

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

SEANCE DU 15 MARS 2010

PRESENTS : M. GRENET, Président ; MM. BOROTRA, ESPILONDO, LABAYLE, MONDORGE, MILLET-BARBÉ, Vice-Présidents ; MM. ETCHEGARAY, VOISIN, POMMIEZ, DAUBAGNA, Mmes JARRAUD-VERGNOLLE, BISAUTA, MM. GOUFFRANT, ABEBERRY, ROUX, LOZANO, Mmes CONTRAIRES, GIBAUD-GENTILI, Délégués Titulaires ; Mmes GETTEN-PORCHÉ, CASTEL, MM. LACASSAGNE, DOMÈGE, CAZAUX, CÉLAN, CAUSSE, Délégué Suppléants.

ABSENTS OU EXCUSES : MM. Michel VEUNAC, GRENADE, Vice-Présidents ; MM. PAUL-DEJEAN, BRISSON, Mme DURRUTY, MM. Jacques VEUNAC, LAFITE, Conseillers Titulaires ; Mme PRADIER, M. POUEYTS, Mme LANNEVERE, M. SOROSTE, Mme DESTRUHAUT, Conseillers Suppléants.

PROCURATIONS : M. GRENADE à M. BOROTRA ; M. PAUL-DEJEAN à M. CÉLAN ; M. BRISSON à M. DOMÈGE ; Mme DURRUTY à Mme CASTEL ; M. LAFITE à Mme CONTRAIRES.

SECRETARE DE SEANCE : M. GOUFFRANT.

O/J N° 19 - URBANISME - BAYONNE.

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT - CONTRIBUTION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION POUR LA CONSTRUCTION D'UN FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS DE 40 LOGEMENTS (47 LITS) SUR LE SITE DE DARRIGRAND A BAYONNE AU BENEFICE DE LA SOCIETE HABITAT SUD ATLANTIC.

Monsieur LABAYLE présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues :

Préambule

Dans le cadre de l'aménagement du pôle territorial de formation sur le site Darrigrand/Aritxague, une réflexion sur les besoins en logement temporaire pour les jeunes a été engagée avec le Conseil régional, la Chambre des Métiers, la Ville de Bayonne, la CABAB, le F.J.T. de Bayonne, l'Etat et le Conseil Général sur la mutualisation de réponse logement avec la réalisation d'un nouveau Foyer des Jeunes Travailleurs, sur une propriété communautaire, rue Darrigrand.

...

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

Certifié exécutoire

Transmis au contrôle

de légalité le 16 MARS 2010

Publié le 16 MARS 2010



P/Le Président,

Le Vice-Président Délégué

Pierre GRENADE

Le F.J.T., relevant du statut de résidence sociale inscrit au Code de la Construction et de l'Habitat, est un équipement rattaché à la politique de l'habitat. Il a comme mission première de répondre aux besoins en hébergement temporaire (70 % des jeunes logent au F.J.T. en moyenne jusqu'à 6 mois) des jeunes en insertion sociale et professionnelle. Le principe de solvabilisation est basé sur l'A.P.L.

Les besoins en hébergement des centres de formation présentent deux spécificités : l'accueil notamment de jeunes mineurs ayant pour certains le statut de scolaire et la formation de jeunes nécessitant un accueil de type internat ou hôtellerie (nommé « accueil en séjour fractionné ») qui ne permet pas aux jeunes de percevoir l'A.P.L.

Pour ces derniers, la solvabilité est permise par des aides liées à la formation. La Région a notamment revalorisé en 2009 son aide au logement des jeunes.

Pour le projet de F.J.T., une convention de réservation garantissant le financement de la gestion des logements pour les jeunes en séjour fractionné sera établie entre le F.J.T. et les centres de formations, en particulier avec la Chambre des Métiers qui sera le principal réservataire compte tenu de la proximité du centre de formation.

Aussi, même si le F.J.T. n'a pas vocation à devenir un outil de la formation professionnelle et ainsi se substituer aux internats et foyers directement rattachés aux centres de formation, il y a un enjeu à favoriser la mixité des publics dans le cadre du projet social de l'établissement et à optimiser le taux d'occupation de la structure.

Afin de s'assurer des équilibres sociaux et économiques, la part des jeunes en séjour fractionné logés au F.J.T. est plafonnée à 20 % du nombre de lits géré par l'association F.J.T. de Bayonne après réalisation du projet Darrigrand, soit au maximum de 30 lits.

La présence d'un gardien est prévue contribuant à l'amélioration d'une bonne gestion de ce nouvel équipement.

De ce point de vue, cette opération revêt un caractère expérimental dans la mesure où elle a conduit les collectivités publiques et les centres de formation à penser différemment l'hébergement des jeunes en formation et à expérimenter cette mixité d'usage.

Le programme :

Ce projet comprend 40 logements collectifs dont 1 financé en Prêt Locatif à Usage Social et 39 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration, répartis sur 1 bâtiment de la manière suivante :

1 P.L.U.S. : 1 T3 correspondant au logement du gardien

39 P.L.A.I. (47 lits) : 33 T1 à 1 lit

4 T1 Bis à 2 lits

2 T1 Bis à 3 lits.

Le montage de l'opération :

La Société Habitat Sud Atlantic réalisera la construction du bâtiment et restera propriétaire. La gestion sera confiée à l'Association du F.J.T. de Bayonne par convention avec le propriétaire.

Du fait de son statut de résidence sociale, le financement de cette structure est assuré par des prêts logements P.L.A.I.

Ce projet a reçu un écho très favorable du C.I.L. 64 qui a octroyé un prêt à 1 % à hauteur de 710 745 €.

Le bon équilibre de l'investissement est permis par un niveau de subvention à hauteur de 57 % du prix de revient soit 1 520 773 €, la Région contribuant à hauteur de 700 000 € au titre du logement des jeunes en formation.

Cette opération, dont le coût total charge foncière et construction s'élève à 2 693 481 €, est financée par :

- deux Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (P.L.A.I.) pour les 39 logements des jeunes, deux Prêts Locatifs à Usage Social (P.L.U.S.) pour le logement du gardien, (38 % du coût total de l'opération), un prêt du C.I.L. Bayonne (Comité Interprofessionnel du Logement) ;
- l'apport de contributions, à hauteur de 56 % du coût total de l'opération, des partenaires financiers que sont l'Etat, la Communauté d'Agglomération, le Conseil Général, la Région ;
- l'apport de fonds propres de l'organisme (5 % du coût total de l'opération).

Dans l'exercice de sa compétence « équilibre social de l'habitat », la Communauté d'Agglomération est sollicitée pour une subvention sur la construction de logements P.L.U.S. et P.L.A.I. de 5 %, soit 134 409 Euros (soit 6 822 € pour le PLUS et 127 587 € pour les 39 chambres en P.L.A.I.) au bénéfice de la Société Habitat Sud Atlantic.

La Communauté d'Agglomération, en qualité de propriétaire, contribue également par l'application d'une moins-value appliquée sur le prix de vente du terrain au titre du logement social.

Par ailleurs, Le Code de la Construction et de l'Habitation, 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. Cette opération est éligible au F.A.U. et pourra faire l'objet d'une demande de contribution financière.

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

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 le rapport présenté en Bureau Communautaire du 5 octobre 2009 ;

VU la demande de subvention formulée le 13 novembre 2009, par la Société Habitat Sud Atlantic, 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 134 409 € au bénéfice de la Société Habitat Sud Atlantic pour l'opération de construction du Foyer d'Hébergement de jeunes apprentis située à Bayonne « Darrigrand ».
Cette contribution de 134 409 € 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 inscrits au budget primitif 2010 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

BAYONNE " DARRIGRAND"

Construction d'un foyer-logement pour le FJT Bayonne Côte Basque

39 CH En Prêt Locatif Aidé d'Intégration & 1 logt pour le gardien en PLUS

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Typologie :33 T1 à 20 m2 (1 lit) 4 T1 bis à 23,40 m2 (2 lits) 2 T1 bis à 28 m2 (3 lits) 1 T3 logt gardien

I - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	T.T.C 19,80 %	H.T.	40 CH	39 CH	logt gardien
-Charge Foncière	230 383 €	193 967 €	204 635 €	194 248 €	10 387 €
- Bâtiment (révisions de prix Incluses)	2 411 708 €	2 016 478 €	2 127 384 €	2 019 405 €	107 979 €
- Honoraires	387 799 €	342 618 €	361 462 €	343 115 €	18 347 €
TOTAL	3 029 890 €	2 553 063 €	2 693 481 €	2 556 768 €	136 713 €

II - FINANCEMENT**A) SUBVENTIONS**

- ETAT :					
PLAI	2 480 109,12 €	x 20%	492 021,82 €	492 021,82 €	
PLUS	192 785,69 €	x 3,20%	6 169,14 €	0 €	6 169,14 €
- COMMUNAUTE AGGLOMERATION :					
	2 688 185 €	x 5%	134 409 €	127 587 €	6 822 €
- DEPARTEMENT :					
	2 688 185 €	x 3%	80 646 €	76 552 €	4 094 €
Label H & E	2 688 185 €	x 2%	53 764 €	51 035 €	2 729 €
Résid sociale	2 688 185 €	x 2%	53 764 €	51 035 €	2 729 €
- REGION :					
participation forfaitaire			700 000 €	700 000 €	
TOTAL A			1 520 773 €	1 498 231 €	22 543 €

B) PRÊTS

- CDC/PLUS /40 ans :			98 608 €		98 608 €
- CDC/PLUS /50 ans :			8 300 €		8 300 €
- CDC/PLAI / 40 ans :			138 128 €	138 128 €	
- CDC/PLAI / 50 ans :			77 500 €	77 500 €	
- CIL / 30 ans :			710 745 €	710 745 €	
TOTAL B			1 033 281 €	926 373 €	106 908 €

C) FONDS PROPRES

	5%	139 427 €	5%	132 164 €	5%	7 262 €
--	----	-----------	----	-----------	----	---------

TOTAL A + B + C

2 693 481 €	2 556 768 €	136 713 €
--------------------	--------------------	------------------

Bayonne, le 26 janvier 2010

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Communauté d'agglomération BAYONNE ANGLET BIARRITZ
Numéro de l'acte	113
Nature de l'acte	DE - Délibérations
Classification de l'acte	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Objet de l'acte	Participation de la CABAB à la construction d'un FJT de 40 logements sur le site Darrigrand à Bayonne au bénéfice de la Société Habitat Sud Atlantic. En annexe plan de financement.
Statut de la transmission	8 - Reçu par MININT
Identifiant unique de télétransmission	064-246400030-20100315-113-DE
Date de transmission de l'acte	16/03/2010
Date de réception de l'accuse de réception	16/03/2010