

Financement de la résidence Senior

La commune envisage de construire une résidence senior de 8 logements en deux phases.
La première phase est traitée dans le présent document et comporte 4 logements et une salle commune.

Plusieurs Financements possibles

La commune a le choix entre des logements classiques ou des logements sociaux.
Dans ce dernier cas cela peut être de simples logements sociaux ou des logements sociaux aidés ou très aidés. Ces deux derniers cas imposent trop de contraintes et ne peuvent pas être retenus. En effet les locataires peuvent accéder, sous certaines **conditions de ressources**, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLAI, PLUS, PLS et PLI. En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Il ressort que pour notre projet nous pourrions opter pour des logements en PLS. Les **logements PLS**, financés par le Prêt Locatif Social sont attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Pour un 43,44 m² avec une place de parking, le loyer serait de 410 € et les ressources des locataires, pour un logement financé par le PLS (Prêt Locatif social, ne doivent pas excéder les valeurs du tableau ci-dessous (tableau de 2021 non actualisé).

Catégories de ménage	Ressources (en €)
1 personne seule	28 441
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	37 982
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	45 676
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	55 142
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	64 867
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	73 107
Par personne supplémentaire	+8 155

Le classement du logement au titre des logements sociaux permet d'accéder à des subventions supplémentaires.

Point au 9 mai 2023

Loyer envisagé par logement hors charge 350 €

Plan de financement à ce jour

09/05/2023

Charges TTC à financer Tranche 1 :

- Honoraires architecte : 42 000€
- Etudes diverses : 10 000 €
- VRD espaces verts : 50 000 €
- Espace partagé : 114 909.60€
- 4 logements : 277 056 €

Soit un total de 493 965,60 €

Pour mémoire l'acquisition, les frais de notaire et de géomètre ainsi que les travaux de plantation de haie ont déjà été réalisés sur fonds propres de la commune et ne sont pas repris dans le présent plan de financement.

Recettes attendues :

- Subventions espérées Conseil Départemental 16 de 12 000 € par logement soit **48 000 €**,
- Subventions espérées du CNSA de 12 000 € par logement soit **48 000 €**,
- Subventions espérées Forfaitaire du CNSA de **40 000 €**
- Subventions espérées de l'ETAT au titre de la DETR/DSIL VRD et la voirie : **15 000 €**
- Subventions espérées de l'ETAT au titre de la DERT/DSIL pour l'espace partagé : **34 000 €**
- Emprunt de la commune remboursable sur 20 ans : **180 000 €**
- Fonds propres de la commune : **128 965,60 €**

Soit un total de 493 965,60 €

Les grandes étapes à venir

1. Dépôt du dossier d'agrément à la DDT,
2. Validation de notre éligibilité aux subventions du CD16 fléchées Log. Sociaux,
3. Dépôt du dossier de demande de subvention au CD16 avec l'agrément de la DDT avant le 31 juillet 2023,
4. Etude d'architecture et des sols du projet,
5. Dépôt du permis de construire (PLUI validé avant),
6. Lancement de la consultation des travaux en octobre 2023,
7. Dépôt de la demande de DETR/DSIL avant le 31/12/2023
8. Arrêté de subventions du CD16 (date ?),
9. Lancement des travaux de construction des 4 logements en février 2024 (permis accepté),
10. Juin 2024 arrêté de subvention de l'Etat
11. février 2025 décision d'attribution des logements,
12. Livraison des logements en mars 2025,
13. Avril 2025 prise de possession par les locataires,
14. Total des loyers à percevoir en 2025 (8 mois) $350 \text{ €} * 4 * 8 = 11\,200 \text{ €}$
15. Début du remboursement du prêt en 2026 ...