

# Financement et Equilibre financier 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>(2)</sup> ou 1 personne seule en situation de handicap <sup>(3)</sup>	37 982
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage <sup>(2)</sup> sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap <sup>(3)</sup>	45 676
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap <sup>(3)</sup>	55 142
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap <sup>(3)</sup>	64 867
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap <sup>(3)</sup>	73 107
Par personne supplémentaire	+8 155

Le classement du logement permet d'accéder à des subventions supplémentaires.

En effet hors logements sociaux nous pourrions espérer au maximum :

Une aide du CD16 de 12 000€ par logement soit **48 000 €**,

Une aide de l'Etat au titre de la DERT/DSIL pour l'espace partagé de l'ordre de 30% sur 115 000 € TTC soit **34 000 €**

Soit une aide total au maximum de 74 000 € et un reste à financer de 497 K€ - 82 K€ = **415 K€**

Si on fait le choix de logements sociaux on peut envisager en complément des 74 000 € vu avant :  
Une aide du CD16 de **48 000 €** et une aide du CNSA de **40 000 €**.  
Une subvention de l'Etat au titre de la DERT/DSIL pour le VRD et la voirie de 30% sur 50 000 € TTC  
soit **15 000 €**  
Soit une aide total au maximum de 82 000 € plus 103 000 € et un reste à financer de 497 K€ - 185 K€  
**= 312 K€**

***Il reste une possibilité qui est en cours de recherche pour les aides des partenaires locaux : CAF, MSA, CARSAT, Agirc-Arrco, Ma maison A'Venir, ADMR,...***

### ***Contrainte budgétaire de la commune***

Définition de la capacité d'emprunt actuelle

Le ratio d'endettement permet de déterminer combien de temps mettrait la commune pour rembourser l'encours de dettes avec ses produits réels.

Avec un ratio de 0,57 année en 2021, la commune est positionnée au dessus de la médiane de la strate nationale à 0,52 année.

La valeur la plus haute fût en 2017 avec 1,37 année.

Le taux en 2023 est de 0,54 année.

***Le seuil d'alerte est fixé à 1 et le seuil de surendettement à 1,5 année.***

Calcul du ratio d'endettement :  $\text{Ratio 11} = \text{Dette} / \text{RRF} = \text{taux d'endettement}$  : mesure la charge de la dette d'une collectivité relativement à sa richesse

Dette au 31/12/2023 (hors prêt relais FCTVA) : 359 885 €

Recettes Réelles de fonctionnement 2024 (prise en compte IFRS ENGIE) : 547 671 €

Taux : 0,657

Montant d'emprunt maximal avant seuil d'alerte : **187 000 €**

Nota : ce montant peut être dépassé sur un an ou deux. Le Conseiller aux Décideurs Locaux de la DDFIP de la Charente suit notre dossier et plusieurs points seront réalisés pour conforter notre approche.

### **Point au 13 avril 2023**

Loyer envisagé par logement hors charge 350 €

Charges TTC à financer Tranche 1 :

- Honoraires architecte : 42 000€
- Etudes diverses : 10 000 €
- VRD espaces verts : 50 000 €
- Espace partagé : 115 000 €
- 4 logements : 280 000 €

Soit un total de 497 000 €

### **Classement en logements classiques :**

- le besoin de financement est de 415 000 €,
- soit un reste à financer après emprunt de 228 000 €
- Investissement 2023 sur fonds propres de la commune : 90 000 €

**Besoin en fonds propres de la commune pour 2024 de 138 000 €**

### **Classement en logements sociaux :**

- le besoin de financement est de 312 000 €,
- soit un reste à financer après emprunt de 125 000 €
- Investissement 2023 sur fonds propres de la commune : 90 000 €

**Besoin en fonds propres de la commune pour 2024 de 35 000 €**

*Le plan de financement retenu est relatif aux logements PLS.*

## **Plan de financement à ce jour**

17/04/2023

### **Charges TTC à financer Tranche 1 :**

- Honoraires architecte : 42 000€
- Etudes diverses : 10 000 €
- VRD espaces verts : 50 000 €
- Espace partagé : 115 000 €
- 4 logements : 280 000 €

Soit un total de **497 000 €**

*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 de la Charente et CNSA : **136 000 €**
- Subventions espérées de l'ÉTAT au titre de la DETR/DSIL : **49 000 €**
- Emprunt de la commune remboursable sur 20 ans : **180 000 €**
- Fonds propres de la commune (2023 – 2024) : **132 000 €**

Soit un total de **497 000 €**

## **Equilibre financier**

L'anuité de remboursement s'établit à 12566,50 € arrondi à 12 600 €.

Le montant annuel des loyers est de  $(410 \times 4 \times 12)$  19 680 €

Un différentiel de 7 080 € permet de prévoir un maintien opérationnel des logements.

Le montant des charges locatives consistera à répercuter la taxes des ordures ménagères par logement, le coût individuel de l'eau utilisé et la participation à l'entretien général de chaque logement.

## **Les grandes étapes à venir**

1. Validation de notre éligibilité aux subventions du CD16 fléchées Log. Sociaux,
2. dépôt du dossier d'agrément à la DDT,
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)  $350 \text{ €} \times 4 \times 8 = 11\,200 \text{ €}$
15. début du remboursement du prêt en 2026 ...