

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

**Séance du Bureau Communautaire du Mardi 16 Mars 2021**



**EXTRAIT N° 2021.00064 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.**

**Etaient 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 GRAND

**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 :** Financement logement social - Construction neuve - Vente en l'état futur d'achèvement - Opération "Le Bois Houta" à Donges - Attribution subvention à CISN Résidences Locatives - Approbation et autorisation de signer une convention financière avec CISN Résidences Locatives - Garanties d'emprunts principe

# 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** : Financement logement social - Construction neuve - Vente en l'état futur d'achèvement - Opération "Le Bois Houta" à Donges - Attribution subvention à CISN Résidences Locatives - Approbation et autorisation de signer une convention financière avec CISN Résidences Locatives - Garanties d'emprunts principe

**Franck HERVY, Vice-président,**

Expose,

Par délibération du 25 mars 2003, le Conseil communautaire a déclaré le logement social d'intérêt communautaire et prévu entre autres actions dans ce domaine, le soutien financier des organismes habilités à construire ou réhabiliter de l'habitat social. Un nouveau règlement financier d'aide au logement social a été approuvé par délibération le 15 décembre 2015.

Par cette même délibération, le Conseil communautaire a approuvé la mise en œuvre de systèmes de financement pour les opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

De plus, par délibération du 18 décembre 2012, le Conseil communautaire a approuvé 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. Cette délégation a été renouvelée pour une durée de 6 ans par délibération du 26 mars 2019. La délégation amène ainsi la CARENE à exercer au nom de l'Etat et de l'ANAH un certain nombre de responsabilités : agrément des opérations de logement social et signature des conventions APL, notification de l'attribution des aides financières aux bénéficiaires...

Dans le cadre de l'opération « Le Bois Houta » à Donges comprenant 9 logements locatifs sociaux réalisés par la société Alliance et vendus en l'état futur d'achèvement à CISN Résidences Locatives, la CARENE est sollicitée par CISN Résidences Locatives (attestation du 11/12/2020) pour accompagner son financement. Les logements sont répartis de la façon suivante : 5 PLUS et 4 PLAI.

L'opération ayant été agréée en 2020, et le dossier de demande de subvention ayant été déposé antérieurement à la révision des modalités de financement des VEFA du 15/12/2020, le calcul de la subvention est réalisé sur la base du règlement en vigueur jusqu'au 31/12/2020.

Son plan de financement s'établit comme suit :

<b>Chiffres arrondis</b>	<b>Prix TTC Dont TVA 10 %</b>
<b>Charge Foncière</b>	<b>439 734 €</b>
<i>Dont prix terrain</i>	412 251 €
<i>Dont frais acquisition</i>	27 483 €
<b>Travaux de bâtiment</b>	<b>971 642 €</b>
<b>Honoraires et divers</b>	<b>37 398 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>1 448 774 €</b>

Le financement s'établit ainsi :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> PLUS –	330 801 €
> PLUS FONCIER –	251 557 €
> PLAI –	233 640 €
> PLAI FONCIER –	179 926 €
<b>Autres Prêts</b>	
> Action Logement	36 000 €
<b>Subventions</b>	
> CARENE	128 871 €
> Etat (PLUS)	2 000 €
> Etat (PLAI)	25 200 €
> Etat (petits logements)	0 €
<b>Fonds propres</b>	260 779 €
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 448 774 €</b>

Au titre des crédits délégués par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 27 200€ correspondant à :

- Une subvention de base de 400 € par logement PLUS
- Une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI

L'apport prévisionnel au titre de la politique CARENE est de 128 871 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable dans ses comptes.

La vente des neuf logements à CISN Résidences Locatives par la société Alliance représente une surface utile de 669,46 m<sup>2</sup> pour un total de 1 374 169 € TTC annexes incluses (prix à l'acte hors frais d'acquisition de l'immeuble, honoraires et divers, frais financiers).

Le coût par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 2 053 € TTC. L'offre de vente par le constructeur est supérieure au coût maximum autorisé de 1 750 € TTC par m<sup>2</sup> 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 % X 1750 X 669,46 = 128 871 €**

Les premières livraisons du programme « Le Bois Houta » sont prévues pour 2023.

Les modalités de versement de notre 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.

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 coût réel et de conditions 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 :

- accorde la subvention sollicitée par CISN Résidences locatives à hauteur de 128 871 €,
- retient le principe de garantir les prêts sollicités par CISN Résidences locatives dans le cadre de cette opération,
- autorise le Président ou son représentant à signer la convention financière dans les termes décrits dans la présente délibération.

La dépense correspondante sera imputée sur l'AP 19 « Logement Social » 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