

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

Séance du Bureau Communautaire du Mardi 16 Mars 2021



EXTRAIT N° 2021.00057 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

↪ en exercice : 16
↪ présents : 14
↪ représentés : 0

Date de convocation :

Mercredi 10 Mars 2021

Secrétaire de séance :

Céline Girard

L'an deux mille vingt et un, le seize mars à 14 heures 00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président.**

Etaients présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE

DONGES : M. François CHENEAU

LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY

MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET

PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR

SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART

SAINT-JOACHIM : Mme Marie-Anne HALGAND

SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND

SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Lydie MAHE, Mme Céline GIRARD, Mme Céline PAILLARD,

TRIGNAC : M. Claude AUFORT

Absents excusés :

SAINT-NAZAIRE : M. Eric PROVOST, M. Xavier PERRIN

Commission : Commission Habitat et Logement

Objet : Accession abordable à la propriété - Construction neuve - Opération BOISEO à Saint-Nazaire - Subvention à la SCCV BOISEO - Approbation et autorisation de signer une convention financière avec la SCCV BOISEO

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**Séance du Bureau Communautaire du Mardi 16 Mars 2021**

Commission : Commission Habitat et Logement

Objet : Accession abordable à la propriété - Construction neuve - Opération BOISEO à Saint-Nazaire - Subvention à la SCCV BOISEO - Approbation et autorisation de signer une convention financière avec la SCCV BOISEO

Franck HERVY, Vice-président,

Expose,

Par délibération du 25 juin 2019, le Conseil communautaire a approuvé un dispositif de soutien à l'accession abordable à la propriété visant à favoriser l'accès à la propriété des ménages sous conditions de ressources du Prêt Social de Location Accession (PSLA), dit « Les Biens Négociés ». Le dispositif s'adresse aux ménages primo-accédants. Il peut également bénéficier aux ménages secundo-accédants qui sont dans la situation d'une séparation familiale ou d'une mutation professionnelle.

Dans le cadre d'un achat de logement neuf (Vente en l'Etat Futur Achèvement - VEFA ou terrain à bâtir avec construction de maison individuelle), le dispositif impose aux opérateurs de l'accession abordable bénéficiant du label accession abordable de la CARENE de respecter les prix de vente définis par secteur figurant dans le règlement financier annexé à la délibération cadre du Conseil communautaire du 25 juin 2019.

A cette exigence de prix abordables, s'ajoutent des critères liés à la qualité des logements : nombre d'orientations du logement, orientation du séjour, proportion des T3 et plus, surface habitable des logements, taille du séjour/cuisine, espace de rangement, pièce à vivre extérieure, qualité d'usage, intimité.

En contrepartie de la garantie de prix convenus, une aide de la CARENE peut être allouée à l'opérateur de l'accession abordable.

Sur cette base et dans le cadre de l'opération Boiséo, située à Saint-Nazaire comprenant 18 logements, la CARENE est sollicitée par la Société Civile de Construction Vente (SCCV) Boiséo, co-gérée par l'Office Public de l'Habitat SILENE et L'ABRI FAMILIAL (groupe CISN), pour le label d'accession abordable « Les Biens Négociés » de la CARENE et une aide financière permettant aux ménages cibles du dispositif de bénéficier des prix garantis du label.

Les caractéristiques de l'opération sont les suivantes :

Le site concerné appartient à SILENE et est situé rue Pitre Grenapin, entre le boulevard Charpak et la place Nadia Boulanger, en plein cœur du quartier Ville Ouest.

Ce quartier a fait l'objet d'une requalification très importante dans le cadre du projet Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), avec notamment une réhabilitation d'ampleur des immeubles collectifs de logement social. La volonté dans ce quartier est de diversifier les typologies de logements.

L'opération Boiséo est constituée de 18 maisons en accession, dont trois de Type T3, 13 de Type T4 et 2 de Type T5. Chaque maison dispose d'un jardin et d'un garage, à l'exception d'une maison qui dispose d'un local vélo. Neuf maisons donnent sur la rue Pitre Grenapin et neuf maisons donnent sur la rue des Bouleaux. Une voie de circulation douce sépare le cœur d'ilot.

Les surfaces des parcelles vont de 175 m² pour la plus petite à 408 m² pour la plus grande. Les trois maisons trois pièces ont une surface habitable de près de 71 m², les deux maisons les plus grandes de Type 5 ont une surface de près de 100 m². Les treize autres maisons de Type 4 ont une surface comprise entre 81 et 84 m².

Le partenariat SILENE/CISN, traduit par la constitution de la SCCV, permet de proposer des maisons de qualités à prix abordables : sans aide CARENE, la maison la moins chère s'élève à 169 000 € TTC, la plus chère à 219 800 € TTC. En moyenne, la maison de T4 se situe entre 183 800 à 196 000 € TTC.

La SCCV s'engage à mettre en œuvre les modalités de commercialisation des logements ainsi définies :

La commercialisation des logements est assurée depuis mai 2020 conjointement par SILENE et le CISN chacun pour leur partie (logements M1 à M12 pour le CISN, logements M13 à M18 pour Silène). Les ménages intéressés peuvent s'adresser à l'espace immobilier de Silène situé rue du Général de Gaulle ou bien à l'espace immobilier du CISN situé avenue Léon Blum.

Le formulaire d'éligibilité et les justificatifs nécessaires sont recueillis auprès des acquéreurs potentiels. Ils sont transmis par voie dématérialisée à la Direction de l'Habitat de la CARENE, qui vérifie le respect des critères d'éligibilité des ménages et délivre une attestation d'éligibilité pour le bénéfice du tarif préférentiel du label « Les Biens Négociés ».

Les 18 maisons respectent les prix plafonds CARENE. Notre apport prévisionnel au titre de la politique CARENE est de 90 000 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable dans nos comptes. Le montant de subvention pour chaque logement labellisé s'élève à 5000 euros, conformément à l'attestation de labellisation jointe à la présente délibération.

Soit un total prévisionnel maximum de 90 000 €, payable à la condition que les ménages acheteurs des logements labellisés répondent aux critères d'éligibilité de l'aide.

Le versement de la subvention se fera sur présentation de :

- Un courrier de demande de subvention
- L'attestation de la CARENE accordant le label accession abordable aux logements concernés
- Les attestations de la CARENE certifiant que les ménages ayant signé une promesse d'achat des logements concernés remplissent les conditions requises pour bénéficier du dispositif
- Les attestations de vente des logements concernés
- La déclaration de commencement des travaux

La CARENE 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 qualité servant de base à son aide. Le non-respect de ces derniers pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide.

Le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, délibère et :

- autorise le Président ou son représentant à signer l'attestation de labélisation des 18 logements de l'opération Boiséo pour le bénéfice du dispositif accession abordable CARENE « Les Biens Négociés », jointe à la présente délibération
- accorde la subvention sollicitée par la SCCV Boiséo au titre de la politique CARENE à hauteur de 90 000 €,
- autorise le Président ou son représentant à signer la convention financière dans les termes décrits dans la présente délibération.

La dépense sera imputée sur l'Autorisation de programme 20 « Accession abordable à la propriété » du Budget principal de la CARENE.

Le Président,
David SAMZUN

ADOpte A L'UNANIMITE

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE :

ET AFFICHAGE
LE :
P/Le Président de la CARENE
Et par délégation Sandrine FABLET,
Responsable des Affaires Générales