

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 16.013

L'An deux Mille Seize, le 21 mars, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 15 mars 2016

DATE D'AFFICHAGE

Le 15 mars 2016

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, Mme Eliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Alexandra COUDIGNAC, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, M. Bernard GIRAUD, Mme Thérèse GORDON'S, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Alain LARRAIN, M. Denis MOALLIC, M. Pierre PAPEIX, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Gilbert LOUX représenté par M. Patrick MARENGO
M. Thierry ROGISTER représenté par M. Gérard JOUY

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : M. René-Luc CHABASSE, Mme Nancy LEFÈBVRE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 31

M. Yannick PAVON a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : CONVENTION À INTERVENIR ENTRE LA VILLE DE ROYAN ET LA SEMIS
(SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE DE LA SAINTONGE) POUR LA
RÉALISATION DE TROIS OPÉRATIONS LOCATIVES SOCIALES

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : UNANIMITÉ

Par un courrier en date du 16 février 2016, la SEMIS (Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge) a informé la Commune de son projet de réalisation de trois opérations locatives sociales.

Ces trois opérations concernent :

1. La réalisation d'une résidence sociale de 15 logements donnée en gestion à l'Association « Tremplin 17 » située rue de Port Royal.
2. La réalisation d'une opération locative sociale de 6 logements sociaux, rue de Port Royal.
3. Acquisition en VEFA d'une opération de 29 logements locatifs sociaux, avenue de l'Espérance.

Le Conseil d'Administration de la SEMIS, qui s'est réuni le 16 décembre 2015, a conditionné l'engagement de ces opérations à une garantie des emprunts par la commune. Ces emprunts seront contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'approuver la convention à intervenir entre la Ville de ROYAN et la SEMIS pour la réalisation de ces trois opérations. Il est, par ailleurs, précisé qu'en contrepartie de ces garanties, la commune disposera :

- d'un droit d'attribution d'un logement sur l'opération de 6 logements sociaux rue de Port Royal,
- d'un droit d'attribution de 6 logements sur l'opération de l'avenue de l'Espérance.

Il est, en outre, à noter que la garantie d'emprunt par la Ville permet à la SEMIS d'économiser plus de 40 000 euros, si elle avait du obtenir une caution auprès de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le projet de convention et ses annexes,
- Vu l'avis de la Commission des Finances,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1^{er} – d'approuver la convention à intervenir entre la Ville de ROYAN et la SEMIS (Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge) concernant la réalisation de ces trois opérations.

Article 2 – d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le premier adjoint, agissant par délégation, à signer la convention à intervenir entre la Ville de ROYAN et la SEMIS.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 24 mars 2016

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Patrick MARENGO



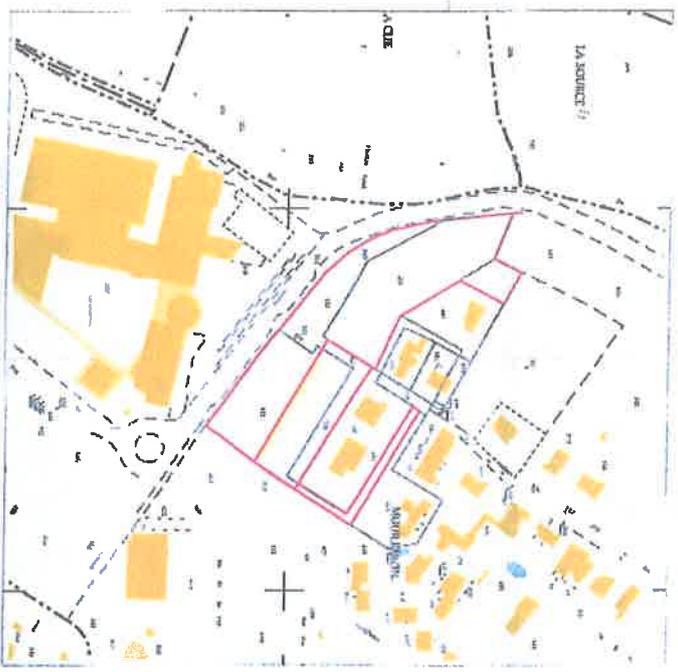
Etude financière

Acquisition en VEFA de 29 logements

Avenue de l'Espérance – 17200 ROYAN



PLAN DE SITUATION DE L'OPERATION



PC 1
Plan de la situation du terrain

PROJET	DATE	VERSION
PC	00	100

22.12.2015

Février 2016

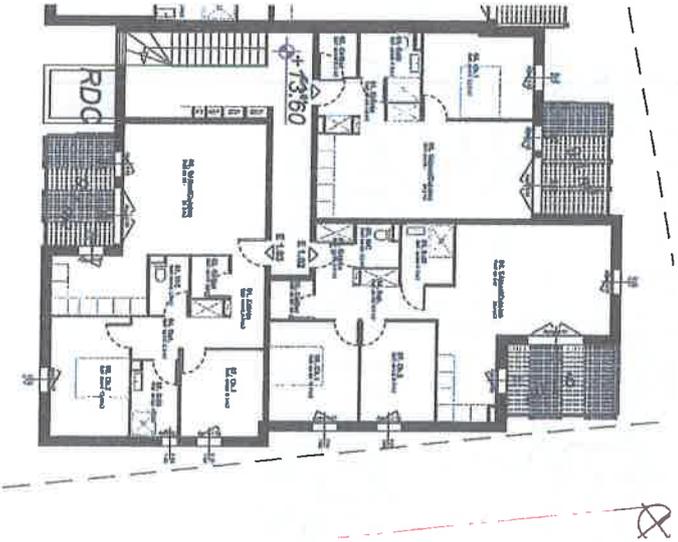
PLAN DE MASSE DE L'OPERATION



PROGRAMME

Ce programme comprendra :

	Logements	Surfaces m ²			
		Habitable	Annexes	Utiles	Moyenne de surf Hab /logt
12	Type 2 d'une surface de :	607,40	114,20	664,50	50,62
17	Type 3 d'une surface de :	1 184,70	210,50	1 289,95	69,69
29	Logements d'une surface totale de :	1 792,10	324,70	1 954,45	



PLAN R+1		APS		01		10.11.2015	
Bat. D1E		10.11.2015		01		10.11.2015	

PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT

🚩 Prix de revient prévisionnel

Prix de revient prévisionnel	TTC 5,5%
Prix d'acquisition	3 592 264 €
Frais d'acte	65 938 €
Total	3 658 202 €

🚩 Financement prévisionnel

	EUROS	%
Subvention de l'Etat	31 176 €	0,85%
Prêt PLUS	1 900 000 €	51,94%
Prêt PLAI	800 000 €	21,87%
Subvention Conseil Général	169 000 €	4,62%
Subvention CARA PLH	174 000 €	4,76%
Fonds propres	584 026 €	15,96%
Total	3 658 202 €	100,00%

BUDGET PREVISIONNEL DE TRESORERIE SUR 40 ANS

PARAMETRES :	Evolution	Base	Pour
Annuités PLUS PLAI & 1%	112 479	112,48	
Frais de gestion/logt/an	760	22,04	29 logements
Frais gestion/logt/an 26	1 210	35,09	29 logements
P.G.E. à partir année 5	0,006	21,55	
Impayés/vacance	0,03		
Loyer mensuel	11 741	140,89	12 mois
Prix de revient hors foncier	3 592 264		
Prix de revient	3 658 202		
Fonds propres	584 026		
Nombre de Logements	29		
Nombre de mois année 1	12		
Nombre mois année 2 à 40	12		
Nombre mois année 41	0		
Année de départ	2 017		

Détail des frais de gestion

* du programme	120 € par logt
* quote-part charges de structure	640 € par logt
	760 € par logt
* taxe foncière	450 € par logt
	1 210 € par logt

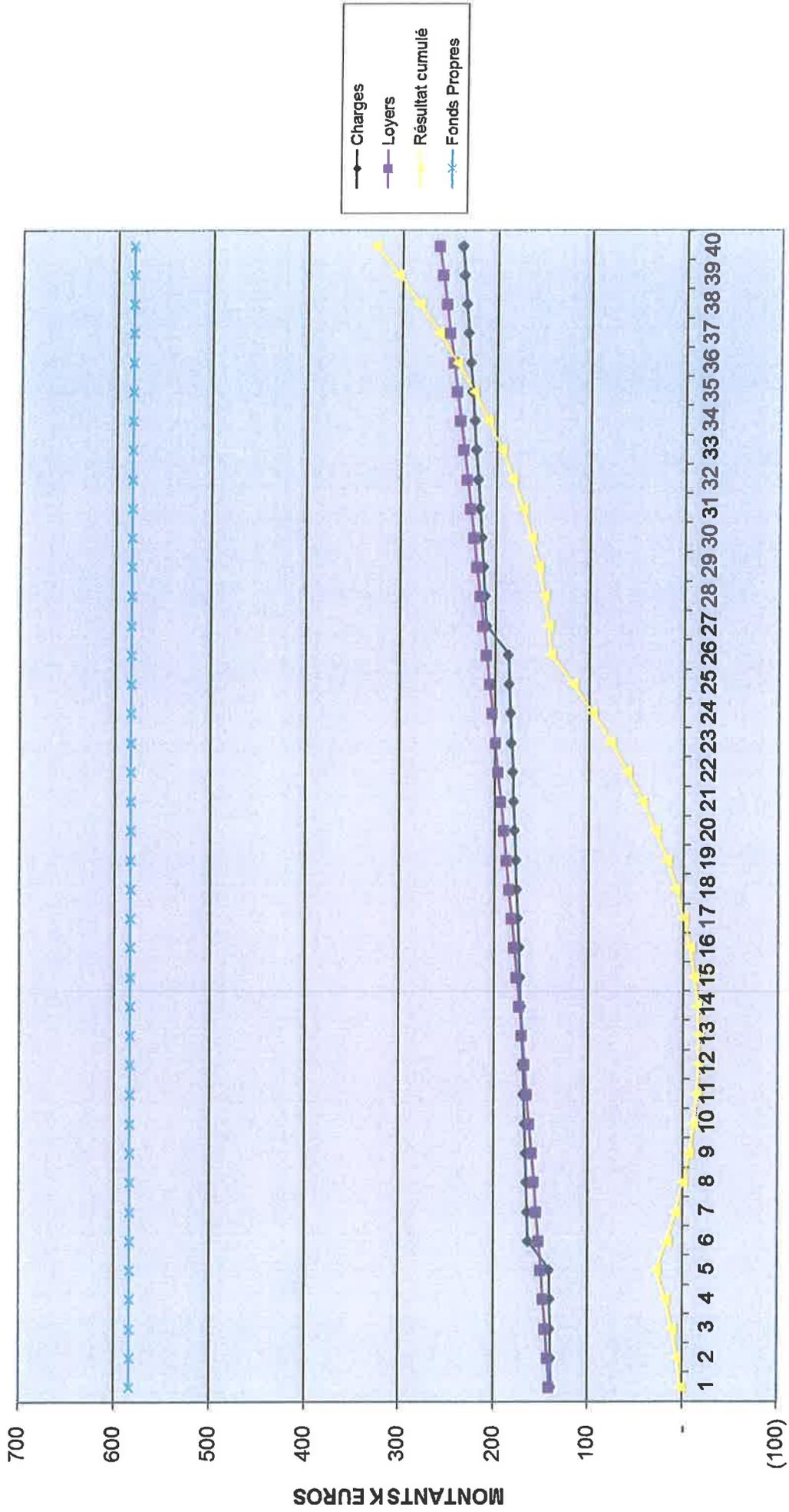
Résultat 2014 PG Société/Nb équivalents logements au 31/12/2014

BUDGET D'EXPLOITATION	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028
CHARGES					0							
Annuités PLUS PLAI & 1%	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48
Frais de gestion	22,04	22,50	22,98	23,46	23,95	24,45	24,97	25,49	26,03	26,57	27,13	27,70
P.G.E.	-	-	-	-	-	21,92	22,29	22,67	23,05	23,45	23,84	24,25
Fonds propres												
Impayés/Vacance	4,23	4,29	4,36	4,43	4,50	4,58	4,65	4,72	4,80	4,88	4,95	5,03
TOTAL CHARGES	138,75	139,27	139,82	140,37	140,93	163,43	164,39	165,36	166,36	167,38	168,40	169,46
RECETTES												
Loyers	140,89	143,14	145,43	147,76	150,13	152,53	154,97	157,45	159,97	162,53	165,13	167,77
TOTAL RECETTES	140,89	143,14	145,43	147,76	150,13	152,53	154,97	157,45	159,97	162,53	165,13	167,77
SOLDE ANNUEL	2,14	3,87	5,61	7,39	9,20	10,90	9,42	7,91	6,39	4,85	3,27	1,69
CUMUL	2,14	6,01	11,62	19,01	28,21	17,31	7,89	0,02	6,41	11,26	14,53	16,22

BUDGET D'EXPLOITATION	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040
CHARGES												
Annuités PLUS PLAI & 1%	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48	112,48
Frais de gestion	28,28	28,88	29,48	30,10	30,73	31,38	32,04	32,71	33,40	34,10	34,82	35,55
P.G.E.	24,66	25,08	25,51	25,94	26,38	26,83	27,29	27,75	28,22	28,70	29,19	29,69
Fonds propres												
Impayés/Vacance	5,11	5,20	5,28	5,36	5,45	5,54	5,62	5,71	5,81	5,90	5,99	6,09
TOTAL CHARGES	170,53	171,64	172,75	173,88	175,04	176,23	177,43	178,65	179,91	180,70	182,48	183,81
RECETTES												
Loyers	170,45	173,18	175,95	178,77	181,63	184,53	187,49	190,48	193,53	196,63	199,78	202,97
TOTAL RECETTES	170,45	173,18	175,95	178,77	181,63	184,53	187,49	190,48	193,53	196,63	199,78	202,97
SOLDE ANNUEL	- 0,08	1,54	3,20	4,89	6,59	8,30	10,06	11,83	13,62	15,93	17,30	19,16
CUMUL	- 16,30	- 14,76	- 11,56	- 6,67	- 0,08	8,22	18,28	30,11	43,73	59,66	76,96	96,12

BUDGET D'EXPLOITATION	2 041	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048	2 049	2 050	2 051	2 052
CHARGES												
Annuités PLUS PLAI & 1%	112,48	111,88	111,88	111,88	111,88	111,88	111,88	111,88	111,88	111,88	111,88	111,88
Frais de gestion	36,29	37,06	60,24	61,50	62,79	64,11	65,46	66,83	68,23	69,67	71,13	72,62
P.G.E.	30,19	30,70	31,23	31,76	32,30	32,85	33,40	33,97	34,55	35,14	35,73	36,34
Fonds propres												
Impayés/Vacance	6,19	6,29	6,39	6,49	6,59	6,70	6,80	6,91	7,02	7,14	7,25	7,37
TOTAL CHARGES	185,15	185,93	209,74	211,63	213,56	215,54	217,54	219,59	221,68	223,83	225,99	228,21
RECETTES												
Loyers	206,22	209,52	212,87	216,28	219,74	223,25	226,83	230,45	234,14	237,89	241,69	245,56
TOTAL RECETTES	206,22	209,52	212,87	216,28	219,74	223,25	226,83	230,45	234,14	237,89	241,69	245,56
SOLDE ANNUEL	21,07	23,59	3,13	4,65	6,18	7,71	9,29	10,86	12,46	14,06	15,70	17,35
CUMUL	117,19	140,78	143,91	148,56	154,74	162,45	171,74	182,60	195,06	209,12	224,82	242,17
BUDGET D'EXPLOITATION	2 053	2 054	2 055	2 056	2 057	CUMULS						
Annuités PLUS PLAI & 1%	111,88	111,88	111,88	111,88	111,88	111,88	4 602,08					
Frais de gestion	74,15	75,71	77,30	78,92	78,92	78,92	1 799,67					
P.G.E.	36,96	37,59	38,23	38,88	38,88	38,88	1 074,93					
Fonds propres							-					
Impayés/Vacance	7,48	7,60	7,73	7,85	7,98	242,26						
TOTAL CHARGES	230,47	232,78	235,14	237,53	237,66	7 718,94						
RECETTES												
Loyers	249,49	253,48	257,54	261,66	265,84	8 075,54						
TOTAL RECETTES	249,49	253,48	257,54	261,66	265,84	8 075,54						
SOLDE ANNUEL	19,02	20,70	22,40	24,13	28,18	356,60						
CUMUL	261,19	281,89	304,29	328,42	356,60							

ETUDE FINANCIERE SUR 40 ANS



ANNEES



Etude financière

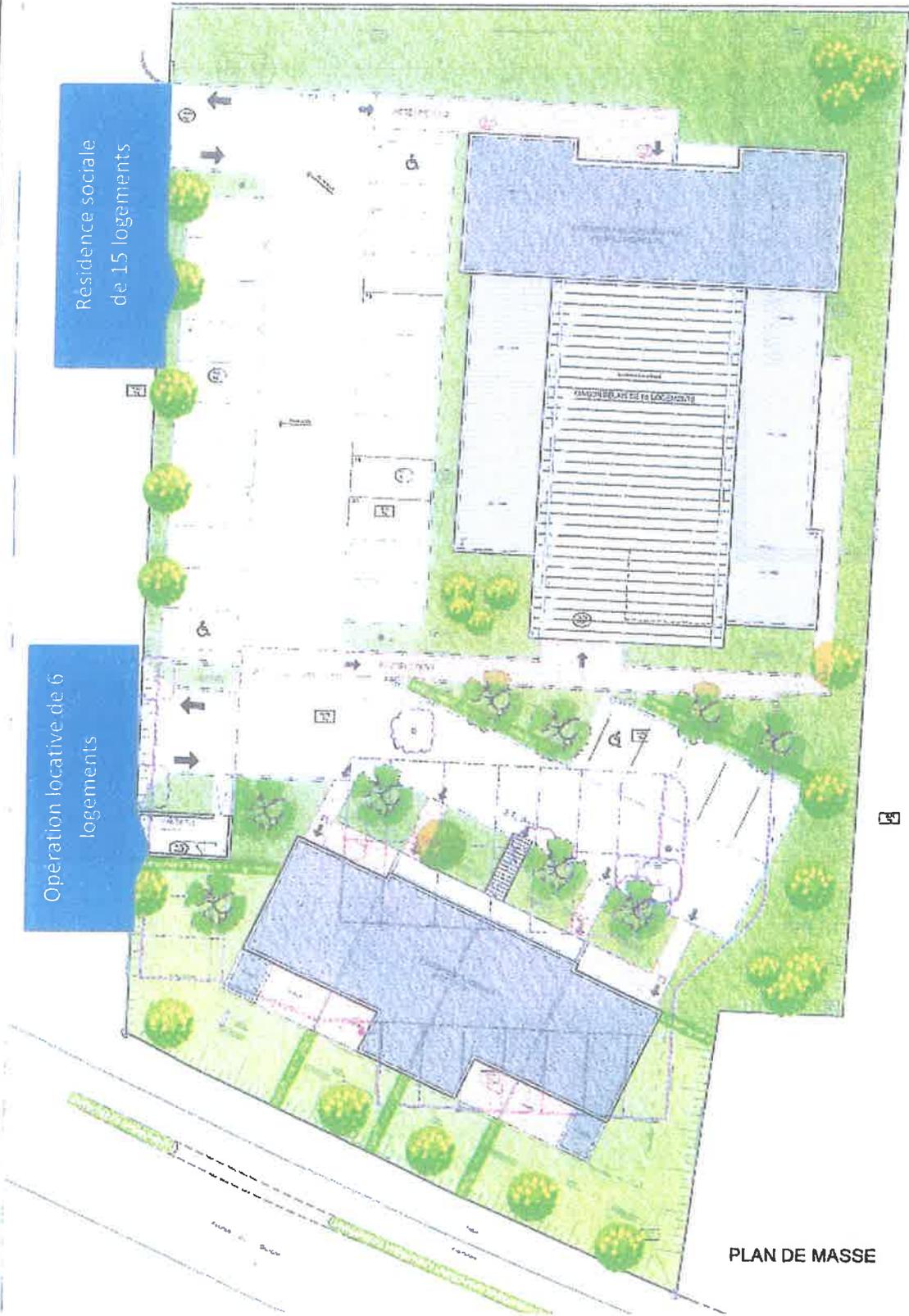
Réalisation d'une résidence sociale de 15 logements

Rue de Port Royal – 17200 ROYAN

Février 2016

SEMIS- ETUDE FINANCIERE PREVISIONNELLE – REALISATION D'UNE RESIDENCE SOCIALE– RUE DE PORT ROYAL 17200 ROYAN

PLAN DE MASSE DE L'OPERATION



PLAN DE MASSE

PROGRAMME

Ce programme comprendra : 15 logements de type 1'

Logements		Partie communes	
1 RC	20,36 T1'	Sas d'entrée	RC 11,27
1 RC	20,31 T1'	Bureau1	RC 16,96
1 RC	21,95 T1'	Bureau2	RC 14,92
1 RC	21,74 T1'	Sanitaire1	RC 10,69
1 RC	22,14 T1'	Dégagement 4	RC 23,01
1 RC	20,13 T1'	Espaces communs	RC 56,75
1 RC	23,98 T1'	Office	RC 35,78
1 RC	23,65 T1'	Salon TV	RC 41,18
1 RC	26,97 T1'	Dégagement 3	RC 11,04
1 RC	21,25 T1'	Dégagement 2	RC 29,61
1 R+1	22,51 T1'	Dégagement 1	RC 19,79
1 R+1	20,13 T1'	Palier	RC 4,46
1 R+1	20,98 T1'	Buanderie	RC 9,37
1 R+1	23,98 T1'	TGBT	RC 2,04
1 R+1	23,65 T1'	Sanitaire 2	RC 3,56
		Local ménage	RC 3,89
		Rangements	RC 2,68
		Palier	R+1 5,53
		Local technique	R+1 7,84
		Dégagements	R+1 19,21
15	333,73 T1'	S/Total	329,58
Surface totale			663,31

PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT

✦ Prix de revient prévisionnel

Prix de revient prévisionnel - Stade Esquisse	TTC 5,5%
Charge Foncière (Réaffectation du terrain et du bâtiment)	591 221 €
Travaux de reconstruction et d'extension	777 504 €
Honoraires	64 193 €
Autres dépenses (assurance, etc....)	80 138 €
Total	1 513 056 €

✦ Financement prévisionnel

Subvention Etat : 3 897 € par logement	58 455 €
Subvention Conseil Départemental : 8000 € x 15 logements	120 000 €
Subvention CARA : 6 000 € x 15 logements	90 000 €
Subvention Abbé Pierre : 5% du prix de revient limité à 79 350 €	75 653 €
Prêt PLAI	1 168 948 €
	1 513 056 €

BUDGET PREVISIONNEL DE TRESORERIE SUR 40 ANS

PARAMETRES :	Evolution	Base/ 1000	Pour
Annuités Prêts	44,24	Sur 40 ans	Taux 2,20%
Charges maint./logt/an	200		15 logements
Charges maint./logt/an	600		15 logements
Frais généraux	7,57		0,5% du Prix de revient
P.G.E. à partir année 5	0,006	9,08	
Prix de revient	1 513 056		
Redevance appelée au gestionnaire	52 857	52,86	
Loyer maximum perçu par le gestionnaire	79 193	79,19	Base 2018
Nombre de Logements	15		
Nombre de mois année 1	12		
Nombre mois année 2 à 40	12		
Nombre mois année 41	0		
Année de départ	2 018		

BUDGET D'EXPLOITATION	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029
CHARGES												
Annuités PLAI	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24
Charges Maintenance/Assu	3,00	3,05	3,10	3,16	3,21	3,26	3,32	3,38	3,43	3,49	3,55	3,61
P.G.E.	-	-	-	-	-	9,23	9,39	9,55	9,71	9,88	10,05	10,22
Frais Généraux	7,57	7,70	7,83	7,96	8,10	8,24	8,38	8,38	8,52	8,66	8,81	8,96
TOTAL CHARGES	54,81	54,99	55,17	55,36	55,55	64,97	65,33	65,55	65,90	66,27	66,65	67,03
RECETTES												
Redevance gestionnaire	54,81	54,99	55,17	55,36	55,55	64,97	65,33	65,55	65,90	66,27	66,65	67,03
TOTAL RECETTES	54,81	54,99	55,17	55,36	55,55	64,97	65,33	65,55	65,90	66,27	66,65	67,03
Evolution de la redevance	100,00	100,00	101,00	101,00	101,00	119,00	119,00	120,00	120,00	121,00	122,00	122,00
Loyers maximum logements	79,19	80,46	81,75	83,06	84,39	85,74	87,11	88,50	89,92	91,36	92,82	94,31
% de la redevance /loyers max	69%	68%	67%	67%	66%	76%	75%	74%	73%	73%	72%	71%

BUDGET D'EXPLOITATION	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041
CHARGES												
Annuités PLAI	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24
Charges Maintenance/Assu	3,67	3,74	3,80	3,86	3,93	4,00	4,06	4,13	4,20	4,27	4,35	4,42
P.G.E.	10,39	10,57	10,75	10,93	11,12	11,30	11,50	11,69	11,89	11,89	12,30	12,51
Frais Généraux	9,11	9,27	9,42	9,58	9,75	9,91	10,08	10,25	10,43	10,61	10,79	10,97
TOTAL CHARGES	67,41	67,82	68,21	68,61	69,04	69,45	69,88	70,31	70,76	71,01	71,68	72,14
RECETTES												
Redevance gestionnaire	67,41	67,82	68,21	68,61	69,04	69,45	69,88	70,31	70,76	71,01	71,68	72,14
TOTAL RECETTES	67,41	67,82	68,21	68,61	69,04	69,45	69,88	70,31	70,76	71,01	71,68	72,14
Evolution de la redevance	123,00	124,00	124,00	125,00	126,00	127,00	127,00	128,00	129,00	130,00	131,00	132,00
Loyers maximum logements	95,82	97,35	98,91	100,49	102,10	103,73	105,39	107,08	108,79	110,53	112,30	114,10
% de la redevance /loyers max	70%	70%	69%	68%	68%	67%	66%	66%	65%	64%	64%	63%

BUDGET D'EXPLOITATION	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048	2 049	2 050	2 051	2 052	2 053
CHARGES												
Annuités PLAI	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24	44,24
Charges Maintenance/Assu	4,50	4,57	13,95	14,19	14,43	14,67	14,92	15,18	15,44	15,70	15,96	16,24
P.G.E.	12,72	12,94	13,16	13,38	13,61	13,84	14,07	14,31	14,56	14,80	15,06	15,31
Frais Généraux	11,16	11,34	11,54	11,73	11,93	12,14	12,34	12,55	12,77	12,98	13,20	13,43
TOTAL CHARGES	72,62	73,09	82,89	83,54	84,21	84,89	85,57	86,28	87,01	87,72	88,46	89,22
RECETTES												
Redevance gestionnaire	72,62	73,09	82,89	83,54	84,21	84,89	85,57	86,28	87,01	87,72	88,46	89,22
TOTAL RECETTES	72,62	73,09	82,89	83,54	84,21	84,89	85,57	86,28	87,01	87,72	88,46	89,22
Evolution de la redevance	132,00	133,00	151,00	152,00	154,00	155,00	156,00	157,00	159,00	160,00	161,00	163,00
% de la redevance /loyers max	63%	62%	69%	69%	68%	68%	67%	67%	66%	66%	65%	65%

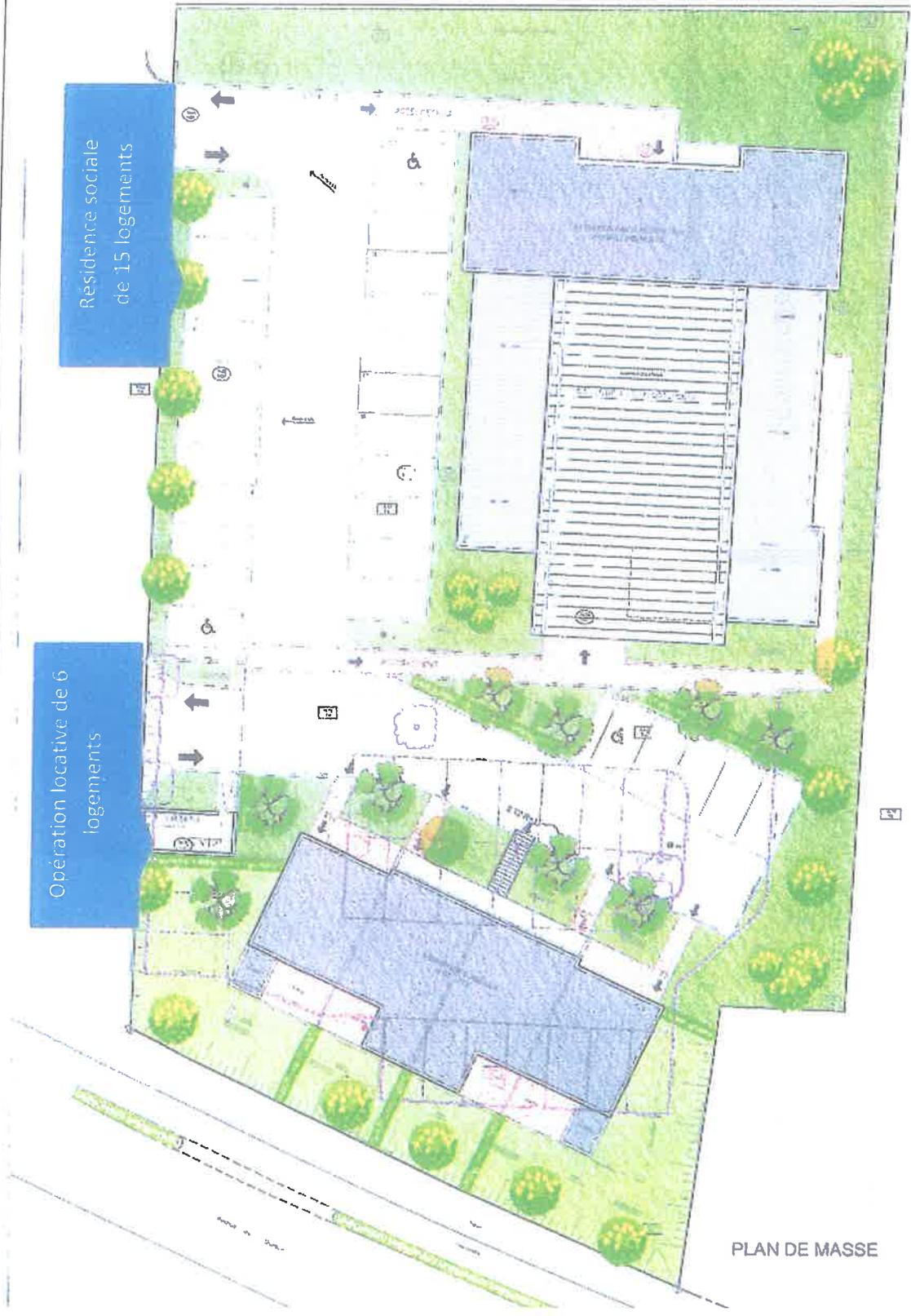
BUDGET D'EXPLOITATION	2 054	2 055	2 056	2 057
CHARGES				
Annuités PLAI	44,24	44,24	44,24	44,24
Charges Maintenance/Assu	16,52	16,81	17,11	17,41
P.G.E.	15,57	15,84	16,11	16,38
Frais Généraux	13,66	13,89	14,12	14,36
TOTAL CHARGES	89,99	90,78	91,58	92,39
RECETTES				
Redevance gestionnaire	89,99	90,78	91,58	92,39
TOTAL RECETTES	89,99	90,78	91,58	92,39
Evolution de la redevance	164,00	166,00	167,00	169,00
Loyers maximum logts	140,25	142,49	144,77	147,09
% de la redevance /loyers max	64%	64%	63%	63%



Etude financière
Construction de 6 logements locatifs sociaux
Rue de Port Royal – 17200 ROYAN

Février 2016

PLAN DE MASSE DE L'OPERATION



PLAN DE MASSE

PROGRAMME

Ce programme comprendra 6 logements dont 2 PLAI :

	Programme	Surfaces			
		Habitables	Annexes	Utiles	Habitables/logt
2	Type 2 RDC d'une surface de :	99,20	-	99,20	49,60
2	Type 2 ETAGE d'une surface de :	97,08	-	97,08	48,54
2	Type 3 DUPLEX d'une surface de :	136,66	8,94	141,13	68,33
6	Logements d'une surface totale de :	332,94	8,94	337,41	

PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT

★ Prix de revient prévisionnel

Prix de revient prévisionnel - Stade Esquisse	TTC 5,5%
Charge Foncière	109 720 €
Travaux de construction	430 918 €
Honoraires	24 826 €
Autres dépenses (assurance, etc....)	14 542 €
Total	580 006 €

★ Financement prévisionnel

Subvention Etat : 3 897 € par logement PLAI	7 794 €
Subvention Conseil Départemental : 8000 € /PLAI et 5 000 €/PLUS	36 000 €
Subvention CARA : 7 000 €/logement	42 000 €
Prêt PLUS	290 000 €
Prêt PLAI	130 000 €
Fonds propres	74 212 €
	580 006 €

BUDGET PREVISIONNEL DE TRESORERIE SUR 40 ANS

PARAMETRES :	Evolution	Base/1000	Pour
Annuités PLUS PLAI	17 467		
Frais de gestion/logement/an	760	4,56	6 logements
Frais gestion/logt/an 26	1 210	7,26	6 logements
P.G.E. à partir année 5	0,006	3,48	
Impayés/vacance	0,03		
Loyer mensuel	1 938	23,26	12 mois
Prix de revient hors foncier	580 006		
Fonds propres	74 213	74,21	
Nombre de Logements	6		
Nombre de mois année 1	12		
Nombre mois année 2 à 40	12		
Nombre mois année 41	0		
Année de départ	2 018		

Détail des frais de gestion

* du programme	120 € par logt
* quote-part charges de structure	640 € par logt
	760 € par logt
* taxe foncière	450 € par logt
	1 210 € par logt

Résultat 2014 PG Société/Nb équivalents logements au 31/12/2014

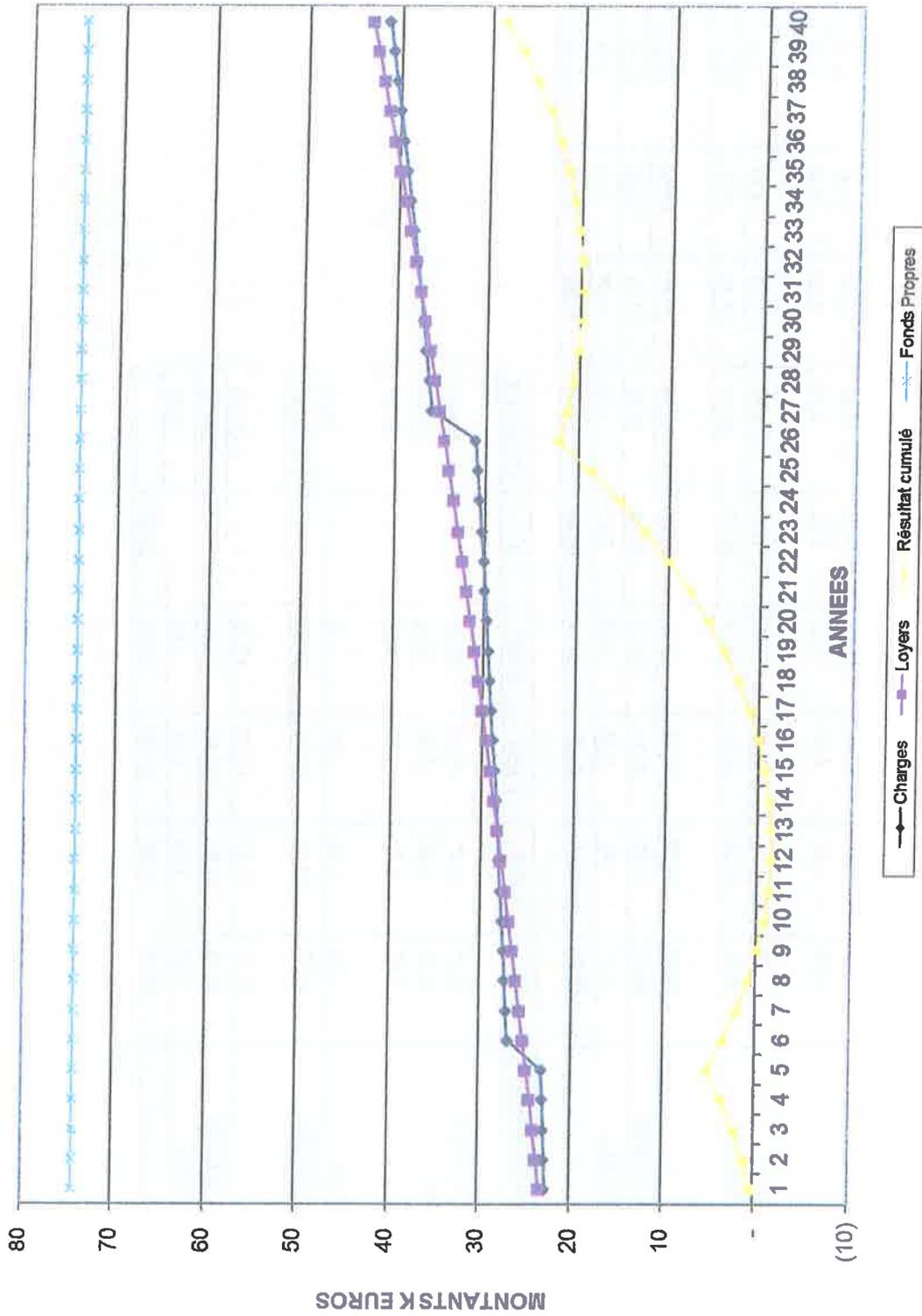
BUDGET D'EXPLOITATION	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029
CHARGES												
Annuités PLUS - PLAI	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47
Frais de gestion	4,56	4,66	4,75	4,85	4,96	5,06	5,17	5,27	5,38	5,50	5,61	5,73
P.G.E.	-	-	-	-	-	3,54	3,60	3,66	3,72	3,79	3,85	3,92
Fonds propres												
Impayés/Vacance	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,82	0,83
TOTAL CHARGES	22,73	22,84	22,94	23,05	23,17	26,83	27,01	27,18	27,36	27,56	27,75	27,95
RECETTES												
Loyers	23,26	23,63	24,01	24,39	24,78	25,18	25,58	25,99	26,41	26,83	27,26	27,70
TOTAL RECETTES	23,26	23,63	24,01	24,39	24,78	25,18	25,58	25,99	26,41	26,83	27,26	27,70
SOLDE ANNUEL	0,53	0,79	1,07	1,34	1,61	1,65	1,43	1,19	0,95	0,73	0,49	0,25
CUMUL	0,53	1,32	2,39	3,73	5,34	3,69	2,26	1,07	0,12	- 0,61	- 1,10	- 1,35

BUDGET D'EXPLOITATION	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041
CHARGES												
Annuités PLUS PLAI	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47
Frais de gestion	5,85	5,97	6,10	6,23	6,36	6,49	6,63	6,77	6,91	7,06	7,20	7,35
P.G.E.	3,98	4,05	4,12	4,19	4,26	4,33	4,41	4,48	4,56	4,56	4,71	4,79
Fonds propres												
Impayés/Vacance	0,84	0,86	0,87	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,01
TOTAL CHARGES	28,14	28,35	28,56	28,78	28,99	29,20	29,44	29,66	29,90	30,06	30,37	30,62
RECETTES												
Loyers	28,14	28,59	29,05	29,51	29,99	30,47	30,95	31,45	31,95	32,46	32,98	33,51
TOTAL RECETTES	28,14	28,59	29,05	29,51	29,99	30,47	30,95	31,45	31,95	32,46	32,98	33,51
SOLDE ANNUEL	-	0,24	0,49	0,73	1,00	1,27	1,51	1,79	2,05	2,40	2,61	2,89
CUMUL	- 1,35	- 1,11	- 0,62	0,11	1,11	2,38	3,89	5,68	7,73	10,13	12,74	15,63

BUDGET D'EXPLOITATION	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048	2 049	2 050	2 051	2 052	2 053
CHARGES												
Annuités PLUS PLAI	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47	17,47
Frais de gestion	7,51	7,67	12,46	12,72	12,99	13,26	13,54	13,83	14,12	14,41	14,72	15,03
P.G.E.	4,88	4,96	5,04	5,13	5,22	5,30	5,39	5,49	5,58	5,67	5,77	5,87
Fonds propres												
Impayés/Vacance	1,02	1,04	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22
TOTAL CHARGES	30,88	31,14	36,02	36,39	36,77	37,14	37,52	37,93	38,33	38,73	39,16	39,59
RECETTES												
Loyers	34,05	34,59	35,14	35,71	36,28	36,86	37,45	38,05	38,66	39,27	39,90	40,54
TOTAL RECETTES	34,05	34,59	35,14	35,71	36,28	36,86	37,45	38,05	38,66	39,27	39,90	40,54
SOLDE ANNUEL	3,17	3,45	- 0,88	- 0,68	- 0,49	- 0,28	- 0,07	0,12	0,33	0,54	0,74	0,95
CUMUL	18,80	22,25	21,37	20,69	20,20	19,92	19,85	19,97	20,30	20,84	21,58	22,53

BUDGET D'EXPLOITATION	2 054	2 055	2 056	2 057	0	CUMULS
CHARGES						
Annuités PLUS - PLAI	17,47	17,47	17,47	17,47	-	698,80
Frais de gestion	15,34	15,66	15,99	16,33	-	356,00
P.G.E.	5,97	6,07	6,17	6,28	-	167,31
Fonds propres						
Impayés/Vacance	1,24	1,26	1,28	1,30	-	38,70
TOTAL CHARGES	40,02	40,46	40,91	41,38	-	1 260,81
RECETTES						
Loyers	41,19	41,85	42,52	43,20	-	1 289,33
TOTAL RECETTES	41,19	41,85	42,52	43,20	-	1 289,33
SOLDE ANNUEL	1,17	1,39	1,61	1,82	-	28,52
CUMUL	23,70	25,09	26,70	28,52	28,52	

ETUDE FINANCIERE SUR 40 ANS



PROJET DE CONVENTION
ENTRE LA COMMUNE DE ROYAN
ET LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE



REALISATION D'UNE RESIDENCE SOCIALE DE 15 LOGEMENTS
REALISATION D'UN PROGRAMME LOCATIF DE 6 LOGEMENTS
REALISATION D'UN PROGRAMME LOCATIF DE 29 LOGEMENTS



Entre les Soussignés :

La Commune de ROYAN, représentée par Monsieur Didier QUENTIN agissant en qualité de maire et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du *21. mars... 2016*, rendue exécutoire le *24. mars... 2016...* (n° *16.013*)

Dénommée ci-après « la Commune »

D'une part,

Et,

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE (S.E.M.I.S.), SAEM au capital de 1 937 300 euros, dont le siège social est à l'hôtel de Ville de SAINTES, immatriculée au RCS de SAINTES sous le numéro 60 B 2, représentée par Monsieur Jean-Claude LANDREAU, Vice-Président du Conseil d'Administration et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 31 mars 2016.

Dénommée ci-après « la SEM »

D'autre part.

Lesquels préalablement aux conventions faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

En raison de l'intérêt général que représente pour la Commune de ROYAN, la réalisation sur son territoire de logements locatifs sociaux,

Compte tenu que la SEM, qui a été créée pour agir dans un but d'intérêt général et en dehors de tout esprit de spéculation, a accès de par la réglementation en vigueur et dans les meilleures conditions aux prêts locatifs à Usage Social de l'Etat,

La SEMIS propose à La Commune de ROYAN la réalisation de 3 opérations locatives sociales sur son territoire. La présente convention a donc pour objet de définir les conditions et les modalités de ces opérations.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

TITRE I

OBJET - DESCRIPTION – PRIX DE REVIENT - FINANCEMENT

ARTICLE I.1. - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les rapports entre les contractants à l'occasion de la réalisation des programmes de construction décrits ci-dessous, sur le territoire de la Commune de ROYAN.

ARTICLE I.2. - DESCRIPTION

- Désignation du programme : Commune de ROYAN (17200)

- ✚ **1^{ère} opération** : Réalisation d'une résidence sociale de 15 logements donnée en gestion à l'Association « Tremplin 17 », située rue de Port Royal et cadastrée section AX n°174 pour partie.

Détail des surfaces au stade « Esquisse »	
15 logements	d'une surface habitable de 334 m ² environ soit une moyenne de 22.27 m ² /logement
Des communs	d'une surface d'environ 330 m ²
Soit	une surface totale d'environ 664 m ²

- ✚ **2^{ème} opération** : Réalisation d'une opération locative sociale de 6 logements locatifs sociaux dont 2 PLAI située rue de Port Royal et cadastrée section AX n°174 pour partie.

Programme prévisionnel			Surf. Hab.	Surf. Annexes	Surf. utile	Surf. Hab/logt
2	Type 2 RDC	d'une surface de :	99,20	-	99,20	49,60
2	Type 2 ETAGE	d'une surface de :	97,08	-	97,08	48,54
2	Type 3 DUPLEX	d'une surface de :	136,66	8,94	141,13	68,33
6	Logements	d'une surface totale de :	332,94	8,94	337,41	

- ✚ **3^{ème} opération** : Acquisition en VEFA d'une opération de 29 logements dont 8 PLAI située avenue de l'Espérance

Programme prévisionnel			Surf. Hab.	Surf. Annexes	Surf. utile	Surf. Hab /logt
12	Type 2	d'une surface de :	607,40	114,20	664,50	50,62
17	Type 3	d'une surface de :	1 184,70	210,50	1 289,95	69,69
29	Logements	d'une surface totale de :	1 792,10	324,70	1 954,45	

ARTICLE I.3. – PRIX DE REVIENT PREVISIONNELS

- Prix de revient prévisionnel de l'ensemble de ces opérations : 5 751 264 €

- ✚ **1^{ère} opération** : Réalisation d'une résidence sociale de 15 logements financée en PLAI

Prix de revient prévisionnel - Stade Esquisse	TTC 5,5%
Charge Foncière (Réaffectation du terrain et du bâtiment)	591 221 €
Travaux de restructuration et d'extension	777 504 €
Honoraires	64 193 €
Autres dépenses (assurance, etc.....)	80 138 €
Total	1 513 056 €

- ‡ **2^{ème} opération** : Réalisation d'une opération locative sociale de 6 logements locatifs sociaux dont 2 PLAI

Prix de revient prévisionnel - Stade Esquisse	TTC 5,5%
Charge Foncière (Réaffectation du terrain)	109 719 €
Travaux de construction	430 918 €
Honoraires	24 826 €
Autres dépenses (assurance, etc....)	14 543 €
Total	580 006 €

- ‡ **3^{ème} opération** : Acquisition en VEFA d'une opération de 29 logements

Prix de revient prévisionnel	TTC 5,5%
Prix d'acquisition	3 592 264 €
Frais d'acte	65 938 €
Total	3 658 202 €

ARTICLE I.4. – FINANCEMENTS PREVISIONNELS

- ‡ **1^{ère} opération** : Réalisation d'une résidence sociale de 15 logements financée en PLAI

Subvention Etat : 3 897 € par logement PLAI	58 455 €
Subvention Conseil Départemental : 8000 € x 15 logements	120 000 €
Subvention CARA : 6 000 € x 15 logements	90 000 €
Subvention Abbé Pierre : 5% du prix de revient dans la limite de 79 350 €	75 653 €
Prêt PLAI	1 168 948 €
	1 513 056 €

- ‡ **2^{ème} opération** : Réalisation d'une opération locative sociale de 6 logements locatifs sociaux dont 2 PLAI

Subvention Etat : 3 897 € par logement PLAI	7 794 €
Subvention Conseil Départemental : 8 000 € par PLAI et 5 000 € par PLUS	36 000 €
Subvention CARA : 7 000 € par logement	42 000 €
Prêt PLUS	290 000 €
Prêt PLAI	130 000 €
Fonds propres	74 212 €
	580 006 €

- ‡ **3^{ème} opération** : Acquisition en VEFA d'une opération de 29 logements dont 8 PLAI

Subvention de l'Etat : 3 897 € par logement PLAI	31 176 €
Prêt PLUS	1 900 000 €
Prêt PLAI	800 000 €
Subvention Conseil Départemental : 8000 € par PLAI et 5000 € par PLUS	169 000 €
Subvention CARA PLH : 6 000 € par logement	174 000 €
Fonds propres	584 026 €
	3 658 202 €

TITRE II

ENGAGEMENTS DES PARTIES A LA CONVENTION

ARTICLE II.1. – ENGAGEMENTS DE LA SEM

La SEM prend l'engagement de réaliser les programmes décrits ci-dessus sous réserve de l'obtention :

- Des décisions favorables de subvention de l'Etat (les opérations sont inscrites à la programmation de l'Etat),
- Des prêts locatifs (PLUS/PLAI) de la Caisse des Dépôts et Consignations et **de la garantie desdits prêts de la ville de ROYAN**,
- Des permis de construire,
- Des décisions favorables de subvention de la Communauté d'agglomération de ROYAN,
- Des décisions favorables de subvention du Conseil Départemental de la Charente Maritime,
- Et plus généralement de toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation desdits programmes.

ARTICLE II.2. – ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITE

La commune prend l'engagement d'accorder sa garantie totale et inconditionnelle aux organismes prêteurs en renonçant expressément au bénéfice de division et de discussion pour le paiement aux échéances convenues des annuités d'amortissement des Prêts à Usage Social et Aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations dont les montants prévisionnels figurent ci-après, éventuellement majorées des intérêts moratoires, des impôts et taxes de toute nature, et plus généralement de toutes les sommes qui pourraient être dues au titre des contrats de prêt et pour l'exécution de toutes les clauses desdits contrats.

Prêts PLUS	Résidence sociale	OP. 6 logements	VEFA 29 logements
Montants		290 000 €	1 900 000 €
Durée totale des prêts		40 ans	
Périodicités des échéances		Annuelles	
Index		Livret A	
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret a en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt majoré de 60 pdb		
Taux annuel de progressivité de 0 à 0.5% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A).			
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0.			

Prêts PLAI	Résidence sociale	OP. 6 logements	VEFA 29 logements
Montants	1 168 948 €	130 000 €	800 000 €
Durée totale des prêts	40 ans		
Périodicités des échéances	Annuelles		
Index	Livret A		
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret a en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt minoré de 20 pdb		
Taux annuel de progressivité de 0 à 0.5% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A).			
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0.			

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt garantis de la délibération qui sera prise par la collectivité au vu des contrats de prêts.

TITRE III

MODALITES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

ARTICLE III.1. - GERANCE DES IMMEUBLES

✚ **1^{ère} opération** : Réalisation d'une résidence sociale de 15 logements financée en PLAI

La SEM à l'achèvement des locaux s'engage à les mettre à disposition de l'Association « TREMPLIN 17 » qui sera le gestionnaire de la résidence sociale moyennant le paiement d'une redevance annuelle déterminée sur la base d'un budget de gestion qui tiendra notamment compte du prix de revient définitif, des financements mis en place et des charges de gestion.

✚ **2^{ème} et 3^{ème} opérations** : Réalisation de deux opérations locatives sociales respectivement de 6 et 29 logements

La SEM assurera la gérance des immeubles dès leur achèvement et, à cet effet, accomplira librement tout acte d'administration et de gestion.

A cet effet, elle appliquera la législation en vigueur et se conformera aux dispositions de la convention type qui interviendra pour ce programme entre la société et l'Etat, ouvrant droit pour certains locataires à l'aide personnalisée au logement. Les logements seront attribués, conformément à la réglementation, par la commission d'attribution de logements dont la composition et le règlement ont été approuvés par le Conseil d'Administration de la SEMIS.

Il est précisé que la Ville de ROYAN en sa qualité de garante des emprunts, siège à la commission d'attribution des logements et dispose d'une voix délibérative pour l'attribution des logements du ressort de son territoire.

TITRE IV

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE IV.1. - DUREE

La présente convention est passée pour une durée de 3 ans à compter de sa date de signature.

ARTICLE IV.2. - CONTROLE

Comme condition essentielle de son engagement, afin de s'assurer de l'affectation des fonds empruntés et garantis par la collectivité, dans le respect des programmes de construction définis à l'article I.2., et de la structure du financement, la Commune pourra :

- faire contrôler les travaux ci-dessus prévus,
- se faire communiquer le coût de revient définitif.

ARTICLE IV.3. - CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre la commune et la SEM au sujet de l'exécution de la présente convention seront de la compétence du tribunal dans le ressort du tribunal administratif de Poitiers.

ARTICLE IV.5. - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes, les parties élisent domicile :

- La Commune : à la mairie de ROYAN (17200) ;
- La SEM, en son siège social, Hôtel de Ville de SAINTES (17100).

Fait à ROYAN, le 11 août2016,

Pour la Commune,

Pour la SEM,

Le Maire,

*Pr/le Délégué-Maire
et par délégation
Le Premier Adjoint*

Le Vice-Président,



Didier QUENTIN

Patrick MARENGO



Jean-Claude LANDREAU