

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
LA REGION NAZAIRIENNE ET DE
L'ESTUAIRE**

DECISION N°2020.00141 DU 13/05/2020

DIRECTION HABITAT

Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5211-10 ;

Vu la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ;

Vu la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions

Objet :

**Financement logement social
Construction neuve
Vente en l'état futur d'achèvement
Opération « Parc d'Armor 3 » à Pornichet
Subvention à Espace Domicile
Convention financière avec Espace
Domicile – Garantie d'emprunts principe**

Vu l'ordonnance n° 2020-330 du 25 mars 2020 relative aux mesures de continuité budgétaire, financière et fiscale des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face aux conséquences de l'épidémie de covid-19 ;

Vu l'ordonnance n° 2020-319 du 25 mars 2020 portant diverses mesures d'adaptation des règles de passation, de procédure ou d'exécution des contrats soumis au code de la commande publique et des contrats publics qui n'en relèvent pas pendant la crise sanitaire née de l'épidémie de covid-19 ;

Vu l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie du Covid 19 ;

Considérant que le Président se voit attribué de plein droit, par l'article 1 de l'ordonnance n°2020-391, l'ensemble des attributions de l'organe délibérant mentionné à l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales, à l'exception des matières énumérées du 1° au 7° de ce même article, lesquelles sont expressément exclues de la délégation ;

Considérant que par délibération du 25 mars 2003 modifiée par délibération du 15 décembre 2015, le soutien financier de la CARENE aux organismes habilités à construire ou réhabiliter de l'habitat social est permis selon les modalités de son règlement financier ;

Considérant la sollicitation d'Espace Domicile concernant la participation au financement de l'opération « Parc d'Armor 3 » située à Pornichet et comprenant 14 logements locatifs sociaux en VEFA (8 PLUS et 6 PLAI).

DECIDE :

Article 1 - La CARENE attribue une aide de **210 478 €** à Espace Domicile sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable dans ses comptes.

Article 2 – Ladite subvention sera attribuée selon les conditions établies par la convention financière conclue entre la CARENE et ESPACE DOMICILE

Article 3 - La dépense correspondante sera constatée sur le compte 204 de l'AP 19 opération 19005901 du budget principal de la CARENE, les modalités de versement de l'aide figurant dans la convention financière.

Article 4 - La présente décision sera transmise à M. le Sous-préfet de l'arrondissement de Saint-Nazaire et portée à la connaissance de Mmes et MM. les Conseillers Communautaires lors de la prochaine réunion du Conseil Communautaire.

Article 5 - Le Président de la CARENE et le Receveur percepteur de la trésorerie municipale de Saint-Nazaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Saint-Nazaire, le 13/05/2020

Le Président,
David SAMZUN



Conformément à la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ainsi qu'à l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie du Covid 19, le Président de l'EPCI informera sans délai et par tout moyen l'ensemble des conseillers communautaires maintenus en fonction, ainsi que les conseillers municipaux et communautaires élus dès le premier tour non encore en fonction, des décisions prises dans le cadre de ses attributions

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

CARENE

Communauté d'Agglomération de la Région
Nazairienne et de l'Estuaire

ESPACE DOMICILE

E.S.H.

CONVENTION FINANCIERE

Opération « PARC D'ARMOR 3 »

Sise à PORNICHET

CONVENTION

Entre les soussignés,

La CARENE Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire, représenté par M. SAMZUN, son Président et désigné ci-après la CARENE.

ESPACE DOMICILE, représenté par Mme LE HAY, sa Directrice et désigné ci-après ESPACE DOMICILE.

Vu l'article L 5216-5-3 du C.G.C.T. donnant aux communautés d'agglomération la compétence « *en matière d'équilibre social de l'habitat ; programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire* » ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CARENE en date du 25 mars 2003, modifiée par la délibération 25 janvier 2011 puis celle du 26 juin 2012, du 4 novembre 2014 et enfin du 15 décembre 2015, faisant entrer le logement social dans le champ de l'intérêt communautaire prévoyant entre autres les modalités de mise en œuvre de l'intérêt communautaire via un système d'aides financières ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CARENE en date du 15 décembre 2015, approuvant la mise en œuvre de systèmes de financement pour les opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ;

Vu la délibération du Conseil communautaire, du 26 mars 2019 approuvant le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé ;

Vu la délibération de ESPACE DOMICILE en date du 17 octobre 2019 décrivant le programme et les modalités de financement de l'opération « Parc d'Armor 3 », et demandant un financement à la CARENE ;

Vu la décision n°2020.00141 du Président de la CARENE en date du 13 mai 2020 décidant d'attribuer une aide financière à l'opération « Parc d'Armor 3 » et de retenir le principe de la garantie des emprunts

Il est convenu entre les parties :

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet d'établir les modalités d'apport en financement de la CARENE à ESPACE DOMICILE pour l'opération « Parc d'Armor 3 » à PORNICHET.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE L'OPERATION

L'opération «Parc d'Armor 3» comprend 14 logements locatifs sociaux :

	T2	T3	T4	T5	Total
PLUS	2	1	5	0	8
PLAI	1	2	3	0	6
Total	3	3	8	0	14

ARTICLE 3 – MODALITES DE FINANCEMENT

Les parties ont convenu que pour l'opération « Parc d'Armor 3 », il serait fait appel aux modalités de financement suivantes selon le plan de financement prévisionnel décrit ci-dessous :

Prêts C.D.C	
> PLUS –	
> PLUS FONCIER –	514 664 €
> PLAI –	328 016 €
> PLAI FONCIER –	594 522 €
	238 032 €
Autres Prêts	
> Action Logement	84 000 €
Subventions	
> CARENE	210 477 €
> Etat (PLUS)	3 200 €
> Etat (PLAI)	37 800 €
> Etat (petits logements)	1 200 €
Fonds propres	422 634 €
TOTAL FINANCEMENT	2 434 545 €

Au titre des crédits délégués par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 42 200€ correspondant à :

- Une subvention de base de 400 € par logement PLUS
- Une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI
- Une subvention de base de 400 € par petit logement (T1/T2)

Notre apport prévisionnel est de 210 478 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable dans nos comptes.

La vente des 14 logements à ESPACE DOMICILE par la société Edouard Denis représente une surface habitable de 1056,84 m² et une surface utile de 1093,39 m² pour un total de 2 336 673,24 € TTC annexes incluses (prix à l'acte hors frais d'acquisition de l'immeuble, honoraires et divers, frais financiers).

Le coût par m² de surface utile est de 2 137,09 € TTC. L'offre de vente par le constructeur est supérieure au coût maximum autorisé de 1 750 € TTC par m² de surface utile. Conformément aux termes de la délibération du 15 décembre 2015, aucune dérogation ne peut être accordée. Aussi, le taux de subvention CARENE applicable au coût d'acquisition susvisé est de 11 %. Le bailleur assurera donc à sa charge le différentiel.

Le montant de subvention est ainsi de : $11\% \times 1750 \times 1093,39 = 210\,477,57 \text{ €}$ (arrondi à 210 478 €).

Article 3-1 – garanties d'emprunts

La CARENE s'engage à garantir les emprunts nécessaires au financement de l'opération, tel que prévu au plan de financement ci-dessus.

Ces garanties feront l'objet d'une délibération spécifique et de contrats fournis par l'opérateur ESPACE DOMICILE.

Compte tenu des écarts prévisibles entre le prévisionnel d'emprunts et le niveau final de ceux-ci, il est convenu de régulariser le niveau financier des garanties qu'une seule fois, au vu des contrats d'emprunts définitifs.

Article 3-2 – subvention

Versement de la subvention au titre des crédits délégués de l'Etat :

Les subventions accordées au bailleur seront versées conformément à l'article R331-16 du Code de la Construction et de l'Habitation de la manière suivante :

- Un premier acompte de 30% du total sur présentation de l'ordre de service ou une attestation du promoteur (VEFA) ou du bailleur (maîtrise d'ouvrage directe) justifiant le démarrage des travaux ;
- Les acomptes suivants seront versés sur présentation d'un récapitulatif des factures justifiant les travaux effectués. Ces derniers pourront être sollicités par le bénéficiaire au cours de la réalisation des travaux, au maximum trois fois, pour un montant maximal correspondant à 50 % de la subvention, et pour un montant au moins égal à 80% du montant prévisionnel de départ ;
- Le solde sera versé sur présentation d'un tableau récapitulatif des factures réglées en TVA, d'un plan de financement définitif et des pièces nécessaires au calcul du montant final de l'assiette de subvention de l'opération (FAT de clôture à partir de la FAT d'origine actualisée- justificatifs des majorations pour qualité et des majorations locales demandées).

Au paiement du solde, la subvention sera recalculée en fonction des modalités citées à l'article 3 de la présente convention.

Versement de la subvention au titre de la politique CARENE :

La subvention prévisionnelle au titre de la politique CARENE pour le programme tel que décrit aux articles 2 et 3 de la présente convention et selon le plan de financement prévisionnel annexé à la présente convention, s'élève à 210 478 €.

Les modalités de versement de cette subvention seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service des travaux ;
- 70 % selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération ;
- 10 % avant le terme de la convention fixé à 4 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier, de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

ARTICLE 4 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

La livraison du programme tel que décrit à l'article 2 pourrait s'effectuer en 2022.

ARTICLE 5 – CONTROLE DES INFORMATIONS TRANSMISES ET DE L'UTILISATION DE L'AIDE CARENE

Le bailleur social ESPACE DOMICILE s'engage à respecter le programme détaillé de l'opération tel que transmis dans le dossier de présentation et le dossier technique ainsi que le budget prévisionnel de l'opération.

Le bailleur social ESPACE DOMICILE s'engage à faciliter le contrôle par la CARENE, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'opération prévue, de l'utilisation de l'aide attribuée et d'une manière générale de la bonne exécution de la présente convention.

Outre les documents mentionnés à l'article 3.2. de la présente convention, sur simple demande de la CARENE, ESPACE DOMICILE devra lui communiquer tous documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

Après le paiement du solde de l'aide CARENE, cette dernière se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Ces vérifications s'appuieront notamment sur l'acte d'acquisition en VEFA et la convention APL signée entre le bailleur social et l'Etat. Le non-respect des principes de la base subventionnable de la CARENE pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide. A cet effet, la CARENE émettra un titre de recette à l'encontre du bailleur social.

ARTICLE 6 – COMMUNICATION

Le bailleur social s'engage à faire apparaître la participation de la CARENE à cette opération sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux et sur tous les documents diffusés à l'occasion de toute manifestation (pose de première pierre, inauguration...) ou campagne de communication.

La réalisation de ces documents ou panneaux de chantier sera concertée avec le service communication de la CARENE.

Le bailleur s'engage, en outre, à communiquer à la CARENE la date de livraison de l'opération.

ARTICLE 7 – DUREE DE VALIDITE DU DISPOSITIF FINANCIER

Le dispositif financier prévu à la présente convention sera caduc si l'ordre de service du programme venait à intervenir 1 an après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel annexé sauf motif non imputable au bailleur.

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à sa date de signature pour une durée de quatre ans.

Fait à Saint-Nazaire en deux exemplaires originaux
Le

La CARENE
David SAMZUN
Président

ESPACE DOMICILE
Lise Anne LE HAY
Directrice



- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : La CARENE

Utilisateur : GUENEGO Audrey

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Actes réglementaires
Numéro de l'acte:	D202000141
Date de la décision:	2020-05-13 00:00:00+02
Objet:	DH - Financement logement social - Construction neuve - Vente en l'état futur d'achèvement - Opération « Parc d'Armor 3 » à Pornichet - Subvention à Espace Domicile - Convention financière avec Espace Domicile – Garantie d'emprunts principe
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	7.5.3 - subventions accordées aux établissements et organismes publics (OPH, CCAS, CIAS, EPCC, etc.)
Identifiant unique:	044-244400644-20200513-D202000141-AR
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier: 044-244400644-20200513-D202000141-AR-1-1_0.xml	text/xml	1107
nom de original: DEC141_20200513_Subvention Espace Domicile_Parc d'Armor 3.pdf	application/pdf	121764
nom de métier: 99_AR-044-244400644-20200513-D202000141-AR-1-1_1.pdf	application/pdf	121764

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	14 mai 2020 à 09h57min41s	Dépôt initial
En attente de transmission	14 mai 2020 à 09h57min48s	Accepté par le TdT : validation OK

	<i>Transmis</i>	<i>14 mai 2020 à 09h57min53s</i>	<i>Transmis au MI</i>
	<i>Acquittement reçu</i>	<i>14 mai 2020 à 09h58min03s</i>	<i>Reçu par le MI le 2020-05-14</i>