

Nombre de conseillers :	56
En exercice :	56
Présents	30
Votants par procuration	15
Absents	8
Total des votes	45

7. Finances locales

7.1 – Décisions budgétaires

L'an deux mille vingt-trois, le onze septembre à 19h00, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle, légalement convoqués en date du cinq septembre 2023 se sont réunis, en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Courel.

TITULAIRES PRESENTS : Mme DE ANDRES, Mme DA SILVA, Mme ROULAND, M. BOUET, M. TIHY, M. HANGARD, Mme DUONG, M. LAMY, M. CALMESNIL, M. MARIE, M. DARMOIS, M. CANTELOUP, Mme GAUTIER, Mme DUTILLOY, Mme ROSA, Mme LOUVEL, M. BEAUDOUIN, Mme DUVAL, M. BURET, Mme MONLON, Mme CABOT, Mme QUESNEY, M. AUBE, M. SWERTVAEGER, M. COUREL, M. SENINCK, M. RUVEN, M. SIMON, M. LEGRIX, Mme BOURNISIE

TITULAIRES EXCUSES : M. FOURNIER, M. BOUCHER, M. BISSON, M. LEROY, Mme DEFLUBE, M. DUMESNIL, M. BONVOISIN, M. BARRE, M. TIMON, M. LEFRANCOIS, M. DUCLOS, M. VALLEE, M. MORDANT, Mme BOQUET, M. DOUYERE, Mme BINET, M. PLATEL, M. BLAS

SUPPLEANTS PRESENTS : M. DELONGUEMARE, M. MEAUDE, Mme QUEVAL, M. VETEL, Mme MONTIER

PROCURATIONS : M. FOURNIER à M. MARIE, M. BOUCHER à M. DELONGUEMARE, M. BISSON à Mme ROULAND, M. LEROY à M. COUREL, Mme DEFLUBE à M. BOUET, M. DUMESNIL à M. SIMON, M. BONVOISIN à Mme DE ANDRES, M. BARRE à M. MEAUDE, M. TIMON à M. DARMOIS, M. LEFRANCOIS à M. CANTELOUP, M. DUCLOS à Mme GAUTIER, M. VALLEE à M. TIHY, M. MORDANT à M. RUVEN, Mme BOQUET à Mme QUEVAL, M. BLAS à Mme BOURNISIE

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme. DA SILVA

95-2023 Accord de principe pour une garantie d'emprunt à Habitat coopératif de Normandie Projet de construction de 15 logements PSLA à ROUGEMONTIER – rue de la Mare

La société « Habitat Coopératif de Normandie » a sollicité de la part de la Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle une garantie d'emprunt pour le projet de construction de 15 logements PSLA rue de la Mare à Rougemontier. Le prix de revient du projet est détaillé ci-dessous :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Nom organisme	HCN	16 Boulevard Chambaudoin 27009 EVREUX CEDEX
Nom de l'opération	ROUGEMONTIERS	
Adresse de l'opération	ROUGEMONTIERS	PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL
Ville et code postal		
Responsable projet		
Nombre de logements	15	
Surface Habitable	1417,22	
Surface Utile	1507,22	

	Classique 15 PSLA				
	HT	PRIX FISCAL (5,5%)	PRIX FISCAL par Logt	PRIX FISCAL au m² Shab	%
CHARGE FONCIÈRE					
230 - PRIX D'ACQUISITION FONCIÈRE	91 550,90	96 586,20	6 439,08	68,15	3,35%
Achat du terrain	88 272,28	93 127,26	6 208,48	65,71	3,23%
Frais d'acquisition du terrain	3 278,62	3 458,94	230,60	2,44	0,12%
240 - HONORAIRES VRD	36 466,16	38 471,80	2 564,79	27,15	1,33%
essai de perméabilité - GEOTECNIQUE	489,51	516,43	34,43	0,36	0,02%
Cote Géotechnique (13025 pr 32 lgts)	6 787,61	7 159,93	475,99	5,04	0,25%
Relève topographique - Ageose (3550 pr 32lgts)	1 737,80	1 833,38	122,23	1,29	0,06%
Honoraire MOE VRD Boucles Seine (6% 51 774 pr 32)	27 018,44	28 504,45	1 900,30	20,11	0,99%
S2e	452,80	477,70	31,85	0,34	0,02%
235 - VRD	194 958,07	205 678,65	13 711,91	145,13	7,13%
VRD - DELAHAYE PERE ET FILS	150 850,29	159 147,06	10 609,60	112,30	5,52%
Espaces verts, plantations - NORMANVERT	43 763,12	46 170,09	3 078,01	32,58	1,60%
Piquetage AGEOSE	342,66	361,51	24,10	0,26	0,01%
510 - AUTRES POSTES VRD	14 548,89	15 348,87	1 023,26	10,83	0,53%
Atéas VRD 3%					
235 - FRAIS DE BRANCHEMENT	72 354,11	76 333,59	5 088,91	53,86	2,65%
Branchement Assainissement	7 500,00	7 912,50	527,50	5,58	0,27%
Travaux SERPN (AEP + Dévolement)	31 672,28	33 414,26	2 227,62	23,58	1,16%
Branchement Electrique	7 500,00	7 912,50	527,50	5,58	0,27%
Branchement téléphone	4 090,92	4 315,92	287,73	3,05	0,15%
Transformateur ENEDIS (part Siloge) - SIEGE 27	21 590,91	22 778,41	1 516,56	16,07	0,79%
245 - TAXES FONCIÈRES		0,00	0,00	0,00	0,00%
Taxe Aménagement	2 472,08	2 472,08	164,81	1,74	0,09%
Taxe Aménagement	1 615,41	1 615,41	107,69	1,14	0,06%
Redevance Archéologique préventive	856,67	856,67	57,11	0,60	0,03%
SOUS-TOTAL CHARGE FONCIÈRE	412 348,01	434 891,19	28 992,75	306,86	15%

PRIX DE REVIENT DU BÂTIMENT

310 - TRAVAUX TOUT CORPS D'ETAT	1 940 063,65	2 046 767,15	136 451,14	1 444,21	70,99%
Gros Oeuvre - KULMATISKI	570 353,87	601 723,33	40 114,89	424,58	20,87%
Charpente - CULLER	142 445,52	150 280,02	10 018,67	106,04	5,21%
Couverture - LA BERNAYENNE DE COUVERTURE	182 999,36	193 064,32	12 870,95	136,23	6,70%
Ravalement Facades - RAVALUX	115 294,28	121 635,47	8 109,03	85,83	4,22%
Menuiserie Extérieure - DULONG	141 568,80	149 355,08	9 957,01	105,39	5,16%
Menuiserie Intérieure - MENUISERIE DEVILLOISE	90 922,53	95 923,27	6 394,88	67,68	3,33%
Cloison + doublage + faux plafonds - SPN	174 082,75	183 657,30	12 243,82	129,59	6,37%
Carrelages, revêtement de sols - REVNOR	70 954,50	74 857,00	4 990,47	52,82	2,60%
Peinture intérieure, revêtements muraux - NOV DECO	54 434,66	57 428,57	3 828,57	40,52	1,99%
Electricité - SYMELEC	114 460,14	120 755,45	8 050,36	85,21	4,19%
Plomberie, Chauffage, VMC - MDS	282 547,24	298 087,34	19 872,49	210,33	10,34%
510 - AUTRES POSTES BÂTIMENT	58 201,92	61 403,03	4 093,54	43,33	2,13%
Aléas Bâtiment 3%	58 201,92	61 403,03	4 093,54	43,33	2,13%
SOUS-TOTAL PRIX DE REVIENT DU BÂTIMENT	1 998 265,57	2 108 170,18	140 544,68	1 487,54	73,12%

HONORAIRES DES ARCHITECTES ET TECHNICIENS

440 - HONORAIRES TECHNIQUES	178 968,30	188 811,56	12 587,44	133,23	6,55%
Honoraire Boucles Seine -PC apres standby	2 162,20	2 281,12	152,07	1,61	0,08%
Honoraire MOE Boucles Seine 6 %	119 895,94	126 490,22	8 432,68	89,25	4,39%
Honoraire CT, GROUPE QUALICONSULT	8 791,78	9 275,33	618,36	6,54	0,32%
MOE QUANTITATIF	16 225,63	17 118,04	1 141,20	12,08	0,59%
Honoraire - Esquisse - BOUCLES DE SEINE	2 667,88	2 814,61	187,64	1,99	0,10%
DPE	807,72	852,14	56,81	0,60	0,03%
Honoraires OPC - Boucles seine (42 353 pr 32 lgts)	20 732,66	21 872,96	1 458,20	15,43	0,76%
Honoraire Qualitel - CERQUAL (8402 pour 17lgts)	4 112,95	4 339,16	289,28	3,06	0,15%
SPS Sootec	3 571,54	3 767,97	251,20	2,66	0,13%
450 - CONDUITE D'OPERATION	33 452,79	33 452,79	2 230,19	23,60	1,16%
Conduite d'opération Interne	33 452,79	33 452,79	2 230,19	23,60	1,16%
460 - DIVERS HONORAIRES BÂTIMENT	1 363,62	1 438,62	95,91	1,02	0,05%
Frais de reproduction Plans	454,54	479,54	31,97	0,34	0,02%
Frais de Publicité	454,54	479,54	31,97	0,34	0,02%
Constat d'affichage	454,54	479,54	31,97	0,34	0,02%
SOUS-TOTAL HONORAIRES DES ARCHITECTES ET TECHNICIENS	213 784,71	223 702,97	14 913,53	157,85	7,76%

Coût de construction

2 624 398,29 2 766 764,33 184 450,96 1 952,25 95,96%

FRAIS DIVERS ET FINANCIER

Frais de publicité	26 243,98	27 687,40	1 845,83	19,54	0,96%
Frais de gestion	52 487,97	55 374,80	3 691,65	39,07	1,92%
Frais financier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Frais de commercialisation	31 748,77	33 494,95	2 233,00	23,63	1,16%
SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS ET FINANCIER	110 480,72	116 557,16	7 770,48	82,24	4,04%

TOTAL

2 734 879,01 2 883 321,49 192 221,43 2 034,49 100,00%

Le montant prévisionnel de l'emprunt à garantir s'élèverait à 2 734 000 €. Ce montant sera ajusté selon les aides réellement perçues. Le plan de financement est détaillé ci-dessous :

	15 PSLA	
	MONTANT FISCAL	%
PRIX DE REVIENT	2 883 321	100,00%
SUBVENTIONS		
Subvention Etat	0	0,00%
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	0	0,00%
PRÊTS		
Prêts PSLA - Caisse d'Epargne	2 734 000	94,82%
Prêt PHBB	0	0,00%
SOUS-TOTAL PRÊTS	2 734 000	94,82%
FONDS PROPRES		
Fonds propres	149 321	5,18%
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	149 321	5,18%
TOTAL GENERAL	2 883 321	100,00%

Le fait de bénéficier d'une garantie d'emprunt facilite l'accès au crédit des bénéficiaires de la garantie, peut leur permettre de bénéficier de taux moindres et limiter les frais bancaires. En contrepartie, la collectivité garante s'engage, en cas de défaillance du débiteur, à assumer l'exécution de l'obligation, ou à payer à sa place les annuités en fonction du pourcentage garanti du prêt. Les garanties consenties doivent faire l'objet d'une convention définissant les modalités de l'engagement de la CCPAVR.

Afin de soutenir ce projet, il est proposé de donner un accord de principe pour une garantie d'emprunt à hauteur de 30 % du montant de l'emprunt réalisé pour ce projet plafonné à 2 734 000 €

VU l'article L5111-4, L.2252-1 à L.2252-5 et D. 1511-30 à D1511-35 du Code Général des collectivités territoriales ;

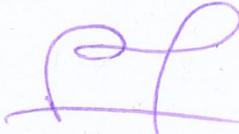
VU l'article 2298 du Code Civil ;

CONSIDERANT l'accord de principe concernant la garantie d'emprunt demande faite par Habitat Coopératif de Normandie, pour la construction de 15 logements PSLA rue de la Mare à Rougemontier.

*Le Conseil Communautaire,
Après en avoir délibéré
A l'unanimité,
Décide,*

- **D'ACCORDER** un accord de principe pour une garantie d'emprunt à hauteur de 30 % maximum des prêts contractés par « Habitat Coopératif Normandie » pour le projet de construction de 15 logements PSLA – rue de la Mare à Rougemontier.
- **D'AUTORISER** le Président ou son Représentant à signer les documents afférents.

Pont-Audemer, le 11 septembre 2023
le Président
qui certifie que la présente délibération a été
adressée à la Préfecture de l'Eure


Francis COUREL

