publié ou notifié,
Le 09 NOV. 2026

**CONVENTION ENTRE GRANDANGOULÊME,
LA COMMUNE DE FLÉAC ET NOALIS**

**POUR LA PARTICIPATION À LA RÉALISATION
DE 10 LOGEMENTS (5 PLAI ET 5 PLUS)
OPÉRATION « RUE DE LA MARTINE »
SUR LA COMMUNE DE FLÉAC**

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 Fléac, sise, 5 rue de la Mairie, 16730 FLÉAC, représentée par son Maire,

Ci-après dénommée « **La Commune** »,

Et

NOALIS, sis, 11 Rue d'Iéna, 16000 ANGOULÊME, représenté par sa Directrice Générale,

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°76 du conseil communautaire du 28 mai 2025 approuvant l'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2021-2027 ;

VU, la délibération n°77 du conseil communautaire du 28 mai 2025 approuvant la modification n°2 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 2026 approuvant la participation à l'opération de Noalis dans le cadre de l'appel à projet 2025/2026 pour réaliser 10 logements locatifs publics (5 PLAI et 5 PLUS) – opération « Rue de la Martine » sur la commune de Fléac ;

VU la délibération du conseil municipal du XX XX 2026 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 « Rue de la Martine », le Bailleur réalise un programme de 10 logements locatifs publics (5 PLAI et 5 PLUS) 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 2025/2026, 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 « Rue de la Martine » à Fléac, 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 10 logements locatifs publics 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 **7 700 €**.

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 **38 500 €** pour la production de 10 logements correspondant uniquement à la grille de critères.

3.2 – Modalités de versement

Le montant de la subvention fera l'objet des trois 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 50%,** versé lors de la mise hors d'air, hors d'eau du (des) bâtiment(s) accueillant les logements réalisés par le Bailleur ;

- **le solde de 20%** 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 « Rue de la Martine », 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 « Rue de la Martine », 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 « Rue de la Martine ».

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 Fléac, Le Maire,	Pour Noalis, La Directrice Générale,

PRODUCTION NOUVELLE

(hors reconstitution offre ORU)

Subvention au logement public (PLUS-PLAI)

1 point = 350 €

BAILLEUR : NOALIS
NOM DE L'OPÉRATION : Rue de la Martine
COMMUNE : FLEAC
RÉFÉRENCE(S) CADASTRALE(S) : AT 212

		Critères		Nb de points	PLAI	NBRE POINTS	PLUS	NBRE POINTS
PART FIXE (pour être éligible, l'opération doit répondre aux 4 critères suivants)		1) Respect des objectifs de production et de rattrapage territoriaux du PLH						
		PLAI (dans la limite de l'objectif communal identifié + AU avec servitude)		3	5	15		0
		PLUS (dans la limite de l'objectif communal identifié + AU avec servitude)		1		0	5	5
		Opération sur une commune SRU déficitaire		4	5	20	5	20
		Opération en zone C ou B (dans le cadre d'un projet urbain intégré à la centralité) dans la limite des objectifs identifiés dans le PLH		3		0		0
		2) Enjeux de reconquête Urbaine - centralité urbaine PLUi - secteur de projet						
		Reconquête de vacance > 2 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGFIP)		2		0		0
		Zone AU avec servitude de mixité sociale ou sur commune SRU		1		0		0
		Friche (site sans utilité depuis + de 5 ans)		2		0		0
		Centralité urbaine, secteurs de projet et centre bourg proche des services, des transports et des écoles (zones UA, UF et UP)		2	5	10	5	10
		Opération de densification du bâti existant		2		0		0
		3) Maîtrise des charges, performance énergétique et confort du logement						
	Neuf	Construction RE 2020 palier 2025		1	5	5	5	5
	Neuf	Construction RE 2020 palier 2028		4		0		0
	Ancien	BBC rénovation		4		0		0
	Ancien	A/A (classe C au DPE minimum)		3		0		0
	Ancien	A/A (Logt Cat. B du DPE)		5		0		0
		Recours aux matériaux biosourcés		1		0		0
		4) Opération au mieux 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 îlot ou d'un bâti	Non cumulable	2	5	10	5	10
		Logement réalisé ds le cadre d'une opération mixte : location/accession - public/privé - mixité fonctionnelle - mixité des publics	Non cumulable	2		0		0
		Logement réalisé dans le cadre d'une opération liée à l'application d'une servitude de mixité sociale inscrite au PLUi (% logements locatifs publics)	Non cumulable	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 : création de liaisons douces, aménagement paysager qualitatif		2		0		0
		Difficultés liées à la nature du terrain (secteur en zonage sismique modérée, besoins en fondation spéciale ...)		2		0		0
		Contraintes en secteur ABF ou en PSMV		2		0		0
		2) Rénovation du bâti existant : AA ou renouvellement urbain						
		Bati avant 1948		3		0		0
		Reconquête étages vacants sur commerces en centralité		4		0		0
		Surcoût chantier en centralité (echaffaudage, accessibilité,etc...)		1		0		0
		A/A (avec sortie d'insalubrité)		2		0		0
		Désamiantage, détermitage		2		0		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		2		0		0
		Démolition/reconstruction		4		0		0
		3) Besoins spécifiques ou publics fragiles						
		Opération ciblée 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)		2		0		0
		SOUS TOTAL PART FIXE				60		50
		SOUS TOTAL PART VARIABLE				0		0

			TOTAL
	TOTAL POINTS	60	50	110
	TOTAL SUBVENTION	21 000 €	17 500 €	38 500 €
Sécurisation financière	Participation de la commune à hauteur de 20 % de la subvention versée (foncier, subventions, VRD, travaux ...)	4 200 €	3 500 €	7 700 €
	OPH DE L'ANGOUMOIS subvention complémentaire 5 000 €/logt			0