

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

77140

Objet

Avenant n° 3 à la Convention de construction du 21 août 1975 entre la Ville de ROYAN et la SAIEM

DATE DE CONVOCATION

~~21 novembre 1977~~

DATE D'AFFICHAGE

~~21 novembre 1977~~

Nombre de conseillers

en exercice 27

Nombre de présents 22

Nombre de votants 26



Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent soixante dix sept

le vingt cinq novembre à 18 heures 30

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Monsieur TETARD

— Etaient présents : MM. TETARD, Meile FOUCHE, MM. BUJARD, LIS, BOUCHET, LACHAUD, BOUTET, FABER, PAPEAU, COLLE, POUMAILLOUX, MONTRON, NAULIN, POUGET, MAURELLET, BOISARD, BOULAN, BROTRÉAU, DUFEIL, PELLETIER, Mme TACQUET, M. CABAL

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. GUICHAOUA par M. PAPEAU Dr VIAUD par M. BOISARD
Me TAP par M. LIS
Me DUFOUR par M. LACHAUD

Absents : MM. BERLAND

M. MONTRON

a été élu Secrétaire.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'avis favorable de la Commission des Finances en date du 27 octobre 1977,

Après en avoir délibéré,

- accepte l'avenant n° 3 à la convention de construction du 21 août 1975 à intervenir entre la Ville de ROYAN et la SAIEM dont les texte est ci-annexé.

- autorise M. le Maire à signer ce document.

Fait et délibéré à ROYAN, les jour, mois et an susdits
Ont signé au registre, MM. les Membres présents.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,





AVENANT N° III A LA CONVENTION
DE CONSTRUCTION DU 21 AOUT 1975

Entre les soussignés :

M. LIS , Maire de la commune de ROYAN stipulant au nom
et comme représentant de cette collectivité locale en vertu d'une délibération
du Conseil Municipal, en date du 25 NOV. 1977

d'une part,

Et

M. FABER , Président du Conseil d'Administration de la Société Anonyme
Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de ROYAN stipulant
au nom et comme représentant de cette Société,

d'autre part,

Vu la convention de construction du 21 AOUT 1975
Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er - Objet

Le présent avenant a pour objet de définir les conditions de la
réalisation sur un terrain sis à ROYAN Le FIEE et d'une contenance approximative
de 1489 m² cadastré Section BH n° 283-284-397-399-400

d'un groupe d'immeubles COLLECTIFS (1)
de 27 logements destinés à la location (2)
n'excédant pas les caractéristiques des logements permettant l'octroi de l'aide
de l'Etat et dont les 3/4 de la surface seront à usage d'habitation et des
services communs afférents à cet ensemble immobilier.

.../

(1) - Collectifs ou individuels ou collectifs et individuels

(2) - La location ou l'accession à la propriété (les opérations ou tranches
d'opération faisant nécessairement l'objet d'un financement distinct selon
qu'elles sont destinées à la location ou à l'accession, feront donc
également l'objet d'un avenant distinct).

Article 2 - Programme des opérations

Sous réserves des modifications qui s'avèreraient éventuellement nécessaires pour l'obtention du permis de construire, la Société s'engage à faire construire sur le terrain ci-dessus mentionné 27 logements répartis ainsi qu'il suit :

Nombre	Type de logement	Prix de revient approximatif de chaque logement	Prix de revient total approximatif
13	II A	115.400	1.500.200
7	II B	119.760	838.300
7	III	148.060	1.036.400

La répartition des logements pourra, jusqu'à l'établissement des projets définitifs, être modifiée à la demande ou avec l'agrément de la commune.

La plan-masse sera établi avec l'accord de la commune.

Article 3 - Modalités de réalisation et moyens financiers

Dans les deux mois qui suivront l'obtention du permis de construire, la Société soumettra à l'approbation de la commune une estimation des différents éléments de l'opération envisagée et un plan de financement.

Ce plan de financement ainsi que le plan de trésorerie de l'opération pour la période de construction, établis selon les modèles prescrits par la convention-modèle de construction jointe à la circulaire du 22 novembre 1973, sont joints en annexes I (1) et II du présent avenant.

Si, en cours d'exécution, des modifications susceptibles d'entraîner un accroissement des charges de la commune devaient être apportées au plan de financement, elles ne deviendraient définitives qu'après approbation de la commune.

La commune de ROYAN se réserve le droit, dans le cas où l'exécution du programme ferait l'objet de tranches successives, de suspendre, après exécution de chacune de ces tranches, le concours qu'elle apportera à la Société.

Cette dernière ne pourra prétendre à indemnité lorsque la décision de la commune lui aura été dictée par la force majeure, par l'évolution financière ou par celle du marché du logement sur son territoire.

.../

(1) - Pour opération accession, modèle I bis.

Article 4 - Etablissement des projets, désignation des entrepreneurs, exécution et contrôle des travaux

L'établissement des projets, la désignation des entrepreneurs, l'exécution et le contrôle des travaux seront menés conformément aux dispositions des articles 2 et 3 de la convention de construction du 21 Août 1975.

Article 5 - Garantie de la commune et compte d'avances

La commune s'engage à accorder sa garantie à l'emprunt de 160.000 Francs contracté par la Société auprès de la Caisse des Dépôts pour compléter le financement de l'opération.

Les conditions d'exercice de cette garantie font l'objet d'une convention particulière conclue d'autre part.

Au cas où la Société serait amenée à demander à la commune l'application effective de cette garantie, un sous-compte particulier à l'opération de construction, objet du présent avenant, serait ouvert dans le compte d'avance prévu à l'article 6 de la convention de construction du

Article 6 - Gestion des immeubles

La Société gèrera les immeubles construits dont elle demeurera propriétaire sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-après.

Le budget prévisionnel d'exploitation des vingt premières années et les loyers mensuels par type de logement des trois premières années font l'objet d'une annexe III au présent avenant.

Le montant des loyers a été déterminé conformément aux dispositions de l'article 7 de la convention de construction du

Article 7 - Rémunération de la Société

La rémunération de la Société pour l'exécution du programme de construction faisant l'objet du présent avenant est fixée, conformément aux dispositions de la circulaire du 17 Août 1964 modifiée, à 3 %, taxes en sus, des sommes investies dans la construction, toutes dépenses confondues, y compris la valeur des terrains.

Article 8 - Dévolution des logements

1°)- A l'expiration du délai de remboursement par la Société de l'emprunt le plus long, il sera remis à la commune au titre des droits qu'elle possède en vertu de la garantie d'emprunt accordée à la Société pour l'opération de construction, objet du présent avenant, un contingent de 1 logement déterminé conformément aux dispositions de la circulaire n° 280 du 17 Mai 1966 du Ministre de l'Intérieur à moins que la commune ne décide d'en confier la gestion à la Société moyennant le versement à son profit des loyers correspondants diminués des frais de gestion, d'entretien et de grosses réparations.

Nom de l'Opération : ROYAN LE SIEF
27 Logements,

Code Société :

6	5	7
---	---	---

Programme :

0	0	4
---	---	---

comptable

PRIX de REVIENT PREVISIONNEL

1 - Charge Foncière :

. Terrain : nu ou équipé	326.600
. Participation TLE - TLU	-
. V.R.D.	176.400

2 - <u>Construction bâtiment</u> :	2.292.481
(Valeur)	

3 - <u>Honoraires</u> :	111.570
-------------------------------	---------

4 - <u>Révisions</u> :	257.248
------------------------------	---------

5 - <u>Quote-part équipements généraux</u> :	/
--	---

TOTAL 5	3.164.299
---------------	-----------

Prix de revient maximal	2.796.103
------------------------------	-----------

6 - Frais annexes à la construction :

. Intervention promoteur de base	111.636
(3,528 % du Total V)	

. Intervention complémentaire	-
(% du P.R.M.)	

. Intervention G. S. C. I. C.	-
(% du P.R.M.)	

. Frais sur ventes	-
--------------------------	---

. Frais financiers	99.000
--------------------------	--------

. Frais financiers complémentaires	-
--	---

. T. V. A. différentielle	-
---------------------------------	---

TOTAL 6	3.374.935
---------------	-----------

PLAN de FINANCEMENT PREVISIONNEL S. E. M.
--

1 - LOCATIF

. Autofinancement	-
. Capital C. D. C.	519.000
. Capital des Collectivités locales	634.000
. Capital autres	
. Prêts sans intérêt des collectivités locales	
. Autres prêts	
. Prêts G. I. C.	
. C. F. F. - <u>PIF</u>	2.062.000
. Prêts C. D. C. garantis	160.000
.	
TOTAL	3.375.000

2 - ACCESSIONa) Préfinancement :

. Type de financement	
. Montants : Logements	- durée ... ans - taux %
Commerces - Bureaux	- durée ... ans - taux %

b) Financement définitif :

. Prêt spécial C. F. F.	%
. Supplément (familial ou fonctionnaire) ..	%
. Apports acquéreurs (dont P. I. C.)	%
. Avances contractuelles C. D. C. (1) ...	%

TOTAL

(1) - dont : logements
 commerces et bureaux

EQUILIBRE d'EXPLOITATION

I - EQUILIBRE THEORIQUE des LOYERS : (1ère année d'exploitation)

1) Charges fixes :

- annuité prêt G. I. C.			
années	:	x	% =
années	:	x	% =
- annuité prêt C. F. F. / H. L. M.			105.160
années 1 à 3	:	x 5,10	% =
années 4	:	x 6,902	% =
années 5	:	x 7,178	% =
années 6	:	x 7,465	% =
- annuités P. I. C. / C. D. C. / H. L. M. révisions			16.620
années	:	x 10,38	% =
années	:	x	% =
années	:	x	% =
années	:	x	% =
- autres prêts			
. garages			
. amélioration qualité/surface			
. divers			
		TOTAL 1	121.780 %

2) Charges variables :

- Provisions pour grosses réparations			22.950
(850 F valeur 1er Janvier 1977)			
- Entretien et gardiennage			27.000
(1.000 F + F valeur 1er Janvier 1977)			
- Provisions pour remise en état			6.750
(250 F valeur 1er Janvier 1977)			
		TOTAL 1 + 2 ..	178.480 %

3) Aléas de gestion : 4.255
 (2 % des loyers mis en recouvrement)

4) Rémunération de gérance : 30.025
 (12 % + T. V. A. = 14,11% des loyers mis en recouvrement)

TOTAL des CHARGES. 212.760 %

COMPTE D'EXAMINATION PRÉVISIONNEL

(en millions de francs)

années	Charges fixes			Charges variables				Total charges	Produits (loyers) (3)	Résultats		Actualisation des résultats Cumulés
	Prêt CPF	Prêt CDC	Amorti. Tech. 1%	P.G.R. † (1) Rem. ET.	Entre. † (2) Gard.	Allas † (3) Rem. Ges.	Total			Annuels	Cumulés	
979	105	17	25	32	29	37	215	230	+ 17	+ 17		
980	105	17	25	35	32	39	218	245	+ 37	+ 54		
981	105	17	25	38	34	42	223	261	+ 38	+ 92		
982	142	17	25	41	38	45	267	278	+ 11	+ 103		
983	148	17	25	45	40	48	278	296	+ 18	+ 121		
984	154	17	25	49	45	51	292	315	+ 23	+ 144		
985	160	17	25	54	49	54	305	338	+ 31	+ 175		
986	166	17	25	58	53	57	376	357	+ 39	+ 214		
987	173	17	25	64	58	61	398	361	- 17	+ 197		
988	180	17	25	70	63	65	420	405	- 15	+ 182		
989	187	17	25	76	69	69	443	432	- 11	+ 171		
990	195	17	25	83	75	74	469	460	- 9	+ 162		
991	203	17	25	90	82	79	496	480	- 6	+ 156		
992	212	17	25	98	89	84	525	522	- 3	+ 153		
993	212	17	25	107	97	89	547	555	+ 8	+ 161		
994	212	17	25	117	106	95	572	592	+ 20	+ 181		
995	212	17	25	127	115	101	597	630	+ 33	+ 214		
996	212	17	25	138	126	108	626	671	+ 45	+ 259		
997	212	17	25	151	137	115	657	715	+ 58	+ 317		
998	212	17	25	165	149	122	690	761	+ 71	+ 388		

1) PGR + REL : on considère ces provisions non utilisées pendant 8 années et ensuite consommées annuellement.

2) Indexation annuelle : + 9 %

3) Indexation annuelle : + 6,5 %

5) Actualisation, selon la formule $V_n = (1 + i)^{-n}$ des tables financières : valeur actuelle d'un capital de 1 F payable dans n périodes, eu égard aux intérêts composés

Taux d'actualisation : 7 %

Royan 27 ILN 72

II - LOYERS MENSUELS par TYPE de LOGEMENT : (Charges locatives exclues)

	<u>Valeur départ 1978</u>			<u>Valeur arrivée 1979</u>		
	log ^{ts}	garage	total	log ^{ts}	garage	total
- studios :						
- 20 logements de 2 pièces :	622F	-	622F	665F	-	665F
- 7 logements de 3 pièces :	781F	-	781F	835F	-	835F
- logements de 4 pièces :						
- logements de 5 pièces :						
- logements de 6 pièces :						

27

<u>Loyer global annuel applicable .. Valeur 7.9...</u>	<u>230 000 F</u>
<u>Loyer d'équilibre ... Valeur 7.9.....</u>	<u>215 000 F</u>
<u>Loyer plafond (8,75 % du P. R. M.)</u>	<u>244 660 F</u>