

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

Séance du Bureau Communautaire du Mardi 16 Mars 2021



EXTRAIT N° 2021.00065 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 "Chemin de la Croix du Pin" à Saint-Malo de Guersac- 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 "Chemin de la Croix du Pin" à Saint-Malo de Guersac- 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 « Chemin de la Croix du Pin » à Saint-Malo de Guersac comprenant quatre logements locatifs sociaux réalisés par la société SAS Maisons CBI et vendus en l'état futur d'achèvement à CISN Résidences Locatives, la CARENE est sollicitée par CISN Résidences Locatives (attestation du 20/11/2020) pour accompagner son financement. Les logements sont répartis de la façon suivante : 2 PLUS et 2 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 :

Chiffres arrondis	Prix TTC Dont TVA 10 %
Charge Foncière	146 028 €
<i>Dont prix terrain</i>	133 658 €
<i>Dont frais acquisition</i>	12 370 €
Travaux de bâtiment	405 285 €
Honoraires et divers	17 082 €
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	568 395 €

Le financement s'établit ainsi :

Prêts C.D.C	
> PLUS –	132 407 €
> PLUS FONCIER –	74 418 €
> PLAI –	127 077 €
> PLAI FONCIER –	68 169 €
Autres Prêts	
> Action Logement	10 000 €
Subventions	
> CARENE	29 245 €
> Etat (PLUS)	800 €
> Etat (PLAI)	12 600 €
> Etat (petits logements)	0 €
Fonds propres	
	113 679 €
TOTAL FINANCEMENT	
	568 395 €

Au titre des crédits délégués par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 13 400 € 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 29 245 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable dans ses comptes.

La vente des quatre logements à CISN Résidences Locatives par la société SAS Maison CBI représente une surface utile de 280,32 m² pour un total de 534 366,63 € 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 1907 € 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.

L'opération est composée exclusivement des 4 logements produits en VEFA, ce qui est contraire au règlement CARENE qui stipule que : « le nombre de logements soutenus financièrement par la CARENE dans une opération en VEFA ne pourra être supérieur à 50% de la totalité de celle-ci ». Ainsi, seulement l'aide CARENE est calculée sur 2 logements uniquement (151,92 m² SU).

Le montant de subvention est ainsi de : 11 % 1750 X 151,92 = 29 245 €

Les premières livraisons du programme « Chemin de la Croix du Pin » sont prévues pour 2022.

Les modalités de versement de la 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 CISON Résidences Locatives à hauteur de 29 245 €,
- retient le principe de garantir les prêts sollicités par CISON 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'Autorisation de Programme 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