



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

SEANCE DU 27 JUILLET 2009

PRESENTS : M. GRENET, Président ; MM. BOROTRA, ESPILONDO, LABAYLE, Michel VEUNAC, MONDORGE, MILLET-BARBÉ, GRENADE, Vice-Présidents ; MM. ETCHEGARAY, VOISIN, POMMIEZ, DAUBAGNA, Mmes JARRAUD-VERGNOLLE, BISAUTA, M. GOUFFRANT, Mme DURRUTY, MM. ABEBERRY, ROUX, Jacques VEUNAC, LOZANO, Mme GIBAUD-GENTILI, Conseillers Titulaires ; Mmes PRADIER, GETTEN-PORCHÉ, CASTEL, M. LACASSAGNE, Mme DESTRUHAUT, M. CAUSSE, Conseillers Suppléants.

ABSENTS OU EXCUSES : MM. PAUL-DEJEAN, BRISSON, LAFITE, Mme CONTRAIRES, Conseillers Titulaires ; M. POUYEYS, Mme LANNEVERE, MM. SOROSTE, DOMÈGE, CAZAUX, CÉLAN, Conseillers Suppléants.

PROCURATIONS : M. BRISSON à M. BOROTRA ; M. PAUL-DEJEAN à M. ESPILONDO.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. GOUFFRANT.

O/J N° 29 - URBANISME - ANGLET.

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT - CONTRIBUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION A L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A ANGLET RUE DU BOIS BELIN AU BENEFICE DE L'OFFICE 64 DE L'HABITAT.

Monsieur VOISIN présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

Dans l'exercice de sa compétence « équilibre social de l'habitat », la Communauté d'Agglomération a attribué par délibération du 20 décembre 2006, une subvention à l'opération de construction de 81 logements sociaux (57 PLUS, 3 PLAI et 21 PLS) située rue du Bois Belin à Anglet, conduite par l'Office 64 de l'Habitat. La subvention s'élevait à 447 246 euros, dont 137 650 Euros de surcoût foncier.

Ce projet n'a pour l'heure pas eu de commencement d'exécution, car des difficultés indépendantes de la volonté du maître d'ouvrage sont survenues. En effet, une autorisation conforme à la loi sur l'eau a été exigé par les services de l'Etat, et un recours contentieux des riverains de l'opération a conduit à l'annulation de la modification du Plan Local d'Urbanisme qui avait permis d'augmenter la constructibilité de la parcelle, et donc du permis de construire.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire.

Transmis à la Sous-Préfecture

de Bayonne le 28 JUIL 2009

Affiché le 28 JUIL 2009



P/Le Président,

Le Vice-Président Délégué,

Pierre GRENADE

L'Office 64 de l'Habitat a modifié en substance le contenu du projet, les 21 PLS d'origine ayant été transformés en 2 PLS et 19 pavillons en accession sociale, afin de parvenir à l'équilibre de l'opération. En effet, des plus-values conséquentes liées à l'application de la loi sur l'eau et à l'actualisation des prix des marchés publics en ont obéré le coût.

Un nouveau permis de construire a donc été déposé au mois de juin 2009, intégrant de fait les normes relatives aux personnes handicapées ; le démarrage du chantier étant repoussé très certainement à la fin de l'année.

Cette opération s'inscrit dans le Plan Urgence Logement dont la Communauté d'Agglomération est partenaire. Le P.U.L. prévoit une contribution à part égale de l'Etat, du Conseil Général et de la Collectivité locale concernée par le financement du logement social pour la prise en charge du surcoût foncier.

Ce nouveau projet de 62 logements dont 54 financés en Prêt Locatif à Usage Social, 6 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration et 2 en Prêt Locatif Social, sont répartis de la manière suivante :

Logements collectifs :

54 PLUS : 20 T2 + 22 T3 + 10 T4 + 2 T5

6 PLAI : 2 T2 + 4 T3

2 PLS : 1 T3 + 1 T4

Cette opération, dont le coût total, charge foncière et construction, est de 8 124 857,61 €, dont 7 819 104,76€ pour la réalisation des logements financés en P.L.U.S et en P.L.A.I., est financée par :

- deux Prêts Locatifs à Usage Social (P.L.U.S.), deux Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (P.L.A.I.), deux Prêts Locatifs Sociaux (P.L.S.), (65 % du coût total de l'opération) ;
- l'apport de contributions, à hauteur de 20 % du coût total de l'opération, des partenaires financiers que sont l'Etat, la Communauté d'Agglomération, le Conseil Général, le 1 % du C.I.L. Bayonne (Comité Interprofessionnel du Logement), l'A.L.P.A.F. et GDF,
- l'apport de fonds propres de l'organisme (10 % du coût total de l'opération).

A noter que dans la contribution de l'Etat, figure la subvention majorée de 1 000 euros par logement au titre du plan de relance du 4 décembre 2008, pour les dossiers déposés avant le 30 juin 2009.

La Communauté d'Agglomération est sollicitée pour une subvention sur la construction de logements PLUS et PLAI de 5 %, soit 366 955,24 Euros et sur le surcoût foncier, soit 145 000 Euros. Le montant total de la subvention demandée est de 511 955,24 Euros (8 533 Euros par logement).

Compte tenu du caractère particulier de cette opération et des négociations en cours menées par l'Office 64 de l'Habitat avec les entreprises sur l'actualisation des prix des marchés, dont ne pouvons présumer des résultats, la Communauté d'Agglomération se réserve le droit de revoir à la baisse ses aides si l'analyse des éléments financiers et techniques transmis lors du bouclage financier de l'opération ne lui permettaient pas d'identifier les plus-values inscrites dans le prix de revient prévisionnel.

D'autre part, le Code de la Construction et de l'Habitat, modifié par le décret 2004-940 du 3 septembre 2004, institue un Fonds d'Aménagement Urbain dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Les taux de subvention maximum applicables aux différents types d'opérations sont de 40 % pour les acquisitions foncières et le surcoût foncier, 40 % pour les constructions financées en P.L.U.S et 60 % pour les constructions financées en P.L.A.I.

Nous avons sollicité, et obtenu le 23 mai 2007, une subvention du F.A.U. d'un montant total de 181 797,16 euros, venant en déduction de notre contribution, qui a été maintenue malgré les aléas du calendrier.

VU l'article L 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'article 2021 du Code Civil,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 1999 relative aux statuts de la Communauté d'Agglomération,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 08 décembre 2000 relative à l'équilibre social de l'habitat,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2002 relative au versement des subventions aux bailleurs sociaux,

VU la demande de subvention formulée le 19 juin 2009, par l'Office 64 de l'Habitat, pour l'opération précitée ;

VU le plan de financement de l'opération ci-annexé,

Le Conseil Communautaire est invité à approuver :

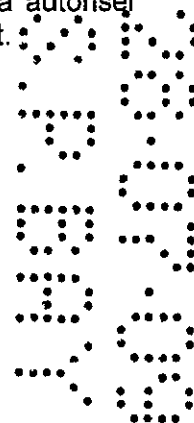
- l'octroi d'une subvention de 511 955,24 € au bénéfice de l'Office 64 de l'Habitat pour l'opération de construction de logements locatifs sociaux située rue du Bois Belin à Anglet, qui annule et remplace la subvention attribuée lors du Conseil du 20 décembre 2006.

Cette contribution de 511 955,24 € constitue un montant plafond, qui pourra être revu à la baisse lors de la présentation du plan de financement définitif de l'opération.

Les crédits sont ouverts au budget primitif 2009 de la Communauté d'Agglomération au chapitre 204, article 20417.

- le principe de demande de subvention au fonds d'aménagement urbain et à autoriser Monsieur le Président ou son représentant à déposer le dossier correspondant.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ



ANGLLET "RUE DU BOIS BELIN"

CONSTRUCTION DE 62 LOGEMENTS

- 54 Collectifs - (en Prêt Locatif à Usage Social)
- 6 Collectifs - (en Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 2 Pavillons - (en Prêt Locatif Social)

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le Directeur Général
Ph. ETCHERRIA

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

a) Technique

- Bâti
- Chauffage
- Charge foncière
- TOTAL

54 Collectifs PLUS	H.L.	ITC 5.5%
ITC 19.60%	4 479 632,15 €	4 726 011,92 €
	826 131,26 €	870 513,49 €
	1 511 519,98 €	1 550 232,95 €
	5 816 283,37 €	7 146 768,35 €
Surcoût Foncier	569 689,50 €	432 000,00 €
TOTAL	6 385 972,87 €	7 578 768,35 €

54 Collectifs PLUS	H.L.	ITC 5.5%
ITC 19.60%	500 853,70 €	441 808,57 €
	87 448,35 €	81 634,50 €
	158 715,63 €	148 905,34 €
	747 017,68 €	672 346,41 €
Surcoût Foncier	148 805,34 €	82 376,00 €
TOTAL	1 642 830,60 €	1 433 069,82 €

60 Logis	H.L.	ITC 5.5%
ITC 19.60%	180 467,90 €	198 033,72 €
	34 954,11 €	36 876,59 €
	68 102,40 €	70 042,56 €
	291 594,57 €	305 752,85 €
Surcoût Foncier	480 000,00 €	480 000,00 €
TOTAL	950 154,98 €	1 005 524,33 €

62 Logis	H.L.	ITC 5.5%
ITC 19.60%	198 033,72 €	215 600,00 €
	36 876,59 €	38 898,00 €
	70 042,56 €	72 064,00 €
	305 752,85 €	322 422,00 €
Surcoût Foncier	480 000,00 €	480 000,00 €
TOTAL	1 199 665,12 €	1 245 786,00 €

II - FINANCEMENT

A) SUBVENTIONS

- Etat (coefficient de majoration)
- Prime Plan de relance
- Communauté d'Agglomération
- Département (4% + 2% LRD)
- CIL Bayonne 1% (révisé)
- ALPAF
- GDF
- Etat
- Communauté d'Agglomération
- Département

54x313,57 € x 3,24%	562 123,34 €	172 938,03 €
1 000,00 € x 60	7 339 104,76 €	54 000,00 €
7 339 104,76 € x 5%	366 955,24 €	305 737,92 €
7 339 104,76 € x 5%	366 955,24 €	305 737,92 €
15 000 € x 7	105 000,00 €	105 000,00 €
55 000 € x 8	440 000,00 €	330 000,00 €
150 € x 62	9 300,00 €	6 100,00 €
Hors Surcoût Foncier	1 341 613,87 €	1 341 613,87 €
435 000,00 € x 1/3	145 000,00 €	130 500,00 €
435 000,00 € x 1/3	145 000,00 €	130 500,00 €
435 000,00 € x 1/3	145 000,00 €	130 500,00 €
(PLUS & PLAI)	7 250 € / lgt	391 500,00 €
TOTAL A	1 733 613,87 €	1 733 613,87 €

B) PRETS

- CDC construction (PLUS 3,60% & PLAI 2,80% sur 40 ans)
- CDC Foncier (PLUS 3,60% & PLAI 2,80% sur 50 ans)
- CDC construction (PLUS 4,13 % sur 30 ans)
- CDC Foncier (PLUS 4,13 % sur 50 ans)

1 000,00 € x 1/3	333 333,33 €	342 846,51 €
1 000,00 € x 1/3	333 333,33 €	342 846,51 €
1 000,00 € x 1/3	333 333,33 €	342 846,51 €
7 250 € / lgt	391 500,00 €	391 500,00 €
TOTAL B	1 391 500,00 €	1 391 500,00 €

C) FOMDS PROPRES

- Construction
- Surcoût Foncier

13 784 € / lgt x 62	854 608,00 €	854 608,00 €
TOTAL C	854 608,00 €	854 608,00 €