

## PROCÈS-VERBAL

### Bureau Communautaire du 9 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 14 heures 00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président**.

#### Étaient présents :

**BESNE** : Mme Sylvie CAUCHIE

**DONGES** : M. François CHENEAU

**LA CHAPELLE-DES-MARAIS** : M. Franck HERVY

**MONTOIR-DE-BRETAGNE** : M. Thierry NOGUET

**PORNICHET** : M. Jean-Claude PELLETEUR

**SAINT-ANDRE-DES-EAUX** : M. Mathieu COENT

**SAINT-MALO-DE-GUERSAC** : M. Jean-Michel CRAND

**SAINT-NAZAIRE** : M. David SAMZUN, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Eric PROVOST, Mme Céline PAILLARD, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, Mme Béatrice PRIOU

**TRIGNAC** : M. Claude AUFORT

#### Absents excusés :

**SAINT-JOACHIM** : Mme Marie-Anne HALGAND

#### Ordre du jour :

- Appel nominal
- Désignation d'un secrétaire de séance
- Approbation du Procès-Verbal de la séance du 14 octobre 2025

#### ♦ Délibérations :

#### Rapporteurs

##### Commission Finances

1 - Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2024 pour l'opération d'aménagement à vocation d'habitat "ZAC Les Hameaux du Parc" à Besné - zone concédée à la SEM SONADEV - Approbation. **(S. Cauchie)**

2 - Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2024 pour l'opération d'aménagement à vocation d'habitat "ZAC des Ecottais" à Donges - zone concédée à la SEM SONADEV - Approbation. **(S. Cauchie)**

3 - Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2024 pour l'opération d'aménagement à vocation d'habitat "ZAC de l'Ormois" à Montoir-de-Bretagne - zone concédée à la SEM SONADEV - Approbation. **(S. Cauchie)**

4 - Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2024 pour l'opération d'aménagement "Centre-ville de Saint-Nazaire" - Zone concédée à la SPL SONADEV Territoires Publics - Approbation. **(S. Cauchie)**

5 - Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2024 pour l'opération d'aménagement à vocation d'habitat "ZAC Océane Acacias" à Trignac - Zone concédée à la SEM LAD SELA - Approbation. **(S. Cauchie)**

6 - Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2024 pour l'opération d'aménagement à vocation d'habitat et de tertiaire "ZAC de Cadréan" à Montoir-de-Bretagne - Zone concédée à la SEM LAD SELA - Approbation. **(S. Cauchie)**

7 - Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2024 pour l'opération d'aménagement à vocation d'activités et de services "ZAC de la Providence" à Montoir-de-Bretagne - Zone concédée à la SEM LAD SELA - Approbation. **(S. Cauchie)**

8 - Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2024 pour l'opération d'aménagement à vocation d'habitat "ZAC du Plessis" à Saint-Nazaire - Zone concédée à l'OPH SILENE - Approbation. **(S. Cauchie)**

#### **Commission Développement économique et Emploi**

9 - Projet « Animation du droit à l'emploi » à la CARENE – Demande de subvention au titre de Fonds Social Européen (FSE) – Approbation et autorisation de signature. **(E. Provost)**

#### **Commission Transition écologique et Aménagement durable**

10 - Accompagnement de l'activité agricole - Stabilité, Développement et Évolution - Protocole 2026 - 2028 de partenariat entre la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire et la CARENE - Approbation et autorisation de signature. **(E. Provost)**

11 - Voie verte du quartier de l'Immaculée à la zone de Brais Pédras - Saint-Nazaire - Acquisition d'une emprise foncière - Approbation et autorisation de signature. **(JM. Crand)**

12 - Eau - Saint-Nazaire - Site des Commandières - Constitution de servitude de réseaux - Approbation et autorisation de signature. **(JM. Crand)**

13 - Assainissement - Donges – Rue du Colonel Boucher - Constitution de servitude de réseaux - Approbation et autorisation de signature. **(JM. Crand)**

14 - Plan d'Action Foncier – Saint-Nazaire – Site de Brais - Rue Isaac Newton – Désaffectation et déclassement d'une emprise foncière publique – Approbation et autorisation de signature. **(JM. Crand)**

15 - Plan d'Action Foncier – Foncier Agricole – La Chapelle-des-Marais – Acquisition des terrains cadastrés section ZA n°135 et ZA n°134 suite à l'exercice du droit de préemption de la SAFER – Approbation et autorisation de signature. **(JM. Crand)**

16 - Plan d'Action Foncier – Saint-Joachim – Cession d'une emprise foncière rue Pauline Kergomard – Approbation et autorisation de signature. **(JM. Crand)**

17 - Plan d'Action Foncier – La Chapelle-des-Marais – Cession de deux parcelles nues cadastrées section AD n° 691 et AD n° 693 au profit de l'OPH Silène - Approbation et autorisation de signature. **(JM. Crand)**

18 - Saint-Malo-de-Guersac - Rue de La Croix Du Pin - Acquisition d'une parcelle bâtie - Approbation et autorisation de signature. **(JM. Crand)**

19 - Plan d'action Foncier – Saint-Malo-de-Guersac – Convention d'action foncière auprès de l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique – Acquisition d'un ensemble de biens non bâtis, situés rue de La Croix du Pin - Avenant n°2 – Approbation et autorisation de signature **(JM. Crand)**

#### **Commission Habitat et Logement**

20 - Financement logement social – Construction neuve - Convention financière avec CISON Résidences locatives - Opération « Les Guifettes 2 » à Saint-André-des-Eaux – Approbation et autorisation de signature – Garantie d'emprunts principe. **(JM. Crand)**

21 - Accession abordable à la propriété - Construction neuve - Opération "Ilot 1 Place de la Mairie" à Trignac - Convention financière avec l'OPH Silène - Approbation et autorisation de signature. **(JM. Crand)**

22 - Financement logement social - Construction neuve - Convention financière avec l'OPH Silène - Opération "Ilot 4 centre bourg" à Trignac - Approbation et autorisation de signature - Garantie d'emprunts principe. **(JM. Crand)**

23 - Financement logement social – Construction neuve - Convention financière avec l'OPH Silène - Opération « Samare » à Besné – Approbation et autorisation de signature – Garantie d'emprunts principe. **(JM. Crand)**

24 - Financement logement social - Construction neuve - Vente en l'état futur d'achèvement - Convention financière avec l'OPH Silène - Opération "Petit Canon" à Pornichet - Approbation et autorisation de signature - Garantie d'emprunts principe. **(JM. Crand)**

25 - Financement logement social - Construction neuve - Convention financière avec l'OPH Silène - Opération "Résidence étudiante Heinlex" à Saint-Nazaire - Approbation et autorisation de signature - Garantie d'emprunts principe. **(JM. Crand)**

26 - Financement logement social - Construction neuve - Vente en l'état futur d'achèvement - Convention financière avec l'OPH Silène - Opération "Les Iris" à La Chapelle-des-Marais - Approbation et autorisation de signature - Garantie d'emprunts principe. **(JM. Crand)**

Le Président procède à l'appel des membres et récapitule les pouvoirs.

Le Président propose que le secrétariat de séance soit tenu par M. AUFORT ce qu'accepte le Bureau communautaire à l'unanimité.

Le procès-verbal de la séance du Bureau communautaire du 14 octobre 2025 n'appelant aucune observation, il est adopté à l'unanimité.

### **David SAMZUN**

Je vous propose de délibérer au Bureau communautaire de ce jour, le 09. M. Claude AUFORT est présent, Mme Sylvie CAUCHIE, M. François CHENEAU, M. Mathieu COËNT, M. Jean-Michel CRAND, Mme Céline GIRARD-RAFFIN. Mme Marie-Anne HALGAND est absente sans pouvoir, mais excusée car en réunion au SDIS, M. Franck HERVY, M. Thierry NOGUET, Mme Céline PAILLARD, M. Jean-Claude PELLETEUR, M. Xavier PERRIN, Mme Béatrice PRIOU, M. Christophe COTTA, M. Éric PROVOST, M. David SAMZUN.

Le secrétaire de séance est Claude AUFORT, il nous avait dit qu'il ne pouvait pas être là, mais il est bien là, il tenait à assumer son poste. Je te remercie Claude.

Je vais vous demander d'approuver le procès-verbal du Bureau communautaire du 14 octobre 2025 s'il n'y a pas d'observation – s'il y en a, vous pouvez bien sûr vous exprimer. Pas de correctif ? Merci de me donner acte de cette transmission.

Je vais passer la parole pour un long moment à Sylvie CAUCHIE. Je te laisse nous présenter ces CRAC.

### **FINANCES**

<b>Délibération n° 1 – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRAC) 2024 POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT A VOCATION D'HABITAT « ZAC LES HAMEAUX DU PARC » A BESNE - ZONE CONCÉDÉE A LA SEM SONADEV – APPROBATION</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sylvie CAUCHIE, Vice-présidente,**

Expose,

Par délibération en date du 19 juin 2007, le Conseil communautaire a autorisé la signature du traité de concession confiant à la SEM SONADEV l'opération d'aménagement à vocation d'habitat « ZAC Les Hameaux du Parc » à Besné sur une superficie de 15,5 ha. La concession, d'une durée de 9 ans, comprenait initialement 174 logements. Elle porte aujourd'hui sur 209 logements et a été prolongée jusqu'au 03 juillet 2028.

En application des articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur présente chaque année au concédant un compte rendu d'activité qui comprend :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé,
- un plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières,
- une note de conjoncture,
- le bilan des conventions d'avances prévues.

Le Conseil d'administration de la SEM SONADEV a arrêté le compte rendu d'activité de l'année 2024, d'où il ressort que :

- Les dépenses réalisées en 2024 s'élèvent à 946 K€ HT, dont 818 K€ au titre de travaux et honoraires pour la tranche n°5, 50 K€ de frais financiers et 56 K€ de rémunération. La maîtrise du foncier est acquise à 97 %.
- 61 K€ HT de recettes ont été perçus en 2024, représentant la cession d'un terrain de la tranche n°4 pour 56 K€ et des produits financiers pour 5 K€.

Le bilan prévisionnel augmente de 72 K€ pour s'établir à 7 865 K€ HT, en raison de la hausse du montant des travaux de terrassement et voirie, de la rémunération de l'aménageur compte tenu de l'allongement de la durée de la concession et de frais de géomètre non provisionnés. Cette évolution est compensée en recettes par une revalorisation du foncier cessible de la tranche n°5, une augmentation des participations au titre des biens négociés et du raccordement aux réseaux, et la perception de produits financiers.

La participation d'équilibre du concédant, entièrement versée, reste stable à 512 K€ net de taxe.

L'exercice 2025 prévoit 313 K€ HT de dépenses, dont 227 K€ de travaux et honoraires pour la tranche n°5, 28 K€ de frais financiers et 44 K€ de rémunération. Les recettes sont estimées à 495 K€ HT en 2025, comprenant une participation tiers de 94 K€ et la cession de dix terrains (401 K€).

S'agissant de la convention de trésorerie de 2 250 M€, 950 K€ ont été remboursés. Le solde de 1 300 K€ sera remboursé à hauteur de 600 K€ en 2025, 500 K€ en 2026 et 200 K€ en 2027.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le compte rendu financier ci-annexé, tel qu'il a été arrêté par la SEM SONADEV ;
- approuver les cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles figurent en annexe au compte rendu de concession.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Délibération n° 2 – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRAC) 2024 POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT A VOCATION D'HABITAT « ZAC DES ECOTTAIS » A DONGES - ZONE CONCÉDÉE A LA SEM SONADEV - APPROBATION**

**Sylvie CAUCHIE, Vice-présidente,**

Expose,

Par délibération en date du 19 février 2008, le Conseil communautaire a autorisé la signature du traité de concession confiant à la SEM SONADEV l'opération d'aménagement à vocation habitat « ZAC des Ecottais » située à Donges, sur une superficie de 14,5 ha. La concession, d'une durée initiale de 9 ans, a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2025. Le programme actualisé porte sur 224 logements, dont 70 en locatif social (31 %).

En application des articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur présente chaque année au concédant un compte rendu d'activité qui comprend :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé,
- un plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières,
- une note de conjoncture,
- le bilan des conventions d'avances prévues.

Le Conseil d'administration de la SEM SONADEV a arrêté le compte rendu d'activité de l'année 2024, d'où il ressort que :

- Les dépenses réalisées en 2024 s'élèvent à 50 K€ HT, principalement au titre de travaux de plantations, d'honoraires et de la rémunération de l'aménageur.
- Les recettes 2024 concernent 3 K€ de produits financiers.

Le bilan prévisionnel s'établit à 5 097 K€ HT en dépenses, en augmentation de 43 K€ par rapport à 2024, en

raison des honoraires de réalisation du DGD et de la rémunération de l'aménageur pour les dossiers de rétrocession et la clôture de la ZAC. Les recettes sont quasi stables à 5 548 K€ HT. Le bilan fait donc apparaître un résultat d'exploitation positif de 451 K€ HT, mobilisé en 2024 pour une avance inter-opérations au profit de la concession Hameaux du Parc afin de limiter les frais financiers.

L'exercice 2025 prévoit 59 K€ HT de dépenses au titre d'honoraires sur travaux et de la rémunération de l'aménageur. Aucune recette n'est prévue.

L'année 2025 sera consacrée à la finalisation des soldes de marchés et à la rétrocession des espaces publics.

S'agissant de la convention d'avances de 6 M€ signée en 2008, 1,5 M€ ont été mobilisés et entièrement remboursés.

Une prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2026 sera nécessaire pour le remboursement de l'avance inter-opérations versée à la concession Hameaux du Parc.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le compte rendu financier ci-annexé, tel qu'il a été arrêté par la SEM SONADEV ;
- approuver les cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles figurent en annexe au compte rendu de concession.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Délibération n° 3 – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRAC) 2024 POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT A VOCATION D'HABITAT « ZAC DE L'ORMOIS » A MONTOIR-DE-BRETAGNE - ZONE CONCÉDÉE A LA SEM SONADEV – APPROBATION**

**Sylvie CAUCHIE, Vice-présidente,**

Expose,

Par délibération en date du 16 décembre 2008, le Conseil communautaire a autorisé la signature du traité de concession confiant à la SEM SONADEV l'opération d'aménagement à vocation d'habitat « ZAC de L'Ormois » située à Montoir-de-Bretagne sur une superficie de 21 ha. La concession, prévue initialement pour une durée de 12 ans, a été prorogée jusqu'au 21 janvier 2026.

Fin 2020, il a été décidé de ne pas réaliser la partie nord de la ZAC, suite à la réalisation d'études qui ont mis en exergue des enjeux environnementaux importants, justifiant de ne pas mettre en œuvre le projet urbain initial. La concession prévoit ainsi désormais la construction sur le secteur Sud de 267 logements, dont 69 en locatif social (26 %).

En application des articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur présente chaque année au concédant un compte rendu d'activité qui comprend :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé,
- un plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières,
- une note de conjoncture,
- le bilan des conventions d'avances prévues.

Le Conseil d'administration de la SEM SONADEV a arrêté le compte rendu d'activité de l'année 2024, d'où il ressort que :

- Les dépenses réalisées en 2024 s'élèvent à 92 K€ HT et concernent principalement des travaux et honoraires (50 K€) et la rémunération de l'aménageur (40 K€).
- 3 K€ de produits financiers ont été perçus en 2024.

Le bilan prévisionnel s'établit à 7 455 K€ HT en dépenses, soit une augmentation de 88 K€ HT par rapport à 2023, en raison de la hausse de la rémunération de l'aménageur liée à la prolongation de la concession jusqu'en 2028 et au suivi des opérations de logements superposés. Les recettes s'élevant à 8 153 K€ HT, le bilan fait apparaître un résultat d'exploitation positif de 698 K€ HT.

L'exercice 2025 prévoit 93 K€ de dépenses, principalement au titre d'honoraires (44 K€) et de la rémunération de l'aménageur (40 K€). Aucune recette n'est attendue en 2025.

La convention d'avances signée en 2009 était de 11 M€. L'avance mobilisée à hauteur de 3,1 M€ a été intégralement remboursée. Par ailleurs, 820 K€ d'avances inter-opérations versés aux concessions « ZAC Gagnerie du Boucha » et « ZAC Hameaux-du-Parc » restent à rembourser à la concession « ZAC de l'Ormois ».

Une prorogation de la concession jusqu'en 2028 est envisagée pour assurer le suivi des constructions à venir sur les terrains non vendus à ce jour.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le compte rendu financier ci-annexé, tel qu'il a été arrêté par la SEM SONADEV ;
- approuver les cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles figurent en annexe au compte rendu de concession.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Délibération n° 4 – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRAC) 2024 POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « CENTRE-VILLE DE SAINT-NAZAIRE » - ZONE CONCÉDÉE A LA SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS - APPROBATION**

**Sylvie CAUCHIE, Vice-présidente,**

Expose,

Par délibération en date du 15 septembre 2015, le Conseil communautaire a autorisé la signature du traité de concession confiant à la SPL SONADEV Territoires Publics, pour une durée de 12 ans (jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2027) l'opération d'aménagement et de redynamisation par le logement du centre-ville et d'agglomération de Saint Nazaire. Par délibération en date du 29 janvier 2019, le Bureau communautaire a approuvé l'avenant n°1 et a concédé de nouvelles missions: soutien à l'activité commerciale, flot Lebon et secteur du Fanal, du fait de l'extension des compétences de la CARENE. Sur le volet Logements, le traité de concession prévoyait initialement l'acquisition, la réhabilitation et la revente sur 10 ans d'environ 15 immeubles d'une surface totale de 7500 m<sup>2</sup>.

La date d'échéance de la concession est désormais fixée au 21 mars 2037, soit une durée de 22 ans.

Par avenant n°5 du 11 octobre 2022, il a été décidé d'intégrer à la concession la réalisation d'un parking en élévation afin de maintenir la capacité de stationnement en hyper centre. Enfin, l'avenant n°6 approuvé par délibération du 04 avril 2023 prévoit la restructuration de l'îlot dit « Jollinier » en vue de la réalisation d'un immeuble de bureaux destiné à accueillir la Direction des Ressources Humaines et Sociales de la collectivité.

Six sous-opérations sont distinguées pour améliorer la compréhension de cette opération : Commerces,

Lebon, Fanal, Logements, Jollinier et Parking en élévation. La trésorerie étant gérée de manière globalisée (ce qui permet de lisser les besoins de financement entre sous-opérations), les frais financiers de l'ensemble de la concession sont non-indivisibles. Ils apparaissent dans le volet logements.

En application des articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur présente chaque année à l'établissement public de coopération intercommunale un compte rendu d'activité qui comprend :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé,
- un plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières,
- une note de conjoncture,
- le bilan des conventions d'avances prévues.

Le Conseil d'Administration de la SPL SONADEV Territoires Publics a arrêté le compte rendu d'activité de l'année 2024, d'où il ressort que :

**Volet Commerces** : au 31 décembre 2024, le taux d'occupation des cellules livrées, tant commerciales que tertiaires, était de 100%, malgré le contexte de progression de la vacance dans le centre-ville. Une cellule (ex-Nathalys) a été acquise sur le Paquebot par opportunité.

- les dépenses réalisées durant l'exercice 2024 s'élèvent à 2 737 K€ HT, dont 60 K€ d'études, 578 K€ d'acquisitions de cellules commerciales, 1 319 K€ de travaux, 249 K€ d'honoraires, 390 K€ de rémunération de l'aménageur et 140 K€ de frais divers ;

- les recettes 2024 (1 990 K€ HT) correspondent à 1 374 K€ de cessions, 319 K€ de produits locatifs et au versement d'une participation d'équilibre à hauteur de 296 K€.

**Volet Lebon** :

- les dépenses réalisées en 2024 s'inscrivent en négatif à - 940 K€ HT compte tenu du transfert des dépenses relatives aux rez-de-chaussée commerciaux vers le volet Commerce (opération Elektra) ;
- seul 1 K€ HT de recette de participation ENEDIS a été constaté en 2024.

**Volet Fanal** :

- 78 K€ HT de dépenses ont été réalisés en 2024 au titre de travaux en vue de la remise des ouvrages à la collectivité, et de la rémunération induite pour l'aménageur ;
- aucune recette n'a été constatée en 2024. Il restait au 31 décembre 2024 un lot à commercialiser.

**Volet Logements** : les études de maîtrise d'œuvre ont été engagées sur les immeubles sis 7 avenue de la République (ex-Bretagne) 41 avenue du Général de Gaulle, 84 boulevard de la Libération et 52 rue Albert-de-Mun (ex-Café de la Baule). L'immeuble sis 48 rue des Halles et des lots de copropriété du 84 boulevard de la Libération ont été acquis dans un objectif de lutte contre l'habitat indigne.

- 489 K€ HT de dépenses ont été réalisés en 2024, dont 78 K€ d'acquisitions immobilières et travaux de mise en état des lieux, 89 K€ de travaux et honoraires, 174 K€ de rémunérations et 152 K€ de frais divers ;
- 1 641 K€ HT de recettes ont été constatés en 2024, dont 943 K€ de cessions, 309 K€ de participation du concédant, 195 K€ de subventions, 54 K€ de produits financiers et 140 K€ de produits locatifs.

**Volet Jollinier** : 211 K€ HT de dépenses ont été constatés en 2024, dont 10 K€ d'études, 119 K€ de travaux et honoraires et 75 K€ de rémunération de l'aménageur.

**Volet Parking en élévation** : 788 K€ HT de dépenses ont été réalisés en 2024, dont 98 K€ d'études, 503 K€ de travaux et honoraires, 105 K€ de rémunération de l'aménageur et 82 K€ de frais divers.

## Synthèse globale / Evolution du bilan provisionnel :

	Bilan 2023 Dépenses en K€ HT	Bilan 2024 Dépenses en K€ HT	Bilan 2023 Recettes en K€ HT	Bilan 2024 Recettes en K€ HT	Evolution 2024/2023 en dépenses en K€ HT
<b>Total</b>	<b>68 956</b>	<b>66 477</b>	<b>68 744</b>	<b>66 488</b>	<b>- 2 479</b>
Commerces	24 275	23 283	24 255	23 536	- 992
Lebon	5 502	3 551	5 505	3 684	- 1 951
Fanal	2 249	2 256	2 247	2 250	+ 7
Logements	23 625	24 043	23 433	23 674	+ 418
Îlot Jollinier	5 109	5 149	5 109	5 149	+ 40
Parking en élévation	8 195	8 195	8 195	8 195	-

Le bilan prévisionnel s'établit à 66 477 K€ HT en dépenses, soit une diminution de 2 479 K€ par rapport au précédent CRAC :

- hausse de 418 K€ sur le volet Logements, liée à la prorogation de la rémunération forfaitaire de de l'aménageur justifiée par la complexité des interventions en site occupé, ainsi qu'à des frais de gestion locative et juridiques sur ces mêmes opérations. Un montant de 570 K€ de provisions a pu être constitué afin de se prémunir contre le risque d'allongement des délais de commercialisation et de pression à la baisse sur les prix de vente dans un contexte de crise du marché du logement ;

- baisse de 1 951 K€ sur le volet Lebon en raison du transfert de l'ensemble des dépenses relatives aux rez-de-chaussée commerciaux vers l'opération Elektra du volet Commerces ;

- baisse de 992 K€ sur le volet Commerces compte tenu de la suppression des opérations prévues au précédent CRAC sur les secteurs République Nord et avenue Albert de Mun. Afin de se prémunir d'un risque locatif croissant dans un contexte difficile pour le commerce, une provision de 570 K€ a été maintenue ;

- hausse de 40 K€ sur le volet Jollinier en raison de l'intégration de dépenses de panneaux photovoltaïques ;

- hausse de 7 K€ sur le volet fanal, correspondant à des travaux complémentaires de reprise d'espaces verts.

Fin 2024, le résultat d'exploitation global s'établit à + 11 K€ HT, intégrant un déficit de - 369 K€ sur le volet Logements.

Les participations du concédant diminuent de 173 K€ HT par rapport au CRAC précédent.

Participations du concédant	CRAC 2023 en K€ HT	CRAC 2024 en K€ HT	Evolution en K€ HT
Commerces	4 658	4 452	- 206
Lebon	2 059	1 850	- 209
Fanal	510	510	0
<b>Total Commerces, Lebon, Fanal</b>	<b>7 227</b>	<b>6 812</b>	<b>- 415</b>
<b>Logements</b>	<b>5 431</b>	<b>5 633</b>	<b>+ 202</b>
<b>Jollinier*</b>	<b>5 109</b>	<b>5 149</b>	<b>+ 40</b>
<b>Parking en élévation*</b>	<b>8 195</b>	<b>8 195</b>	<b>-</b>
<b>Total participations</b>	<b>25 962</b>	<b>25 789</b>	<b>- 173</b>

\* Participations pour remise d'ouvrage, soit 6 179 K€ TTC pour Jollinier et 9 834 K€ TTC pour le parking

Pour 2025, 10 670 K€ HT de dépenses sont envisagées, ainsi réparties :

- 485 K€ sur le volet Logements, dont – 350 K€ de maîtrise des terrains compte tenu du transfert sur le volet Commerce du rez-de-chaussée du 48 rue des Halles, 271 K€ de travaux et honoraires, 209 K€ de

rémunération, 47 K€ de frais financiers et 308 K€ de frais divers ;

- 2 628 K€ sur les volets Commerces, Fanal, Lebon (dont 974 K€ de maîtrise des sols, 812 K€ de travaux, 155 K€ d'honoraires, 309 K€ de rémunération et 378 K€ de frais divers et d'études) ;

- 483 K€ sur le volet Jollinier, dont 241 K€ de travaux, 144 K€ d'honoraires et 74 K€ de rémunération ;

- 7 074 K€ sur le volet Parking en élévation, dont 183 K€ d'études, 6 720 K€ de travaux et honoraires, 102 K€ de rémunération.

Toutes opérations confondues, 4 095 K€ HT de recettes sont attendues en 2025, dont 1 767 K€ de cessions, 478 K€ de subventions, 1 640 K€ de participation du concédant, et 210 K€ de loyers.

Pour répondre aux besoins de trésorerie et suite à l'intégration des projets Jollinier et Parking en élévation, le plafond des avances a été porté de 12 000 K€ à 23 037 K€, par l'avenant n°2 signé le 11 janvier 2024.

A la fin 2024, 11 400 K€ d'avances ont été mobilisées. Il est désormais prévu de mobiliser au total 22 437 K€, dont le solde sera versé à raison de 8 500 K€ en 2025 et 2 537 K€ en 2026. Le remboursement interviendra à hauteur de 6 700 K€ en 2026 (lors de la remise du parking), 4 337 K€ en 2028 (lors de la remise de l'immeuble Jollinier) et le solde à partir de 2030.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le compte rendu financier ci-annexé, tel qu'il a été arrêté par la SPL SONADEV Territoires Publics ;
- approuver les cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles figurent en annexe au compte rendu de concession.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Délibération n° 5 – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRAC) 2024 POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT A VOCATION D'HABITAT « ZAC OCEANE ACACIAS » A TRIGNAC - ZONE CONCÉDÉE A LA SEM LAD SELA - APPROBATION**

**Sylvie CAUCHIE, Vice-présidente,**

Expose,

Par délibération en date du 05 mai 2009, le Conseil communautaire a autorisé la signature du traité de concession confiant à la SEM Loire Atlantique développement (LAD) SELA l'opération d'aménagement à vocation d'habitat, commerces et services « ZAC Océane Acacias », située à Trignac sur une superficie de 20 ha, s'inscrivant dans la programmation de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU). L'opération est soumise à la loi sur l'eau. La concession est prévue jusqu'au 31 décembre 2031 conformément à l'avenant n°2 approuvé lors du Conseil communautaire du 29 juin 2021. L'avenant n°3 approuvé le 19 décembre 2023 a confié de nouvelles missions à l'aménageur et modifié les modalités de sa rémunération.

En application des articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur présente chaque année au concédant un compte rendu d'activité qui comprend :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé,
- un plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières,
- une note de conjoncture,
- le bilan des conventions d'avances prévues.

Le compte rendu d'activité de la concession « ZAC Océane Acacias » établi par la SEM LAD SELA a été arrêté pour l'année 2024, d'où il ressort que :

Les dépenses de l'exercice 2024 s'établissent à 507 K€ HT, dont notamment 173 K€ d'études, 140 K€ de frais financiers sur avance du concédant et sur emprunts, 99 K€ de travaux et 68 K€ de rémunération. Les recettes s'élèvent à 219 K€ HT, dont 160 K€ de cessions et 52 K€ de refacturations et d'indemnités d'assurances.

Le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2024 s'établit à 24 995 K€ HT, en baisse de 60 K€ par rapport à l'année précédente.

Le solde de la participation d'équilibre du concédant reste stable à 3 407 K€ net de taxe. Il sera appelé à hauteur de 2 407 K€ en 2029 et 1 000 K€ en 2030.

Pour 2025, 447 K€ HT de dépenses sont prévus, dont notamment 53 K€ de travaux, 107 K€ d'études, 100 K€ de rémunération et 160 K€ de frais financiers sur avance du concédant et sur emprunts. 201 K€ de recettes sont prévus, dont 167 K€ de cessions et 25 K€ de refacturations.

La trésorerie de l'opération s'appuie sur une avance de la CARENE de 3 M€ qui sera remboursée à hauteur de 1 500 K€ en 2025 et le solde à la clôture de l'opération. En outre, deux nouveaux emprunts devront être mis en place en 2026 (4 M€) et 2028 (2,5 M€), pour lesquels une garantie du concédant est sollicitée.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le compte rendu financier ci-annexé, tel qu'il a été arrêté par la SEM LAD SELA ;
- approuver l'état des cessions et acquisitions tel qu'il est présenté en annexe au compte rendu annuel de la concession.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Délibération n° 6 – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRAC) 2024 POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT A VOCATION D'HABITAT ET DE TERTIAIRE « ZAC DE CADREAN » A MONTOIR-DE-BRETAGNE - ZONE CONCÉDÉE A LA SEM LAD SELA - APPROBATION**

**Sylvie CAUCHIE, Vice-présidente,**

Expose,

Par délibération en date du 14 février 2006, le Conseil communautaire s'est substitué à la commune de Montoir-de-Bretagne, par le transfert du traité de concession confiant à la SEM Loire Atlantique développement (LAD) SELA l'opération d'aménagement à vocation industrialo-portuaire « ZAC de Cadréan » située à Montoir-de-Bretagne sur une superficie de 116 ha. Par délibération du 10 décembre 2024, la durée de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2025.

En application des articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur présente chaque année à l'établissement public de coopération intercommunale un compte rendu d'activité qui comprend :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé,
- un plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières,
- une note de conjoncture,
- le bilan des conventions d'avances prévues.

Le compte rendu d'activité de la concession « ZAC de Cadréan » établi par la SEM LAD SELA a été arrêté pour l'année 2024, d'où il ressort que :

- Les dépenses de l'exercice 2024 s'élèvent à 62 K€ HT, dont 24 K€ de rémunération de l'aménageur et 34 K€ de frais financiers. Côté recettes, 12 K€ de produits financiers sont constatés.

- Le bilan prévisionnel ressort à 13 001 K€ HT en dépenses, en diminution de 538 K€ par rapport à 2023, en raison de la baisse des provisions et de la suppression du fond de concours à la ZAC Providence en lien avec l'achèvement de l'opération fin 2025. Le bilan fait désormais apparaître un déficit de 47 K€, en baisse de 551 K€ par rapport à 2023, qui sera couvert par une participation complémentaire du concédant dont le montant définitif sera précisé à l'issue du bilan de clôture.

- Pour 2025, 87 K€ HT de dépenses sont prévus, dont 38 K€ de frais financiers, 22 K€ de rémunération de l'aménageur et 22 K€ HT de provisions pour frais éventuels de géomètres et de résiliation de marchés. Côté recettes, 311 K€ HT sont attendus, dont 308 K€ au titre de la cession du dernier foncier Icare 3 à la ZAC Providence et 3 K€ de produits financiers et locatifs.

S'agissant des avances du concédant, le remboursement du solde de 501 K€ est prévu en 2025.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le compte rendu financier ci-annexé, tel qu'il a été arrêté par la SEM LAD SELA ;
- approuver l'état des cessions et acquisitions annexé au compte rendu annuel de la concession.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Délibération n° 7 – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRAC) 2024 POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT A VOCATION D'ACTIVITÉS ET DE SERVICES « ZAC DE LA PROVIDENCE » A MONTOIR-DE-BRETAGNE - ZONE CONCÉDÉE A LA SEM LAD SELA - APPROBATION**

**Sylvie CAUCHIE, Vice-présidente,**

Expose,

Par délibération en date du 16 octobre 2012, le Conseil Communautaire a autorisé la signature du traité de concession confiant à la SEM Loire Atlantique développement (LAD) SELA l'opération d'aménagement à vocation d'activités et de services « ZAC de la Providence » située à Montoir-de-Bretagne sur une superficie de 9,2 ha. La vocation aéronautique de l'opération a été confirmée en 2018. Par délibération du 10 décembre 2024 et avenant n°3, la durée de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2025.

Après l'abandon du projet d'aménagement sur la partie Ouest au vu des enjeux environnementaux, le comité de Parc du 15 septembre 2023 avait validé une nouvelle stratégie économique et une révision de la programmation.

En application des articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur présente chaque année à l'établissement public de coopération intercommunale un compte rendu d'activité qui comprend :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé,
- un plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières,
- une note de conjoncture,
- le bilan des conventions d'avances prévues.

Le compte rendu d'activité de la concession « ZAC de la Providence » établi par la SEM LAD SELA a été arrêté pour l'année 2024, d'où il ressort que :

- Les dépenses de l'exercice 2024 s'élèvent à 74 K€ HT dont 54 K€ de frais financiers et 15 K€ de rémunération

de l'aménageur. Aucune recette n'a été constatée en 2024.

- Le bilan prévisionnel s'établit désormais à 2 852 K€ HT en dépenses, soit une diminution de 1 822 K€ par rapport à l'année passée. Cette évolution est liée à la suppression des dépenses de travaux et d'études dans l'hypothèse d'une clôture anticipée de l'opération au 31 décembre 2026.

En recettes, le bilan s'établit à 4 057 K€ HT en baisse de 638 K€ par rapport à l'année dernière, compte tenu de la suppression des cessions et du fonds de concours initialement prévus, dans la perspective d'une clôture de l'opération au 31 décembre 2026.

La participation du concédant reste stable à 2 016 K€ net de taxe, dont le solde de 920 K€ sera appelé en 2025.

- Pour 2025, 365 K€ HT de dépenses sont prévus, dont 308 K€ au titre du rachat du foncier Icare 3 à la concession CADREAN, 15 K€ de travaux, 24 K€ de frais financiers et 15 K€ de rémunération. Côté recettes, seul le solde de la participation d'équilibre du concédant est attendu à hauteur de 920 K€ net de taxe.

Une nouvelle prorogation d'un an de la durée de la concession, soit jusqu'au 31 décembre 2026, sera nécessaire pour permettre d'arbitrer sur la future programmation du secteur ou la clôture de la concession.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le compte rendu d'activité ci-annexé, tel qu'il a été arrêté par la SEM LAD SELA ;
- approuver l'état des acquisitions et cessions tel qu'il figure en annexe au compte rendu annuel de concession.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Délibération n° 8 – COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ (CRAC) 2024 POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT A VOCATION D'HABITAT « ZAC DU PLESSIS » A SAINT-NAZAIRE - ZONE CONCÉDÉE A L'OPH SILÈNE - APPROBATION**

**Sylvie CAUCHIE, Vice-présidente,**

Expose,

Par délibération du 11 septembre 2007, le Conseil communautaire a autorisé la signature du traité de concession confiant à l'Office Public de l'Habitat Silène (OPH Silène) l'opération d'aménagement ZAC du Plessis à Saint-Nazaire, d'une superficie de 3,9 ha, à vocation d'habitat permettant la réalisation de 240 à 390 logements en cohérence avec le tissu urbain. Suite à la signature de cinq avenants, la durée de la concession a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2027.

En application des articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur présente chaque année à la collectivité un compte rendu d'activité qui comprend :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé,
- un plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières,
- une note de conjoncture,
- le bilan des conventions d'avances prévues.

Le Conseil d'administration de l'OPH Silène a arrêté le compte rendu d'activité de l'année 2024, d'où il ressort que:

- Les dépenses réalisées durant l'exercice 2024 s'élèvent à 37 K€ HT, essentiellement pour des travaux de VRD et la rémunération de l'aménageur. Les recettes perçues en 2024 s'établissent à 433 K€ net

de taxe au titre de la participation du concédant.

- Il reste à réaliser 134 K€ HT de dépenses en 2025/2026, essentiellement pour des travaux d'aménagement du parking de l'îlot E. Côté recettes, 193 K€ HT de produits de cession des 4 derniers lots de l'îlot E sont attendus, auxquels s'ajoute le solde de la participation du concédant à hauteur de 287 K€.

Le bilan prévisionnel est stable à 6 842 K€ HT.

Afin de répondre aux besoins de trésorerie de l'opération, une avance de 2 560 k€ HT a été versée par la CARENE en 2012. Son remboursement est intervenu intégralement en 2024.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le compte rendu financier ci-annexé, tel qu'il a été arrêté par l'OPH Silène ;
- approuver les cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles figurent en annexe au compte rendu de concession.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

## Débats délibérations D1 à D8

### Sylvie CAUCHIE

J'ai en effet huit CRAC à vous présenter. Ils viennent solder la présentation réalisée lors du précédent Bureau communautaire. Au total, en cette fin d'année, on vous aura présenté 23 CRAC sur 25 concessions, dont 2 récentes. C'est pourquoi il n'y a pas de CRAC 2024 sur ces concessions. D'un accord commun avec Gabriel GOUNELLE, on a trouvé que ce serait bien de vous faire un bilan des concessions en cours.

Je voudrais pointer deux choses. Tout d'abord, on est monté véritablement en puissance en nombre de concessions. On est passé de 11 concessions en 2016 à 25 concessions aujourd'hui. Ce qui explique à la fois la charge de travail de nos chargés d'opération, mais aussi les montants mobilisés pour venir équilibrer ces concessions. Ce sont des concessions qui datent parfois d'une quinzaine, voire d'une vingtaine d'années ; évidemment, elles fluctuent en termes d'apport financier de l'agglomération. Vous constaterez qu'au fil du temps, les contraintes sont de plus en plus présentes et les aléas de plus en plus courants, ce qui conduit les concessions à évoluer considérablement. Pour autant, les CRAC que je vais vous présenter ne présentent pas d'évolution particulière, si ce n'est des travaux pour remise d'ouvrage. Je reviendrai dans le détail si vous le souhaitez, nous verrons avec le Président si nous faisons un vote groupé sur ces huit CRAC ou si je les détaille les uns après les autres.

[Interventions hors micro 4.36 et pendant tous les échanges sur les CRAC]

La deuxième chose que je voulais pointer est qu'il n'y a pas d'évolution majeure, mais on a tout de même deux concessions qui évoluent significativement :

- la concession Centre-Ville de Saint-Nazaire, au sein de laquelle, on retrouve quasiment toutes les compétences de l'agglomération (habitat, l'économie, commerce, etc.). Cette concession intègre aussi l'îlot Jolinier, le bâtiment qui va être rénové et réhabilité pour accueillir la direction des ressources humaines.
- Un second point marquant porte sur la dépense exceptionnelle concernant le désamiantage, chose à laquelle nous serons de plus en plus confrontés, en l'occurrence une opération à Pornichet.

Je vais passer la parole à Gabriel GOUNELLE pour une présentation.

## **Gabriel GOUNELLE**

Sylvie CAUCHIE m'a demandé de faire une présentation sous forme de bilan plutôt que CRAC par CRAC, afin de voir où nous en sommes sur la compétence aménagement de l'espace en cette fin de mandature et les vecteurs que sont les concessions d'aménagement.

4 temps pour cette présentation, je vais aller assez vite, alors, les chiffres sont effectivement impressionnants, avec 25 concessions d'aménagement en cours sur le territoire, avec un bilan qui peut paraître pharaonique de 389 M€ HT, mais il s'agit du bilan global sur toute l'histoire des concessions. Sont comptés les concessions de Brais, du Centre-Ville qui pèsent à elles deux 120 M€, la ZAC de Cadréan à Montoir-de-Bretagne, etc. Ce sont les bilans d'opérations. Il s'agit en réalité du chiffre d'affaires, représentant l'aménagement sur le très long terme. Il s'agit quasiment de l'histoire de la CARENE et même avant son existence, puisqu'on retrouve par exemple la ZAC Entrée Nord, préalablement gérée par la ville de Saint-Nazaire, ou Pédras Ecottais à Saint-André des Eaux. Il est dès lors intéressant d'observer le montant, surtout à l'aune des participations communautaires que l'on verse. Sur 389 M€ HT, il y a 116 M€ HT de participation au fur et à mesure des années, ce qui montre l'engagement de la collectivité sur l'ensemble de ces politiques publiques. 68 M€ HT ont déjà été versés sur ces 116 M€ HT. Il reste à verser 48 M€ HT, dont 19 M€ HT sur ce PIC, et 29 M€ HT sur le PIC 5 et suivant. J'ai déjà présenté ces éléments à la direction financière et au DGS pour stabiliser les choses. Il est vrai que cela représente énormément d'argent mobilisé, mais il faut voir le résultat produit et l'enjeu des politiques publiques. Ces 116 M€ HT de participations correspondent à des objectifs de plus de 4 600 logements produits ou à produire sur le territoire, dans les opérations publiques d'aménagement. Cela représente près de 3 millions de mètres carrés cessibles pour l'activité économique, ainsi que des équipements d'infrastructures pour les communes et l'agglomération.

Le chiffre à retenir : 19 M€ HT à verser sur le PIC 4, dont une somme importante pour les remises d'ouvrages, c'est-à-dire les rachats par la collectivité des ouvrages de superstructures (îlot Jolinier, parking en élévation de la place du 8 et 11 mai) qui seront rachetés par l'agglo, qui entrent dans ce champ des participations de l'aménagement qui ne sont qu'un vecteur de production. Un élément extrêmement important concerne le dernier alinéa. Après des échanges avec la direction des finances et l'administration fiscale, on va passer les participations d'équilibre payées au titre des opérations d'aménagement qui constituent la part principale de nos participations en section de fonctionnement. L'impact est important sur les capacités d'épargne, c'est important que tout le monde ait ça en tête pour les prochaines années. Il reste au total 48 M€ HT de participation à verser (PIC 4, PIC 5 et PIC6). J'ai estimé qu'environ 32 M€ seraient des subventions, des dépenses de fonctionnement. Jusque-là, on les incluait dans le PIC, donc en dépenses d'investissement. Des recettes de fonctionnement y seront également associées.

Ce sont les premiers éléments qu'on voulait vous évoquer.

Très rapidement, Sylvie CAUCHIE l'a déjà évoqué, on a pour le CRAC de la concession Centre-Ville enregistré une légère réduction de la participation globale par rapport au CRAC précédent, sachant que c'est une concession qui s'étale sur plusieurs exercices et qui va aller au-delà du PIC. Il y a une légère baisse de la participation communautaire. Le volume d'acquisitions faites baisse sur le Centre-Ville de Saint-Nazaire, notamment sur le volet commercial, ce qui permet de réduire le déficit, avec cependant une augmentation des frais financiers.

Par ailleurs, point qui n'est pas dans le CRAC, mais dont la direction financière est informée, 2026 enregistrera une augmentation de participation de près de 236 000 €, du fait de la découverte d'amiante dans les terrains vendus par LAD à Pornichet. Les gens, en aménageant leurs terrasses, ont fait cette découverte dans les sols de déchets d'amiante. L'agglomération assume ses responsabilités, sachant que les maisons sont déjà construites et habitées. C'est arrivé tardivement et c'est un peu la douche froide, c'est typique des aléas qui peuvent arriver. C'est une opération en fin de parcours, nous avons vendu presque tout puisque les derniers lots sont en cours d'attribution et nous n'avons plus de marge de manœuvre sur les recettes. Il s'agit donc de dépense brute pour la collectivité. Les travaux de désamiantage, aux frais de l'agglomération, sont cadrés dans le cadre d'un protocole d'accord entre LAD et les trois riverains concernés. Nous avons demandé à LAD d'aller rechercher la responsabilité de l'entreprise que nous pensons être à l'origine du désordre, mais cette entreprise a fait faillite. On ne peut donc pas aller rechercher la responsabilité de l'entreprise de démolition que l'on soupçonne fortement d'avoir laissé ses déchets amiantés sur site.

*Hors micro*

## **Sylvie CAUCHIE**

Il peut également s'agir d'entreprises peu scrupuleuses qui sont venues déposer leurs déchets pendant la durée du chantier. À ce jour, il est impossible d'établir à quel moment cela s'est produit (lors de la démolition, pendant la construction des maisons). C'est un vrai sujet.

## **Gabriel GOUNELLE**

Certains CRAC arrivent en décalé, car quelques-uns nous ont été proposés en déficit et nous les avons refusés. Nous avons demandé à LAD ou à la SONADEV de fournir des efforts. Nous avons réfléchi ensemble aux moyens d'optimiser et de

limiter les déficits, connaissant la situation financière de l'agglomération et le devoir de vigilance qui est le nôtre. Nous prenons le temps de faire ce travail de plus en plus important pour essayer de limiter au maximum les impacts. Pour autant, cela arrive et cela arrivera encore, malheureusement.

### **Sylvie CAUCHIE**

Y compris lorsque nous serons sur du renouvellement urbain, où nous serons confrontés à de la démolition. C'est pourquoi la subvention d'équilibre fluctuera en fonction des concessions d'aménagement. Nous savons qu'il y aura de plus en plus de paramètres qui viendront perturber, compliquer et allonger la sortie de ces opérations.

### **Gabriel GOUNELLE**

Dernier sujet important, un certain nombre d'opérations anciennes, propres à la SEM SONADEV, sont des opérations à solde positif, chacune pour leur raison spécifique. C'est important de le rappeler. Un courrier est à la signature du DGS, l'objectif est de stabiliser ces éléments avec la SONADEV. Cela représente de potentielles recettes pour l'agglomération. Il va être demandé à la SONADEV des restitutions assez rapides de ces montants pour les entrer en recettes de fonctionnement et donc rééquilibrer un peu la section.

### **Sylvie CAUCHIE**

On regarde les montants déjà engagés sur le PIC suivant. Même si ce ne sont pas les chiffres qui sont à inscrire dans le marbre, parce que cela peut évoluer en fonction d'aléas, mais il est toujours intéressant d'avoir une perspective de recettes, notamment sur la section de fonctionnement. Il paraissait intéressant de montrer des résultats positifs, car ils ne sont pas si nombreux.

*Hors micro*

### **Gabriel GOUNELLE**

Les situations sont très différentes en fonction des calendriers :

- ZAC des Ecottais : en clôture, nous allons récupérer 473 000 € fin 2026.
- ZAC de l'Ormois : la clôture aura lieu en 2029, avec une perception prochaine.
- ZAC Océanis à Saint-Nazaire : il y a des outils de financement interne à stabiliser avec la SONADEV.
- ZAC de la Harois à Besné : le bilan paraît quelque peu optimiste.

Tout cela revient en recette de fonctionnement.

*[20.19 à 21.12 coupure son]*

### **David SAMZUN**

Y a-t-il des questions sur ces huit délibérations qui viennent d'être présentées ? Des demandes de précision ou des remarques ? Vous m'avez autorisé à faire un vote bloqué de la 1 à la 8 incluse. On a bien cette confirmation. Personne ne s'y oppose ?

Y a-t-il des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*Les délibérations n° 1 à n° 8 sont adoptées à l'unanimité (15 voix pour).*

Merci à vous deux. Je vais demander à Béatrice PRIOU de sortir de la salle, si elle veut bien, en passant la parole à Éric PROVOST.

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI

### Délibération n° 9 – PROJET « ANIMATION DU DROIT A L'EMPLOI » A LA CARENE – DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DE FONDS SOCIAL EUROPÉEN (FSE) – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE.

**Eric PROVOST, Vice-président,**

Expose,

Le projet « Animation du droit à l'emploi » vise à consolider la dynamique territoriale engagée dans le cadre de l'expérimentation Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée (TZCLD), en assurant une mobilisation continue des acteurs locaux et des personnes privées durablement d'emploi sur le quartier Méan Penhoët-Herbins.

L'année 2025 correspond à une phase de consolidation et de déploiement de cette dynamique locale, en attendant la validation nationale du décret d'extension de l'expérimentation. Dans ce contexte, l'action financée par le FSE+ a pour objectif d'assurer la continuité de l'animation du droit à l'emploi, de maintenir la mobilisation des partenaires et des volontaires, et de préparer la création de la future Entreprise à But d'Emploi (EBE) sur le quartier.

Dans ce cadre, la CARENE sollicite une subvention au titre du Fonds Social Européen auprès de l'Organisme de Gestion InterPLIE de la Métropole Nantes Saint-Nazaire (OGIM), d'un montant de 24 613,68 € afin de mettre en œuvre l'opération pour les personnes privées durablement d'emploi. Le budget prévisionnel de l'opération se décline de la manière suivante :

Coût prévisionnel de l'action FSE – Animation du droit à l'emploi TZCLD :

Coût prévisionnel de l'action	FSE
62 100,00 €	24 613,68 €

En conséquence, je vous demande mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le plan de financement présenté ci-dessus,
- autoriser le Président ou son représentant à solliciter une subvention de 24 613,68 € auprès de l'OGIM au titre du Fonds Social Européen,
- autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette demande de subvention.

La recette est imputée au Budget principal de la CARENE, chapitre 74.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 14**

**Pour : 14**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**1 élue n'a pas pris part au débat et au vote et est sortie de la salle : Béatrice PRIOU.**

### Débats Délibération n°9

**Eric PROVOST**

Il s'agit d'une demande de subvention au titre du FSE, en soutien à l'opération Zéro chômeur que nous avons sur Méan-Penhoët. L'idée est d'obtenir une subvention FSE sur 2025 pour venir en diminution de la charge d'animation de la CARENE. On devrait d'ailleurs la renouveler en 2026. Il est important de préciser qu'on est toujours en attente d'une décision favorable de l'État sur la labellisation de ce dispositif, avec une forme d'inquiétude sur le fait qu'on soit finalement bien reconnu Territoire zéro chômeur. Donc pour l'instant, on maintient l'animation et donc les recherches de subventions permettant de financer l'opération, mais fin 2026, s'il n'y a rien de nouveau, il faudra certainement arbitrer différemment la situation.

**David SAMZUN**

Pas de questions ? Pas d'avis contraire ? Pas d'abstention ? Unanimité.

*La délibération n° 9 est adoptée à l'unanimité (14 voix pour),  
1 élu n'a pas pris part au débat et au vote : Béatrice PRIOU.*

On peut demander à Madame PRIOU de revenir dans la salle. Éric garde la parole pour la 10.

## **TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET AMÉNAGEMENT DURABLE**

### **Délibération n° 10 – ACCOMPAGNEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE - STABILITÉ, DÉVELOPPEMENT ET ÉVOLUTION - PROTOCOLE 2026 - 2028 DE PARTENARIAT ENTRE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PAYS DE LA LOIRE ET LA CARENE - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE**

**Eric PROVOST, Vice-président,**

Expose,

L'agriculture sur la CARENE constitue une activité stratégique à plusieurs titres. Elle est constitutive de l'identité du territoire par son modèle agricole extensif, adapté à la géographie locale si particulière, entre marais et bocage.

Mais c'est aussi une activité contributrice de premier plan à la transition écologique de l'agglomération, à la fois parce qu'elle offre une ressource alimentaire de proximité, de qualité et durable, au cœur du plan alimentaire territorial, mais aussi parce qu'en entretenant près d'un tiers de la surface totale de l'agglomération, l'agriculture joue un rôle structurant en matière de préservation des sols et de leurs fonctionnalités.

L'activité agricole est donc une activité essentielle, mais elle repose sur des équilibres économiques et fonctionnels fragiles, car vulnérables face aux changements climatiques en cours, mais aussi vulnérables face aux évolutions sociétales qui complexifient les transmissions de fermes. Si près d'un exploitant sur trois devra transmettre sa ferme d'ici 10 ans, les aspirants formulent bien souvent des projets en évolution par rapport au modèle dominant qu'est l'élevage bovin extensif.

Face à ces enjeux, l'agglomération mobilise depuis plusieurs années différents outils, allant de l'animation du PEAN (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels), désormais étendu à 5 700 ha, en passant par une participation de la CARENE au plan alimentaire territorial animé par le Parc naturel régional de Brière, et par des partenariats avec les acteurs de la profession agricole, dont, en premier lieu, la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire. Ces outils s'articulent au service d'une stratégie de préservation et d'adaptation de l'agriculture, affirmée par délibération en Conseil communautaire du 24 juin 2025.

Ainsi, la CARENE et la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire collaborent depuis 2004 au travers d'un partenariat qui se traduit par la réalisation et l'actualisation de diagnostics agricoles précis, et par la mise en place de programmes pluri-annuels d'accompagnement en matière d'activité agricole sur le territoire de la CARENE. La Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire y apporte depuis l'origine son expertise agricole et territoriale, sa connaissance des mécanismes fonciers et économiques qui régissent les entreprises agricoles, et sa capacité d'animation et de mobilisation des acteurs agricoles. En effet, ce partenariat se réalise en étroite collaboration avec les agriculteurs de la CARENE réunis au sein de l'association LAGRENE (Les AGriculteurs de la REgion Nazairienne et de l'Estuaire).

A travers ce nouveau programme partenarial 2026-2028, la CARENE et la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire souhaitent pérenniser et consolider les actions entreprises, afin d'en assurer la continuité nécessaire sur le temps long, et les ajuster aux préoccupations et enjeux actuels de la profession agricole. C'est pourquoi le programme partenarial 2026-2028 s'articule autour de six axes :

- installation/Transmission : assurer le renouvellement des actifs agricoles.  
La profession agricole sur le territoire de la CARENE connaît une pyramide des âges défavorable qui va entraîner de nombreux départs dans les 10 ans à venir. Afin de pérenniser cette activité, un travail sur la transmission des outils agricoles existants est indispensable,
- préserver un espace agricole fonctionnel.

Dans un contexte péri-urbain comme la CARENE, la préservation à très long terme de l'usage agricole du foncier, la mise en place d'actions de maîtrises ou de régulations foncières et l'organisation foncière sont essentielles pour pérenniser l'activité agricole.

- accompagner les élus locaux et les services de l'EPCI dans la connaissance et la prise en compte de l'activité agricole dans les projets d'aménagement et de planification.

Pour mieux prendre en compte les problématiques du monde agricole, les élus et agents doivent détenir les clés de connaissances nécessaires pour en comprendre les enjeux et être accompagnés dans leur prise de décision. Le diagnostic actualisé est en cela un outil de connaissance et d'observation qu'il est indispensable de diffuser et de faire s'approprier.

- renforcer le rôle social et environnemental de l'agriculture.

Au-delà de la fonction économique de l'activité agricole, elle joue également un rôle majeur pour le fonctionnement environnemental et écologique du territoire (lutte contre les invasives, qualité de l'eau, trame bocagère, maintien et protection du vivant) qu'il convient de valoriser.

- conforter des filières agricoles offrant une alimentation de qualité et de proximité.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet alimentaire de territoire, les productions agricoles locales doivent être valorisées sur le bassin de consommation de la CARENE mais également plus largement au niveau national.

- accompagner les agriculteurs face aux changements en cours.

Le territoire souhaite accompagner les agriculteurs dans l'évolution de leurs pratiques dans un contexte de changement climatique et dans le développement de la production d'énergies renouvelables afin d'atteindre les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial.

Le protocole joint à la présente délibération est conclu pour une durée de trois ans pour la période 2026-2028. Le financement apporté par la CARENE est ainsi plafonné à 94 700 € sur les trois ans, et fera l'objet d'une déclinaison annuelle au travers d'une convention d'application, dont les montants sont programmés comme suit : 28 500 € en 2026, 30 000 € en 2027 et 30 000 € en 2028, auxquels s'ajoute une convention spécifique relative à l'organisation des Samedis Fermiers, pour laquelle la CARENE contribuera à hauteur de 6 200 € pour l'organisation d'un Samedi Fermier sur l'agglomération sur la période 2026-2028.

Chaque année, une convention d'application sera signée entre la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire et la CARENE, selon les délégations de pouvoir en vigueur.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le versement à la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire d'une participation de la CARENE plafonnée à 94 700 € dans le cadre de ce protocole,
- approuver le protocole de partenariat 2026 – 2028 à conclure avec la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire tel que joint à la présente délibération,
- autoriser le Président ou son représentant à signer ledit protocole ainsi que toutes pièces y afférent. Les dépenses correspondantes sont inscrites au Budget principal de la CARENE, chapitre 65.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**



---

**Entre les soussignés**

**La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)**, dont le siège est sis, 4 avenue du Commandant l'Herminier, représentée par son Président, Monsieur David SAMZUN, ou son représentant, dûment habilité à la signature des présentes par délibération du Bureau communautaire en date du 09 décembre 2025,

Ci-après désignée par les termes « la CARENE »,

d'une part, et

**La Chambre d'agriculture de Région Pays de la Loire**, dont le siège est sis, 9 rue André Brouard - 49105 ANGERS, représentée par son Président, Olivier LEBERT, ou son représentant, dûment habilité à la signature des présentes

Ci-après désignée par les termes « Chambre d'agriculture » ou « CaPdL »,

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Sommaire	
Préambule .....	3
<b>L’agriculture, une composante majeure de l’identité de la CARENE : synthèse des diagnostics agricoles depuis 2004.....</b>	<b>4</b>
Les structures agricoles sur le territoire .....	4
Un déclin du nombre de structures : le secteur bocage de marais le plus impacté....	4
Des chef.fes d’exploitations moins nombreux mais une augmentation du salariat ....	4
Les jeunes installés privilégient autant les modèles biologiques que conventionnels .	4
Un territoire d’élevage bovin avant tout .....	4
Une agriculture marquée par sa localisation périurbaine et un milieu contraint .....	5
Des écosystèmes diversifiés et fragiles .....	5
Les coteaux et plateaux périurbains dynamiques mais sous pression foncière .....	6
La Brière des îles : un bassin allaitant vieillissant, urgence à maintenir une activité économique dans les 5 prochaines années .....	6
Le « bocage de marais » .....	7
<b>Les orientations.....</b>	<b>7</b>
1. Installation/Transmission : accompagner les vocations et le renouvellement des générations.....	8
2. Préserver un espace agricole fonctionnel .....	9
3. Accompagner les élus locaux et les services de la collectivité dans la connaissance et la prise en compte des problématiques agricoles dans les projets d’aménagement et de planification .....	10
4. Renforcer le rôle social et environnemental de l’agriculture.....	10
5. Conforter des filières agricoles offrant une alimentation de qualité et de proximité : le Projet Alimentaire de Territoire (PAT) Presqu’île Brière Estuaire.....	11
6. Accompagner les agriculteurs dans l’adaptation aux changements en cours .....	12
<b>Les outils .....</b>	<b>13</b>
La plateforme foncière avec la SAFER .....	13
L’Observatoire agricole : mise à jour à réaliser en 2029 .....	13
Les Samedis Fermiers .....	13
PEAN Estuaire et Brière, terre d’élevage et de nature .....	13
<b>Le protocole de partenariat entre la CARENE et la Chambre d’agriculture .....</b>	<b>13</b>
Objet du protocole.....	13
Mission confiée à la Chambre d’agriculture .....	13
Durée du Protocole .....	14
Conditions de résiliation .....	14
Modalités financières.....	14
Modalités de versement .....	14
Modalités de mise en œuvre .....	15

## **Préambule**

Les deux signataires, la CARENE et la Chambre d'agriculture, collaborent depuis 2004 au travers d'un partenariat qui s'est traduit dans un premier temps par la réalisation d'un diagnostic agricole précis puis dans un second temps par la mise en place de programmes d'actions pluriannuels d'accompagnement de l'agriculture sur le territoire (dans le respect des compétences de chacun).

Depuis 21 ans, le partenariat s'est réalisé en étroite collaboration avec des agriculteurs de l'agglomération réunis au sein de l'association LAGRENE (Les AGriculteurs de la REgion Nazairienne et de l'Estuaire). L'ensemble de la démarche et les échanges entre partenaires ont permis de mieux connaître et d'apprécier les enjeux respectifs des uns et des autres. De nombreuses actions ont ainsi pu voir le jour dans le sillon de ce partenariat, que ce soit à travers l'accompagnement de nombreux agriculteurs ou porteurs de projets sur le territoire, la mise en œuvre et l'extension du périmètre PEAN (Protection des Espaces Agricoles et Naturels), l'animation de temps de rencontres et de sensibilisation réguliers, ou plus généralement, le partage de connaissance et d'ingénierie en matière d'agriculture locale, nécessaire pour alimenter les politiques publiques de l'agglomération (PLUi, aménagement, PCAET...). C'est dans cette dynamique que l'agglomération a adopté en 2025 sa stratégie vers une agriculture durable et résiliente, en concertation avec la profession agricole, mettant en exergue le sens que donne la CARENE à son action en matière d'agriculture et d'alimentation, à travers les compétences qui lui sont propres. Cette stratégie réaffirme notamment la nécessité de conforter les coopérations avec les différents acteurs agricoles du territoire, dans le respect des responsabilités et compétences de chacun.

C'est dans cet esprit que le présent protocole entre la Chambre d'agriculture et la CARENE a été élaboré, avec l'appui de l'association LAGRENE : pérenniser et consolider les actions entreprises, afin de les ancrer sur le temps long, et les ajuster aux préoccupations et enjeux actuels de la profession agricole.

## L'agriculture, une composante majeure de l'identité de la CARENE : synthèse des diagnostics agricoles depuis 2004

### Les structures agricoles sur le territoire

Un déclin du nombre de structures : le secteur bocage de marais le plus impacté

En 2024, 67 sièges d'exploitations agricoles professionnelles sont présents sur le territoire. Malgré une augmentation du nombre de structures en 2019, celui est en déclin en 2024. C'est le secteur « Bocage de marais » qui est aujourd'hui le plus marqué par la perte du nombre de structures.

Des chef.fes d'exploitations moins nombreux mais une augmentation du salariat

En 2024, 137,1 actifs travaillent sur les exploitations (en équivalents temps plein), soit 2 actifs en moyenne par exploitation. Les chef.fes d'exploitations sur le territoire représente 105 individus. Les femmes représentent un quart des exploitants. En 2024, on observe une augmentation des ETP salarié.es de +1,8 pour une totalité de 26,8 ETP salariat.

Depuis 2019, il y a eu une bonne dynamique d'installation, notamment en productions végétales, en revanche les productions en élevage bovin sont en reculs.

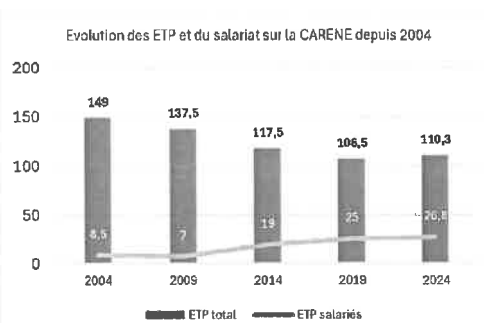
Les jeunes installés privilégient autant les modèles biologiques que conventionnels

Dans les 5 dernières années, les jeunes qui se sont installés l'ont fait très majoritairement hors cadre familial. Si les installations en viande bovine sont plus nombreuses depuis 2019, en revanche, les installations en production laitière ou mixte sont en déclin. Ces jeunes choisissent autant la filière biologique à la filière conventionnelle. A noter que pour la majorité, il s'agit d'installation dans un GAEC existant. A noter que les femmes, cheffes d'exploitations choisissent davantage la vente en circuit-court. Les productions végétales sont en augmentation, cependant le recul des élevages bovins interroge sur le maintien des prairies et de l'élevage en zone humide.

Un territoire d'élevage bovin avant tout

Depuis quelques années, on observe un développement important des productions de proximité, en réponse aux attentes de consommation. Au travers de la mise à jour de l'observatoire en 2024, les paysages de l'agglomération confirment que celle-ci est un territoire d'élevage prédominant. 60% des exploitations sont des élevages bovins, valorisant une majeure partie des zones inondables et prairies que sont les marais privés et indivis de Brière. En

termes de volumes de production, depuis 2019 le cheptel des vaches à viande continue de baisser. Les quotas moyens par exploitation ont augmenté, en revanche cela n'a pas permis de maintenir le volume total produit sur l'agglomération.





### Une agriculture marquée par sa localisation périurbaine et un milieu contraint

La situation périurbaine de l'agriculture de la CARENE constitue un atout pour la commercialisation des produits fermiers par exemple, pour autant elle apporte aussi son lot de contraintes dans la cohabitation avec les autres activités présentes sur le territoire. On peut citer les difficiles déplacements d'engins et de troupeaux, le grignotage des surfaces d'épandage d'effluents, ou encore les incompréhensions des riverains.

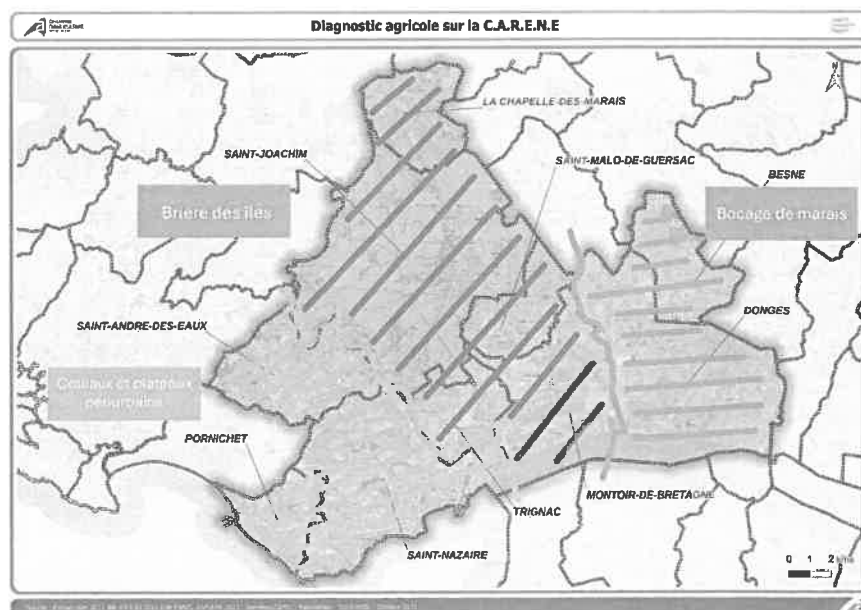
Les emprises urbaines et les infrastructures linéaires (réseaux d'eaux, électriques, hydrocarbures, routiers, ferroviaires, gaz) extrêmement denses et les travaux qu'ils occasionnent constituent eux aussi des handicaps plus ou moins temporaires pour le fonctionnement des exploitations agricoles.

Depuis 2019, les exploitants agricoles ont le sentiment d'exercer leur activité dans un milieu contraint. En effet, les qualités environnementales du territoire deviennent aujourd'hui des contraintes importantes dans l'exercice du métier. Il est important d'accompagner les agriculteurs au quotidien pour qu'ils puissent faire perdurer leurs activités, faire vivre l'économie agricole, tout en prenant en compte que certains milieux contraints ont la nécessité d'accueillir des activités extensives d'entretiens et de pâturage.

Ces contraintes, sont aujourd'hui perçues comme une atteinte à leur activité et fonctionnement et le mal être des exploitants est un enjeu prégnant nécessitant la mobilisation de tous les acteurs.

### Des écosystèmes diversifiés et fragiles

L'agriculture s'est implantée sur le territoire en fonction de la diversité des milieux qui s'y trouvent. La lecture du paysage nous permet de distinguer 3 espaces agricoles, aux productions diversifiées. En 20 ans de diagnostic, d'autres facteurs tels que l'urbanisation, les politiques agricoles, les mobilités ou encore les modes de consommation, sont venus façonner l'agriculture.



Les coteaux et plateaux périurbains dynamiques mais sous pression foncière

Le parcellaire agricole est dense et cohérent au Nord de Pornichet, sur le PEAN de l'Immaculée et une bonne partie de St André-des-Eaux, tandis qu'il est fragilisé et mité par la rétention foncière et les activités de loisirs en périphérie des zones d'habitat en particulier.

L'élevage laitier et allaitant régresse, ne subsistant qu'à distance des zones urbaines. Le renouvellement des éleveurs sur ce secteur périurbain constitue un enjeu fort pour le maintien du potentiel économique de production, des prairies, du bocage et des continuités écologiques. Les productions végétales se sont développées, profitant d'une proximité immédiate avec le bassin de consommateur. L'accès au foncier est un réel enjeu pour le maintien de cette dynamique.

La Brière des îles : un bassin allaitant vieillissant, urgence à maintenir une activité économique dans les 5 prochaines années

Ce secteur représente 50% des surfaces mais porte moins d'un quart des sièges agricoles du territoire. Il est divisé en 4 compartiments agricoles aux fonctionnalités différenciées bien que complémentaires :

- ✓ La Brière tourbeuse indivise, uniquement pâturée, en déprise
- ✓ Les marais tourbeux privés, pâturés et fauchés, soumise à la variation des niveaux d'eau
- ✓ Le chapelet d'îles porteur des sièges et des parcelles d'hivernage
- ✓ Les prés-marais alluvionnaires, grenier à foin des éleveurs

Source aujourd'hui tarie du renouvellement des générations en Brière des îles, la double activité briéronne traditionnelle a quasiment disparu au profit d'une professionnalisation

de l'élevage allaitant. 46% des éleveurs de la Brière des îles ont plus de 55 ans. Face à une crise des vocations, ce secteur aux îlots pâturant importants, manque cruellement de renouvellement.

Au-delà du pâturage de la Brière indivise, en recul constant, c'est l'avenir des marais tourbeux privés qui est en jeu. Ces marais, soumis à des niveaux d'eau et à des espèces invasives qui rendent l'exploitation par l'agriculture très difficile, risquent la déprise à moyen terme.

Le « bocage de marais »

Il s'agit du principal espace agricole de l'agglomération en termes de capacités productives. La moitié du cheptel bovin est élevé sur la commune de Donges. Sur ce territoire d'élevage bovin mixte en formes sociétaires (GAEC, EARL...), les outils se sont modernisés depuis 20 ans et les générations ont été partiellement renouvelées. Pour autant, du fait entre autres des charges de travail conséquentes sur ces exploitations à double troupeaux, on note une grande fragilité de certaines reprises d'exploitation. Un des enjeux consiste à accompagner les exploitations fragilisées pour prévenir des arrêts en cours de carrière. Malgré une augmentation du quota moyen par exploitation, le volume produit sur l'agglomération est en baisse. Les enjeux résident également dans le maintien de la filière lait.

## Les orientations

Dans le cadre du partenariat 2026-2028, il est convenu entre la Chambre d'agriculture et la CARENE de mettre en œuvre sur le territoire un plan d'actions répondant aux 6 grandes orientations suivantes :

<b>1. Installation/Transmission : accompagner les vocations et le renouvellement des générations</b>
<b>2. Préserver un espace agricole fonctionnel</b>
<b>3. Accompagner les élus locaux et les services de la collectivité dans la connaissance et la prise en compte des problématiques agricoles dans les projets d'aménagement et de planification de l'agglomération</b>
<b>4. Renforcer le rôle social et environnemental de l'agriculture</b>
<b>5. Conforter des filières agricoles offrant une alimentation de qualité et de proximité (cf. Projet alimentaire de territoire)</b>
<b>6. Accompagner les agriculteurs dans l'adaptation aux changements en cours</b>

Le partenariat permet de mettre en œuvre une action renforcée sur le territoire. La Chambre d'agriculture est présente auprès de la collectivité et des exploitants dans le cadre des projets inscrits dans les conventions annuelles mais aussi de toutes les situations imprévues nécessitant son intervention de manière rapide. Le champ d'intervention est vaste et complet, les dispositifs régionaux et/ou départementaux (Point Accueil Installation, Répertoire Départ Installation) grâce à des prises de contacts « proactives » et des accompagnements dans la durée, personnalisés. Ces modalités d'action s'appuient sur un partenariat rapproché et très opérationnel entre la Chambre d'agriculture, LAGRENE et la CARENE grâce à des échanges fréquents autour des sujets d'actualités du territoire. La convention et la réalisation des objectifs de cette convention reposent essentiellement dans la mobilisation et la qualité des intervenants de ces différentes structures. L'association d'agriculteurs LAGRENE est animée par la Chambre d'agriculture sur ses fonds propres.

## 1. Installation/Transmission : accompagner les vocations et le renouvellement des générations

En 2024, l'agglomération compte 67 sièges agricoles ayant une activité agricole principale et significative, ainsi que 105 chefs d'exploitation avec une pyramide des âges comportant une proportion importante d'exploitants de plus de 50 ans. En effet parmi ces agriculteurs c'est 34% d'entre eux qui partiront à la retraite d'ici 2035. Ces prochains arrêts d'activité, majoritairement en production bovine, se concentrent sur le secteur de la Brière des îles.

Pour permettre le maintien du nombre de sièges agricoles, plusieurs actions sont envisagées dans les 3 prochaines années :

- 1.1. **Favoriser la transmission et accompagner les cédants** : Rencontrer systématiquement tous les agriculteurs de plus de 55 ans afin de les sensibiliser à la transmission de leur exploitation et de les conseiller sur les démarches à entreprendre. Il s'agit ensuite d'accompagner dans la durée les cédants volontaires, en les aidant à faire évoluer leur projet d'une part et en suivant de manière personnalisée toutes les mises en relation avec des porteurs de projet.
- 1.2. **Accompagner les candidats à l'installation et suivre les porteurs de projet** : rencontrer conjointement (Chambre d'agriculture + la CARENE) des porteurs de projet en recherche de sites, les accompagner et suivre l'évolution de leur projet dans le temps
  - o Les accompagner sur leurs connaissances du territoire.
  - o Accompagner l'émergence de projets de petites surfaces en productions végétales, tout en prenant en compte les évolutions du marché et de la demande.
  - o Accompagner et valoriser les filières bovines, qui souffre d'une crise des vocations
  - o Accompagner l'ensemble des porteurs de projets sur les freins qu'ils peuvent rencontrer.
- 1.3. **Promouvoir le territoire et son agriculture en vue de favoriser les transmissions et les installations** : améliorer l'attractivité du territoire agricole et naturel en développant des outils de communication sur la Brière élargie et l'élevage de marais. Cette démarche s'inscrit sur le long terme, elle vise 3 publics-cible : les cédants, les porteurs de projet et les personnes susceptibles de devenir des porteurs de projet agricoles (élèves, personnes en recherche d'emploi...)
  - o Un point accueil installation est proposé à la Maison de l'entreprise pour les porteurs de projets. L'objectif étant de conforter cette démarche.
- 1.4. **Accompagner et analyser la faisabilité et les marchés des modèles agricoles des nouveaux porteurs de projets** : depuis une vingtaine d'années, les modèles sociétaires évoluent et les exploitations individuelles sont moins nombreuses. L'accompagnement se traduira par un accompagnement à un parcours à l'installation adapté au territoire.
- 1.5. **Accompagner les exploitations fragilisées** : au-delà du dispositif départemental, l'objectif est d'aller au-devant des exploitants en situation difficile, souvent

sur signalement des agriculteurs voisins. Il s'agit d'échanger avec les exploitants sur la situation dans laquelle ils se trouvent, de faciliter l'intervention des différents experts (identification des animaux, juriste...) et de les orienter vers le service REAGIR de la Chambre d'agriculture ou un conseil d'entreprise.

## 2. Préserver un espace agricole fonctionnel

L'agglomération est un territoire péri-urbain marqué par une augmentation démographique et une urbanisation grandissante. Les tensions foncières induites se répercutent directement sur l'activité agricole (vente de terres agricoles pour des activités de loisirs, fragmentation de l'espace agricole. La préservation de l'usage agricole du foncier, la reconquête de délaissés comme l'organisation foncière sont essentielles à la pérennisation de l'activité agricole.

Pour cela plusieurs actions sont envisagées dans les 3 prochaines années :

- 2.1. **Accompagner et conseiller la collectivité sur les questions foncières :** participation à la plateforme foncière la CARENE – SAFER CaPdL afin de dynamiser et fluidifier les échanges avec les agriculteurs référents. Il s'agit de questionner les exploitants concernés par les DIA sur les enjeux agricoles et d'interroger la profession agricole sur les modalités d'intervention souhaitées pour préserver l'usage agricole du foncier
- 2.2. **Mettre en place des actions opérationnelles sur le foncier pour des installations et des confortements :** définir des secteurs prioritaires en fonction des enjeux locaux (prospection foncière, défrichage, ...) et définir un programme d'actions à mettre en œuvre sur chaque secteur prioritaire. Ils pourront être le lieu d'installations en production diversifiées, d'échanges parcellaire, de confortation de l'élevage en proximité d'habitat par exemple. La création de groupes de travail (la CARENE, CaPdL, commune, agriculteurs...) pour chaque secteur facilitera l'ancrage local, la contribution aux actions en fonction des compétences de chacun et la concertation. Une attention particulière sera portée aux enjeux environnementaux sur ces secteurs.
  - o Sur la commune de Saint-André des Eaux, la CARENE est propriétaire de 16ha au lieu-dit Kerpoisson. Ce foncier va être mis en réserve pour remettre en état le site et prendre le temps de réfléchir à la faisabilité d'un projet agricole. La Chambre d'Agriculture étudiera, en lien avec les partenaires de la CARENE, la faisabilité d'un projet sur ce site
- 2.3. **Organiser des opérations de restructuration parcellaire :** accompagner les agriculteurs volontaires et moteurs dans des démarches d'échanges parcellaires multilatéraux si le besoin est exprimé par les professionnels. En 2024, des groupes d'agriculteurs sur la commune de Donges, Saint-Nazaire et Saint-Malo-de-Guersac ont souhaités pouvoir être accompagnés.
- 2.4. **Mettre en place une procédure lors d'usage illégaux des parcelles (cas des gens du voyage) :** informer et accompagner les agriculteurs lors d'usages illégaux des parcelles.

### 3. Accompagner les élus locaux et les services de la collectivité dans la connaissance et la prise en compte des problématiques agricoles dans les projets d'aménagement et de planification

La CARENE et la Chambre d'agriculture travaillent depuis 2004 sur les questions agricoles du territoire et ont acquis des connaissances sur cette activité. Pour une meilleure prise en compte de ses problématiques, il est important que les élus puissent se saisir de ces informations et être accompagnés dans leur prise de décision.

Pour cela plusieurs actions sont envisagées dans les 3 prochaines années :

- 3.1. **Améliorer la connaissance des élus intercommunaux et communaux sur l'activité agricole de leur territoire** : en s'appuyant sur l'Observatoire agricole, mettre en place des outils de vulgarisation à destination des élus pour présenter l'agriculture de l'agglomération, son évolution, ses contraintes et besoins et les enjeux pour l'avenir
- 3.2. **Mettre en place une revue de projet et accompagner les élus dans les stratégies agricoles**
- 3.3. **Sensibiliser et informer les services de la collectivité sur les sujets agricoles** : faire du lien et de la prise d'informations entre le monde agricole et les services.. Une attention particulière sera portée à l'information des agriculteurs du secteur en amont des projets impactant l'activité agricole (aménagement urbains, aménagements de voirie, circuits doux, chemin d'accès dans le marais privé...). Ces temps d'informations pourront notamment avoir lieu lors de l'Assemblée générale de LAGRENE. Une vigilance particulière sera également apportée quant à la prise en compte de l'usage agricole des sites de projet et des abords en amont et pendant les travaux par l'ensemble des intervenants (aménageur, conducteur de chantier ...). Cette attention pourra par exemple se traduire par l'établissement de préconisations transmises aux intervenants dès la phase de rédaction des marchés publics.

### 4. Renforcer le rôle social et environnemental de l'agriculture

Au-delà de la fonction économique de l'activité agricole, elle joue également un rôle majeur dans le fonctionnement social (cohabitation des usages), environnemental et écologique du territoire (trame bocagère, maintien et protection du vivant, lutte contre les invasives, qualité de l'eau, ...). Sur le pan environnemental, le rôle de l'agriculture est valorisé et appuyé par la stratégie biodiversité de la CARENE, adoptée lors du conseil communautaire de septembre 2025. Ainsi, les actions 4.2 à 4.4 envisagées ci-après s'inscrivent en cohérence avec ce document-cadre de la CARENE.

Face à ces enjeux socio-environnementaux, il est ainsi envisagé dans les 3 prochaines années, les actions suivantes :

- 4.1. **Sensibiliser le grand public sur l'agriculture du territoire** : connaître l'agriculture et le fonctionnement des exploitations agricoles sur le territoire afin d'améliorer la cohabitation entre les habitants et la profession agricole.

La Chambre d'Agriculture organise déjà des événements (Samedis Fermiers) et peut être présente lors d'évènements organisés sur le territoire

**4.2. Participer aux réflexions et comités contre les espèces invasives**

**4.3. Participer et accompagner aux réflexions de valorisation de la filière bocage :** dans le cas de projets émergents de filière bois, la Chambre d'agriculture pourra accompagner la démarche. Une sensibilisation des équipes techniques peut également être envisagée au fil de la convention.

**4.4. Participer aux démarches sur la ressource eau :**

- o **Accords de territoire** porté par le Syndicat de Bassin Versant du Brivet (SBVB) : la Chambre d'agriculture réalisera des diagnostics d'exploitation sur des secteurs prioritaires (Bois Joalland...) afin d'identifier des aménagements et évolution permettant d'améliorer la qualité de l'eau. En parallèle, des actions similaires seront menées auprès des autres potentielles sources de pollution (assainissement, activités de loisirs, entreprises...)
- o **Etude qualité des eaux et remise en état des ouvrages hydrauliques :** la Chambre d'agriculture participera aux comités.

**5. Conforter des filières agricoles offrant une alimentation de qualité et de proximité : le Projet Alimentaire de Territoire (PAT) Presqu'île Brière Estuaire**

Afin de valoriser les productions agricoles du territoire localement mais également au niveau national un travail est nécessaire pour développer la valeur ajoutée agricole du territoire et favoriser le développement d'une alimentation de proximité, notamment via la restauration collective.

Pour cela plusieurs actions contribuent au Projet Alimentaire de territoire :

**5.1. Valoriser la production de viande bovine Marque Parc des marais de Brière :** poursuite du travail avec l'Association des éleveurs du Parc de Brière. Cette action fait l'objet d'une convention spécifique.

**5.2. Mettre en œuvre le Projet Alimentaire de territoire Presqu'île Brière Estuaire :** Projet encadré par une convention multi partenariale conclue pour la période 2025-2026 qui prévoit une intervention de la Chambre d'agriculture sur la structuration des filières alimentaires locales (viande bovine, lait, légumes, poisson) au travers notamment de la question du développement d'outils de transformation et de logistique adapté et l'accompagnement de la restauration collective.

## 6. Accompagner les agriculteurs dans l'adaptation aux changements en cours

L'agriculture est une des principales activités impactées par le changement climatique en cours. Les agriculteurs font face à des conditions en mutation et doivent faire évoluer leur manière de travailler afin de pérenniser leurs exploitations. Afin d'accompagner les agriculteurs dans cette transition, un travail à la fois prospectif et opérationnel sera mené avec eux et avec LAGRENE.

Pour cela plusieurs actions sont envisagées dans les 4 prochaines années :

**6.1. Analyser et accompagner l'évolution des pratiques agricoles dans un contexte de changement climatique** : le territoire est en perpétuelle évolution (climat, économie...) qu'il est nécessaire d'anticiper pour une meilleure adaptation de l'activité et des pratiques agricoles

- Groupe « Les agricultures en Brière » : suite à la mise à jour du diagnostic 2024, les exploitants agricoles ont souhaités échanger de problématiques communes en groupe (parasitisme, gestion des stocks, gestion des effluents, temps de travail et conditions de l'emploi, etc.). L'animation sera assurée par la Chambre d'agriculture Il s'agira d'accompagner ce groupe au fil de la convention.

**6.2. Construire des scénarios agricoles et outiller les collectivités** : La collectivité participera au projet COP-TER consistant à outiller les élus et agents dans leurs politiques agricoles, en mobilisant des scénarios d'évolutions.

**6.3. Accompagner la collectivité et les agriculteurs dans la démarche PCAET** : participer aux comités et conseiller la collectivité, notamment en s'appuyant sur la démarche COP-TER proposée par la Chambre d'agriculture.

**6.4. Accompagner la collectivité et les agriculteurs dans les projets d'énergies renouvelables**

**6.5. Accompagner les exploitants dans leurs besoins de commercialisation** : depuis 2024, une baisse des ventes est observée en vente directe. Il s'agira d'accompagner ces producteurs pour maintenir la filière et les modes de commercialisation de proximité et productrice de valeur ajoutée pour le territoire.

- Groupe « Parlons du partenariat en circuits-courts » : suite à la mise à jour du diagnostic en 2024, les maraîchers du territoire ont souhaité faire émerger des échanges afin d'opter pour des modèles de coopération et de partenariat. Ce groupe sera animé par la Chambre d'agriculture au fil de la convention.

## **Les outils**

### **La plateforme foncière avec la SAFER**

La CARENE et la SAFER portent cette plateforme foncière de gestion et suivi des DIA, à laquelle la Chambre d'agriculture participe activement, afin d'améliorer l'intervention de la SAFER sur notre territoire.

### **L'Observatoire agricole : mise à jour à réaliser en 2029**

Dans la continuité des mises à jour de 2009, 2014, 2019 et 2024 du diagnostic initial de 2004, un état des lieux de l'agriculture du territoire sera réalisé en 2029 afin de consolider les connaissances, d'analyser les évolutions et de diagnostiquer les besoins en matière d'aménagement du territoire et d'accompagnement de cette activité économique. Une méthodologie de travail sera conjointement écrite afin de faire évoluer le diagnostic des objectifs partagés entre la CARENE et de la Chambre d'agriculture

### **Les Samedis Fermiers**

Ces évènements désormais bien connus du grand public de notre territoire constituent un outil de communication déterminant pour favoriser le Bien vivre ensemble sur notre territoire, mais aussi développer les circuits de proximité des producteurs fermiers. Ces événements sont organisés en partenariat avec la communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique (CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo) et la Communauté de Communes du Pays de Ponchâteau Saint-Gildas des Bois et le Parc naturel régional de Brière. L'organisation de cette opération sera précisée au travers des conventions annuelles.

### **PEAN Estuaire et Brière, terre d'élevage et de nature**

Mettre en œuvre le programme d'action du PEAN : la CARENE délègue une partie de l'animation du programme d'actions à la Chambre d'agriculture. Ces actions reprennent les orientations décrites dans cette convention et une priorité sera donnée dans la réalisation des actions au sein de ce périmètre.

## **Le protocole de partenariat entre la CARENE et la Chambre d'agriculture**

### **Objet du protocole**

Le présent protocole conclu entre la la CARENE et la Chambre d'agriculture a pour objet de définir les objectifs principaux qui vont fixer le cadre des actions prioritaires à mener ainsi que les moyens respectifs à mobiliser.

Une convention d'application annuelle sera signée entre la CARENE et la Chambre d'Agriculture qui précisera les actions à mener chaque année.

### **Mission confiée à la Chambre d'agriculture**

La CARENE confie à la Chambre d'agriculture, l'organisation de l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre du présent protocole. La CARENE et la Chambre d'agriculture sont mutuellement responsables des partenariats locaux à mettre en place, en particulier avec

les communes, le Conseil départemental de Loire-Atlantique et les représentants des agriculteurs de LAGRENE.

### **Durée du Protocole**

Le présent protocole est conclu pour une durée de 3 ans pour la période 2026-2028 soit du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 décembre 2028.

### **Conditions de résiliation**

La CARENE ou la Chambre d'Agriculture peuvent mettre fin au présent protocole unilatéralement à l'échéance de chaque année par simple courrier de l'une ou l'autre des parties dans le respect d'un préavis de 2 mois.

De même, tout manquement de la Chambre d'agriculture à ses obligations contractuelles pourra avoir pour effets :

- L'interruption de l'aide financière par la CARENE
- La demande de reversement en totalité ou en partie des montants alloués

### **Modalités financières**

La CARENE versera chaque année, une subvention jusqu'à hauteur de 30 000 € à la Chambre d'agriculture. Cette participation correspond à 50% des moyens humains techniques et matériels mis en place par la Chambre d'agriculture pour mener à bien les missions définies ci-avant. Ce montant pourra être augmenté par voie d'avenant si de nouvelles actions étaient définies.

Concernant spécifiquement l'organisation des Samedis Fermiers, la CARENE s'engage, dans le cadre d'un partenariat avec CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, et la Communauté de Communes du Pays de Ponchâteau Saint-Gildas des Bois, à apporter un soutien à hauteur de 6 200 € par Samedi fermier, qui correspond à 50% du coût des moyens humains et techniques mobilisés par la Chambre d'Agriculture pour ces événements.

### **Récapitulatif des modalités financières :**

	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Samedis Fermiers</b>	<b>Total</b>
<b>La CARENE</b>	28 500 €	30 000 €	30 000 €	6 200 €	94 700 €
<b>Chambre d'agriculture*</b>	21 375 €	22 500 €	22 500 €	6 200 €	72 575 €
<b>Total</b>	<b>49 875 €</b>	<b>52 500 €</b>	<b>52 500 €</b>	<b>12 400 €</b>	<b>167 275 €</b>

\* correspond aux moyens humains mis à disposition par la Chambre d'agriculture

### **Modalités de versement**

Les modalités de versement seront détaillées dans les conventions annuelles.

### **Modalités de mise en œuvre**

Le suivi du protocole est confié à un comité technique composé d'agents et directeurs des Services de la CARENE et de la Chambre d'agriculture (antenne Ouest Atlantique), qui sont respectivement chargés de la conduite des réflexions, de la bonne exécution du protocole et de la présentation des résultats des différentes études, recherches, propositions d'actions devant le comité de pilotage. En complément des comités techniques, des points réguliers seront réalisés entre le chargé de mission agriculture de La CARENE et le conseiller en développement du territoire de la Chambre d'agriculture.

Le comité de pilotage est composé du Vice-président de la CARENE en charge de l'Agriculture, de l'Environnement, de la Biodiversité et du Grand cycle de l'eau, du Président de la Chambre d'Agriculture ou de son représentant, du Président de LAGRENE ou de son représentant.

Après validation par le comité de pilotage, toute proposition d'actions, générant des engagements techniques, financiers, juridiques supplémentaires à ceux définis ci-avant, feront l'objet d'un avenant au présent protocole.

Fait à Saint-Nazaire, en deux exemplaires, le

### **Les Signataires**

**Pour la CARENE**

**David SAMZUN**

**Président, ou son représentant habilité**

**Pour la Chambre d'agriculture de Région  
Pays de la Loire**

**Olivier LEBERT**

**Président ou son représentant habilité**

## Débats Délibération n°10

### Éric PROVOST

Il s'agit d'un partenariat habituel que l'on reconduit sur la période 2026-2028, une subvention à la Chambre d'agriculture qui nous permet à la fois de porter un certain nombre de diagnostics sur le territoire, sur le plan agricole, notamment la production du diagnostic agricole qui est fourni régulièrement par la Chambre d'agriculture. Ce sont aussi des opérations d'accompagnement des installations de transmission pour faire en sorte que les cédants, les exploitants qui arrêtent leur activité soient mis notamment en relation avec des porteurs de projets. Le montant a été reprecisé pour 2026, puisqu'on a appliqué une réduction de 5 %, conformément aux attentes sur le plan budgétaire.

### David SAMZUN

Sur cet accompagnement, des questions ? Des remarques ? Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération n° 10 est adoptée à l'unanimité (15 voix pour).*

C'est Jean-Michel CRAND qui va nous présenter la libération 11. Tu fais, si tu le souhaites, des présentations globales, en sachant que la 19 nous amènera à quelques sorties de salles. Tu peux faire un vote bloqué si tu le souhaites.

## Délibération n° 11 – VOIE VERTE DU QUARTIER DE L'IMMACULÉE A LA ZONE DE BRAIS PEDRAS - SAINT-NAZAIRE - ACQUISITION DUNE EMPRISE FONCIÈRE - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE

### Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Depuis la délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019, la CARENE est compétente en matière de « création, entretien et aménagement des itinéraires cyclables ne relevant pas de l'intérêt communautaire de la compétence voirie de la CARENE, en dehors du périmètre de la compétence voirie des autres communes membres ».

Par délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020, la CARENE a approuvé son Plan de Déplacement Urbain (PDU). Il prévoit au travers de son plan d'action de développer un réseau cyclable maillé, continu, confortable et sécurisé. Ce réseau d'itinéraires cyclables d'intérêt communautaire doit mettre l'accent sur la desserte des pôles générateurs de déplacements tels que les services publics, les établissements scolaires, les équipements sportifs et culturels, les sites touristiques, ainsi que les zones d'habitat et les zones d'activités communautaires.

Par délibération du Conseil communautaire en date du 06 décembre 2022, l'engagement de l'opération Voie Verte a été approuvé entre l'Immaculée à la zone d'activités de Brais Pédras, le long de la RD 47, en site indépendant de la voirie, entre Saint-Nazaire (Immaculée) et Saint-André-des-Eaux (Zone d'activités de Pedras). Ce parcours est identifié comme itinéraire structurant vélo de l'agglomération (n°15) assurant la liaison entre Saint-Nazaire et Saint-André-des-Eaux. Pour cela, il est nécessaire d'aménager une portion sur la commune de la Baule sur moins d'un kilomètre.

Cette voie verte se situant derrière le rideau d'arbres et de végétations bordant la RD 47, il est nécessaire de prélever une emprise linéaire sur les propriétés privées bordant cette voie. A ce titre, plusieurs acquisitions foncières doivent être réalisées à l'amiable ou par voie d'expropriation ; un dossier d'utilité publique étant en cours de préparation pour les propriétés qui font l'objet de refus de vente ou sont sous un régime de succession non réglée. La future voie verte impactant la zone classée PEAN (Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels), les propriétaires ont été sollicités pour l'acquisition du reliquat de leur parcelle sous PEAN : un seul propriétaire a accepté cette option.

Les terrains sont tous classés en zone AA1a (Saint-Nazaire) et Ap (La Baule-Escoublac) et, pour une majeure partie, exploités par des agriculteurs. Par délibération en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025, le Bureau communautaire a validé un certain nombre d'accords signés.

Sur le territoire de la commune de Saint-Nazaire, une propriétaire a signé un accord de vente de l'emprise. Les parcelles concernées et les modalités financières sont indiquées ci-dessous :

SECTION et N°	SUPERFICIE PARCELLE	EMPRISE ACQUISE	MODALITES FINANCIERES
HP n°173p	9 188 m <sup>2</sup>	403 m <sup>2</sup>	202€

Ce montant intègre une valorisation des arbres présents dans l'emprise en lisière. S'ajouteront à ce versement d'indemnités à ce propriétaire les indemnités d'éviction qui seront dues au locataire.

La Direction Générale des Finances Publiques a été consultée et a rendu un avis le 07 mai 2025 n°2025- 184 – 29256 à 0,20 €/m<sup>2</sup> pour les terrains agricoles en zone AA1a (hors valorisation des arbres en lisière).

L'acquisition de cette emprise foncière sera authentifiée par un acte en la forme notariée dont les frais seront à la charge de la CARENE.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver l'opération foncière aux conditions précisées ci-dessus, et selon les modalités foncières indiquées, les frais d'acte étant à la charge de la CARENE,
- autoriser le Président ou son représentant à procéder à cette opération foncière pour le compte de la CARENE, à régler tous les frais annexes y afférent et à signer tout acte à intervenir en vue de la conclusion de cette transaction.

La dépense correspondante est inscrite au Budget principal de la CARENE – AP 34.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

Direction régionale des Finances publiques des Pays de la  
Loire et du département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503  
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Eric Dumond

téléphone : 06 14 60 34 49  
courriel : eric.dumond@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 23555664

Réf OSE : 2025-44184-29256

le 07/05/2025

Le directeur régional des Finances  
publiques des Pays de la Loire et de Loire-  
Atlantique

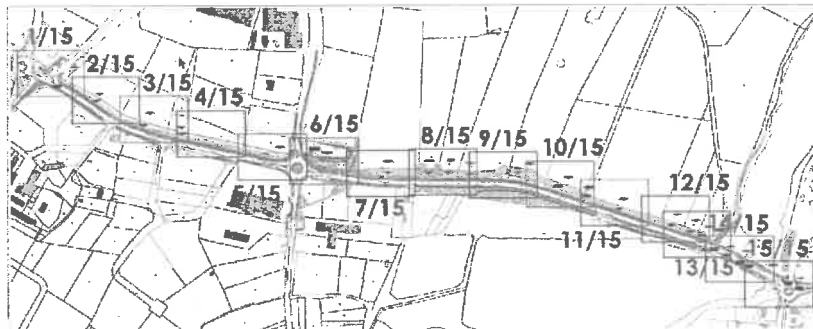
à

Monsieur le Président

de la

Communauté d'Agglomérations de la  
Région Nazairienne et de l'Estuaire

### AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE



Commune :	Saint-Nazaire
Adresse de l'opération :	Route départementale n°47
Dépense prévisionnelle :	22 929, 17 €

**- SERVICE CONSULTANT :**

Consultant : CARENE

affaire suivie par : Madame Annie LELOUP

**2 - DATE**

de consultation :	15/04/2025
de visite sommaire du périmètre:	
De communication d'informations :	
de dossier en état :	15/04/2025

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Estimation Sommaire et Globale préalable à l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique.

La CARENE travaille actuellement à la réalisation d'une voie verte le long de la route départementale n°47 et la ZAC de Brais.

La CARENE a signé des accords de cession avec quelques propriétaires au prix de 0,50 €/m - 0,60 €/m<sup>2</sup> + 100 € par arbres comme indemnités accessoires. Ces accords n'ayant pas encore été publiés ils ne peuvent pas être prix comme termes de comparaison.

**4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION**

Les parcelles situées en section HT sont des parcelles arborées alors que les parcelles situées en section HP sont des parcelles en nature de terre dont certaines sont utilisées actuellement pour un usage agricole.

Les parcelles situées en section AT sont situées en zone économique et supporte des bâtiments d'activités ou des parkings liés à ces bâtiments.

N°	Cadastre	PLU	Adresse	Surface parcelle	Emprise	Nature
1	HT 330	NA1	Zone industrielle de Brais	31447	1195	Lande
2	HT 283	UEa1	Zone industrielle de Brais	1741	225	Lande
3	HP 375	AA1	Route du Pont du jour	1578	64	Terre
4	HP 374	AA1	La Ville-es-Robert	5007	1089	Terre
5	HP 377	AA1	La Ville-es-Robert	4485	932	Terre
6	HP 205	AA1	La Ville-es-Robert	3600	1446	Terre
7	HP 391	AA1	La Ville-es-Robert	2570	851	Terre
8	HP 389	AA1	La Prée Hieury	14047	166	terre
9	HP 175	AA1	La Prée Hieury	18841	1377	terre
10	HP174	AA1	La Prée Hieury	9098	413	terre
11	HP 173	AA1	La Prée Hieury	9188	403	terre
12	HP 172	AA1	Le Bois de Marsain	19870	898	terre
13	HP 171	AA1	Le Bois de Marsain	19185	664	Pré avec zone humide

14	HP 329	AA1	Le Grand Linot	8986	938	terre
15	HP 362	AA1	Le Grand Linot	900	80	Chemin de terre
16	HP 363	AA1	Linot Le Grand	18122	1316	terre
17	HP 331	AA1	La Cheveneau	5862	475	terre
18	HP 168	AA1	La Cheveneau	2658	284	terre
19	HP 167	AA1	La Cheveneau	1835	218	terre
20	HP 166	AA1	Le Bois de Marsain	1945	30	sol
21	AT 197	UEa1	Les Boucleries	43096	112	Terrain avec bâti
22	AT 47	UEa1	L'Etang	1434	29	Parking
23	HP 363	AA1	Linot Le Grand	11352	102	eaux taillis
24	HP 331	AA1	La Cheveneau	309	16	sol
			Total	237156	13323	

## **5 – URBANISME – RÉSEAUX**

### **5.1 – Urbanisme :**

Zone AA1a : grandes zones agricoles pérennes des secteurs habités

Zone NA1 : espaces naturels des campagnes de l'agglomération

Zone UEa1 : zones d'activités économiques à vocation dominante d'industrie

### **5.2 – Réseaux :**

Les plans de délimitations communiquées ne permettent pas d'identifier la présence de réseaux.

## **6 – DATE DE RÉFÉRENCE**

- Pour les emprises soumises au droit de préemption urbain (article L 213-6 du Code de l'urbanisme): date à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le règlement d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ;

- Pour les autres : un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

## **7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION**

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de

chaque emprise.

### 8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- UEa1: 42 € le m<sup>2</sup>

- NA1 : 0,33 € le m<sup>2</sup>

- AA1 : 0,20 €/m<sup>2</sup>

Parcelles en zone AA1						
N°	Cadastre	PLU	Adresse	Surface parcelle	Emprise	VV/m <sup>2</sup>
1	HP 375	AA1	Route du Pont du jour	1578	64	12,8
2	HP 374	AA1	La Ville-es-Robert	5007	1089	217,8
3	HP 377	AA1	La Ville-es-Robert	4485	932	186,4
4	HP 205	AA1	La Ville-es-Robert	3600	1446	289,2
5	HP 391	AA1	La Ville-es-Robert	2570	851	170,2
6	HP 389	AA1	La Prée Hieury	14047	166	33,2
7	HP 175	AA1	La Prée Hieury	18841	1377	275,4
8	HP174	AA1	La Prée Hieury	9098	413	82,6
9	HP 173	AA1	La Prée Hieury	9188	403	80,6
10	HP 172	AA1	Le Bois de Marsain	19870	898	179,6
11	HP 171	AA1	Le Bois de Marsain	19185	664	132,8
12	HP 329	AA1	Le Grand Linot	8986	938	187,6
13	HP 362	AA1	Le Grand Linot	900	80	16
14	HP 363	AA1	Linot Le Grand	18122	1316	263,2
15	HP 331	AA1	La Cheveneau	5862	475	95
16	HP 168	AA1	La Cheveneau	2658	284	56,8
17	HP 167	AA1	La Cheveneau	1835	218	43,6
18	HP 166	AA1	Le Bois de Marsain	1945	30	6
19	HP 363	AA1	Linot Le Grand	11352	102	20,4
20	HP 331	AA1	La Cheveneau	309	16	3,2
						<b>2352,4</b>
Parcelle en zone NA1						
N°	Cadastre	PLU	Adresse	Surface parcelle	Emprise	VV/m <sup>2</sup>
1	HT 330	NA1	Zone industrielle de Brais	31447	1195	<b>394,35</b>
Parcelles en zone UEA1						
N°	Cadastre	PLU	Adresse	Surface	Emprise	VV/m <sup>2</sup>

				parcelle		
1	HT 283	UEa1	Zone industrielle de Brais	1741	225	9450
2	AT 197	UEa1	Les Boucleries	43096	112	4704
3	AT 47	UEa1	L'Etang	1434	29	1218
						<b>15372</b>
<b>Indemnité principale totale</b>						<b>18 118,75</b>

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

<b>Indemnités principales estimées à :</b>	<b>18 118,75 €</b>
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.	
<b>Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**):</b>	<b>4 810, 42 €</b>
	<hr/>
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À :</b>	<b>22 929, 17 €</b>

(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 1 819, 66 €,
- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement : Dans l'éventualité où de telles indemnités seraient dues, elles seront calculées en application du protocole signé le 1<sup>er</sup> juin 2015 et actualisé le 30 août 2024.

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 2 990, 76 €.

#### **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

18 mois.

#### **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques  
et par délégation,



Eric Dumond  
Inspecteur des Finances Publiques

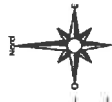
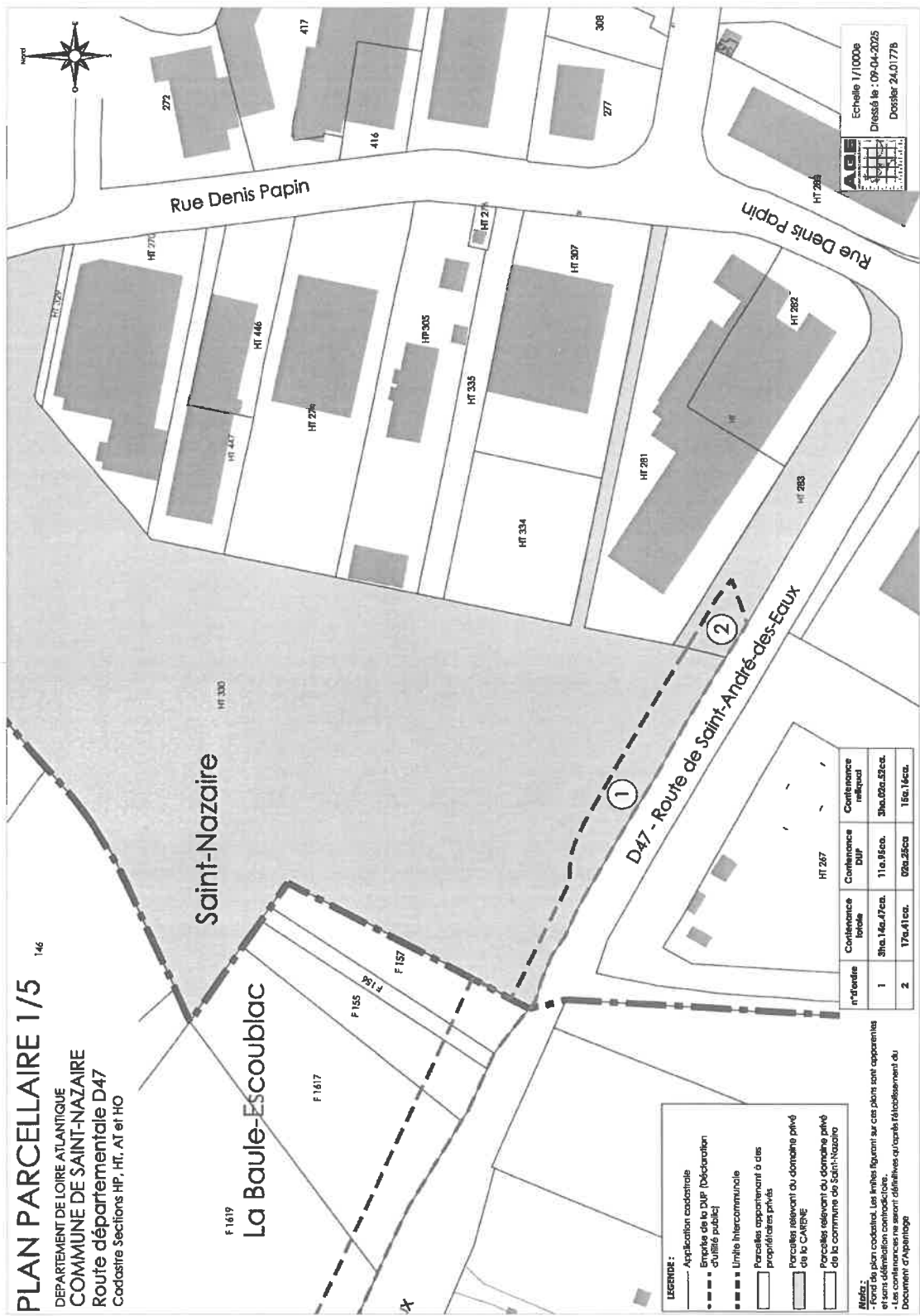
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



# PLAN PARCELLAIRE 1/5

146

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE  
 COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE  
 Route départementale D47  
 Cadastre Sections HP, HT, AT et HO



AGIS  
 Echelle 1/1000e  
 Dressé le : 09-04-2025  
 Dossier 24.01778

- LEGENDE :**
- Application cadastrale
  - Emprise de la DUF (déclaration d'utilité publique)
  - Limite intercommunale
  - Parcelles appartenant à des propriétaires privés
  - Parcelles relevant du domaine privé de la COMMUNE
  - Parcelles relevant du domaine privé de la commune de Saint-Nazaire

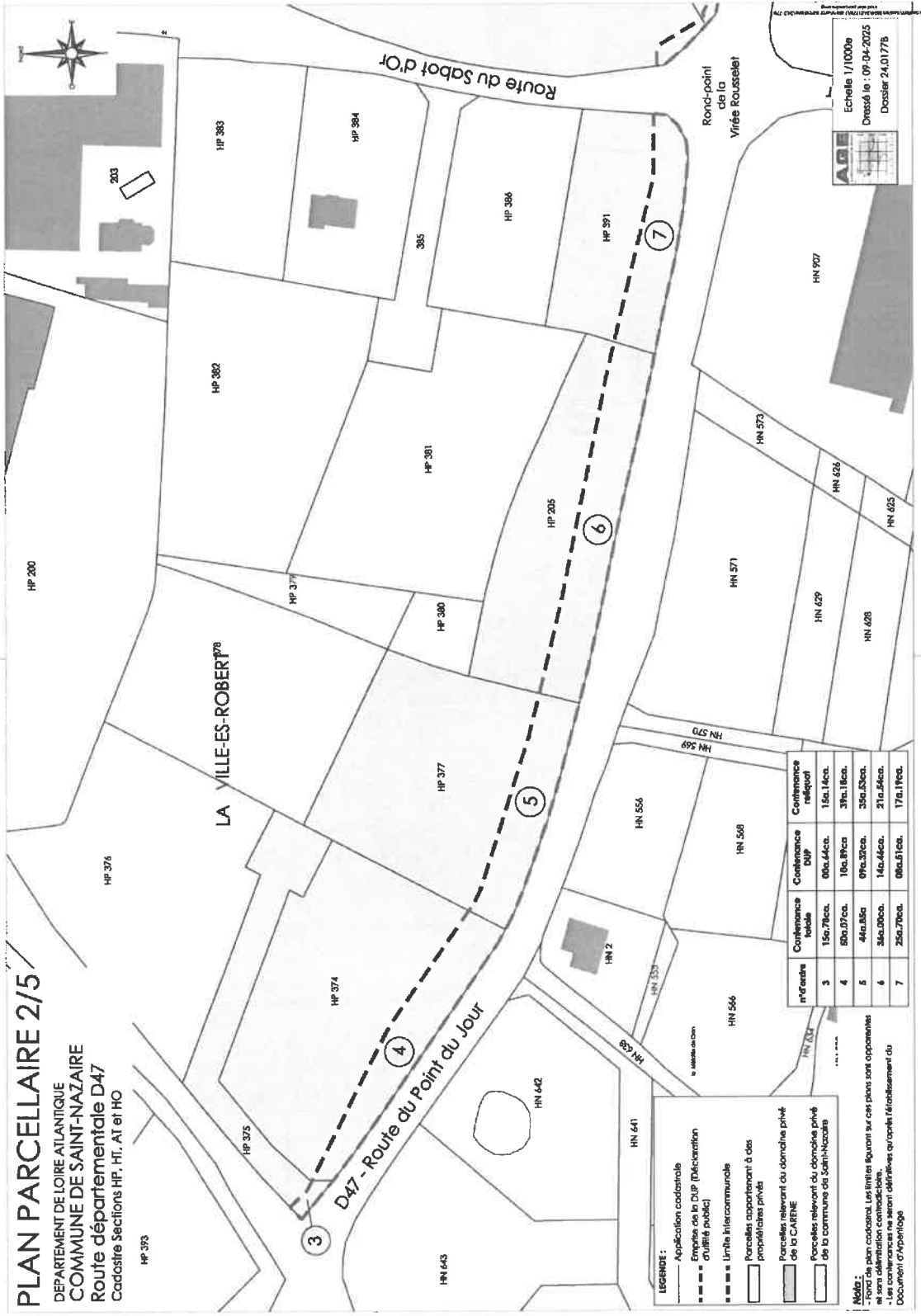
**Notes :**  
 - Les emprises de la DUF sont indiquées en rouge.  
 - Les contenance ne seront définitives qu'après l'établissement du Document d'Appartenance

n° d'ordre	Contenance totale	Contenance DUF	Contenance résiduelle
1	3ha,16a,47ca.	11a,95ca.	3ha,02a,52ca.
2	17a,41ca.	09a,25ca.	16a,16ca.

# PLAN PARCELLAIRE 2/5

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE  
 COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE  
 Route départementale D47  
 Cadastre Sections HP, HT, AT et HO

HP 373



Echelle 1/1000e  
 Dressé le : 09-04-2025  
 Dossier 24.01.776

**LEGENDE :**

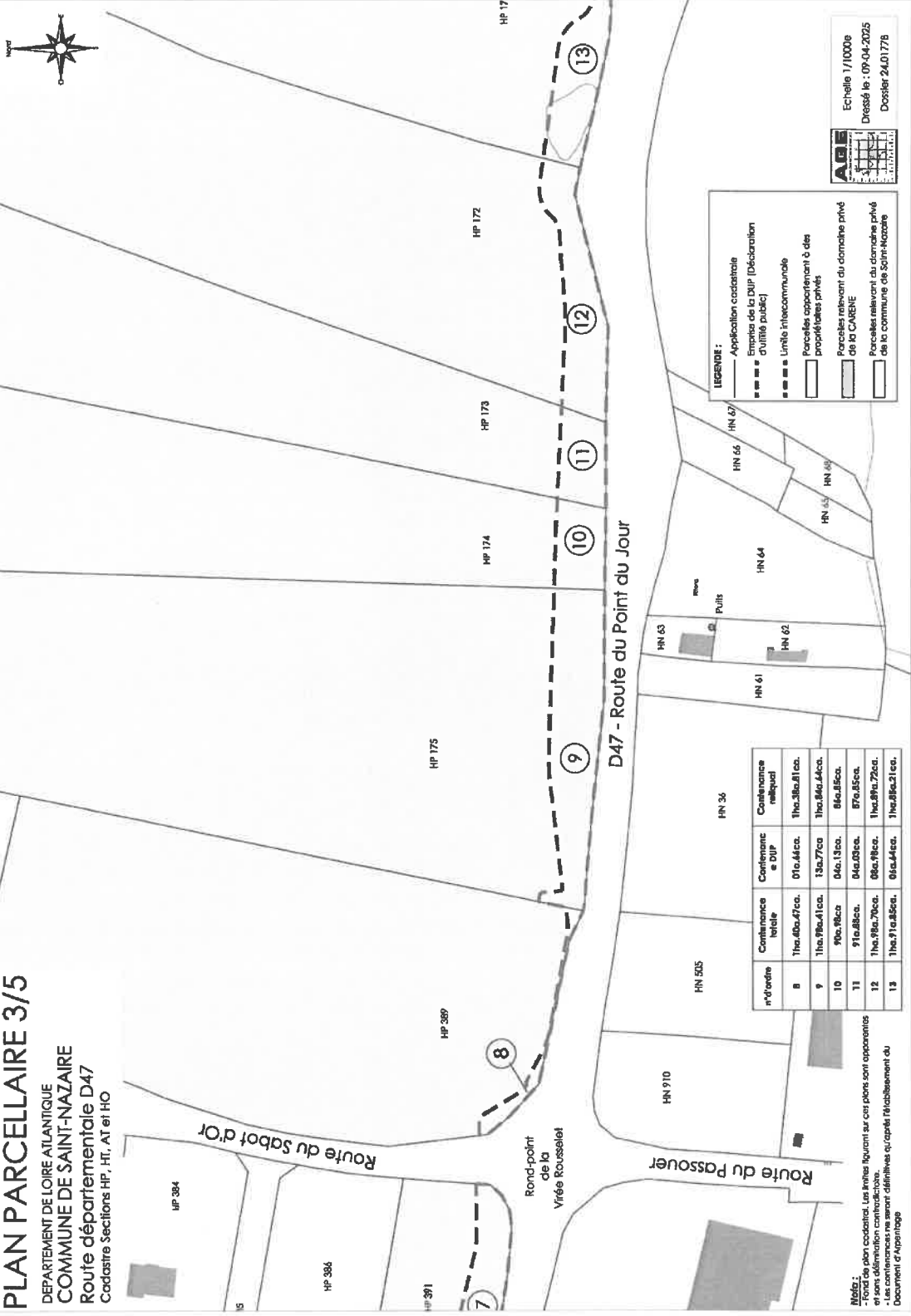
- Application cadastrale
- Empreinte du DUP (Déclaration d'Utilité Publique)
- Limites intercommunales
- Parcelles appartenant à des propriétaires privés
- Parcelles relevant du domaine privé de la CAERNE
- Parcelles relevant du domaine privé de la commune de Saint-Nazaire

**Notes :**  
 - Les parcelles appartenant à des propriétaires privés sont opposables et sont délimitées cadastrales.  
 - Les contenances ne seront définitives qu'après l'établissement du Document d'Appréciation

n° d'ordre	Contenance totale	Contenance DUP	Contenance relatif
3	150,76ca.	00ca.44ca.	150,14ca.
4	80ca.07ca.	10ca.89ca.	39ca.18ca.
5	44ca.85ca.	09ca.32ca.	35ca.53ca.
6	34ca.00ca.	14ca.44ca.	21ca.56ca.
7	25ca.70ca.	00ca.05ca.	17ca.11ca.

# PLAN PARCELLAIRE 3/5

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE  
 COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE  
 Route départementale D47  
 Cadastre Sections HP, HT, AT et HO



**LEGENDE :**

- Application cadastrale
- Emprise de la DUP (Déclaration d'utilité publique)
- Limite intercommunale
- Parcelles appartenant à des propriétaires privés
- Parcelles relevant du domaine privé de la CAEBC
- Parcelles relevant du domaine privé de la commune de Saint-Nazaire

Echelle 1/1000e  
 Dessiné le : 09-04-2025  
 Dossier 24.01778

n°ordre	Contenance totale	Contenance de DUP	Contenance restant
8	1ha.40a.47ca.	0to.44ca.	1ha.36a.03ca.
9	1ha.98a.41ca.	13a.77ca.	1ha.84a.64ca.
10	9a.88ca.	0a.13ca.	8a.75ca.
11	91a.88ca.	0a.08ca.	87a.80ca.
12	1ha.98a.70ca.	0a.88ca.	1ha.89a.82ca.
13	1ha.91a.85ca.	0to.44ca.	1ha.87a.41ca.

**Notes :**  
 - Les bornes cadastrales figurant sur ces plans sont apparentes et sous déduction cadastrale.  
 - Les conteneurs ne seront définitifs qu'après rétablissement du Document d'Appartenance

# PLAN PARCELLAIRE 4/5

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE  
 COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE  
 Route départementale D47  
 Cadastre Sections HP, HT, AT et HO



Puits

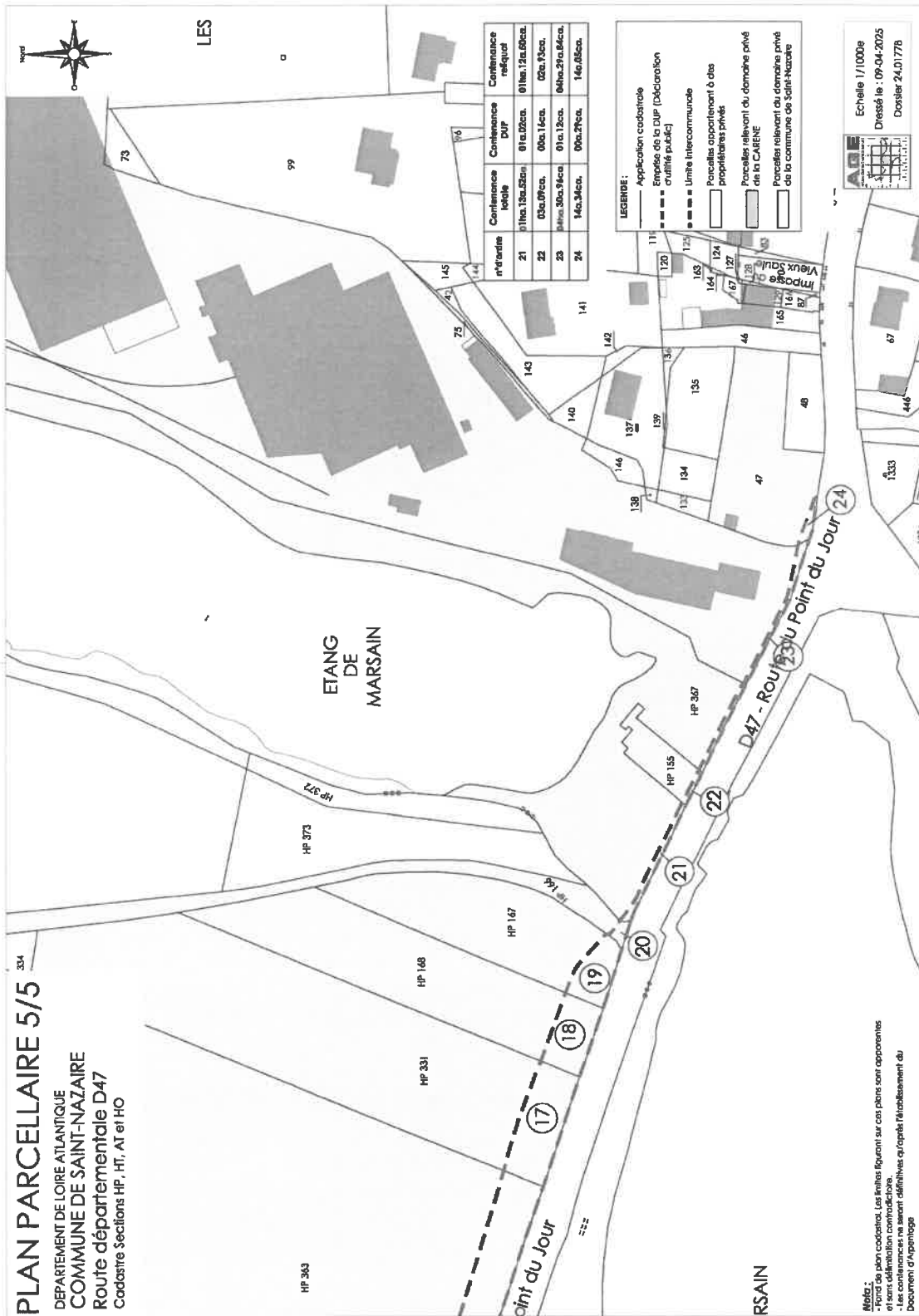
N°ordre	Contenance totale	Contenance DJP	Contenance relatif
14	07a.84ca.	07a.38ca.	00a.48ca.
16	07a.00ca.	00a.90ca.	00a.20ca.
18	11a.81a.22ca.	13a.14ca.	11a.68a.06ca.
17	58a.62ca.	04a.75ca.	53a.87ca.
18	24a.58ca.	02a.84ca.	23a.74ca.
19	18a.38ca.	02a.18ca.	16a.17ca.
20	17a.48ca.	00a.30ca.	17a.18ca.

**LEGENDE :**

- Application cadastrale
- Emprise de la DJP (Déclaration d'utilité publique)
- Limite intercommunale
- Parcelles appartenant à des propriétaires privés
- Parcelles relevant du domaine privé de la C.A.R.E.N.E.
- Parcelles relevant du domaine privé de la commune de Saint-Nazaire

**Notes :**  
 - Les limites du plan cadastral. Les limites figurant sur ces plans sont approximatives et sans obligation cadastrale.  
 - Les contenances ne seront définitives qu'après l'établissement du Document d'Appartenance

Echelle 1/1000e  
 Dressé le : 09-04-2025  
 Dossier 24.01.77B



## Débats Délibération n°11

**Jean-Michel CRAND**

C'est une acquisition d'emprise foncière sur la voie verte du quartier L'Immaculée à la zone de Brais-Pédras. Par délibération du Conseil communautaire du 6 décembre 2022, nous avons engagé le projet de voie verte entre L'Immaculée et la zone d'activité Brais-Pédras. À ce titre, plusieurs acquisitions foncières doivent être réalisées à l'amiable ou par voie d'expropriation. Plusieurs accords amiables ont déjà été obtenus et je vous sou mets un nouvel accord de vente à l'amiable sur une emprise de 403 m<sup>2</sup> pour 202 €, ce qui nous revient à 0,50 € le mètre carré.

**David SAMZUN**

J'imagine qu'il n'y a pas de remarques particulières. Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération n° 11 est adoptée à l'unanimité.*

<b>Délibération n° 12 – EAU - SAINT-NAZAIRE - SITE DES COMMANDIERES - CONSTITUTION DE SERVITUDE DE RÉSEAUX - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Lors des travaux d'aménagement de la zone des Commandières, à Saint-Nazaire, des voiries ont été aménagées sur des fonciers appartenant à la société SODIJOUR et, parallèlement, la station-service et la station de lavage dépendantes du centre commercial ont été implantées en partie sur l'ancienne voie désaffectée, propriété communale, dans les années 1990 - 2000.

Suite à la réalisation des travaux de remise en état de la voie entre le giratoire de la RD 47 et le giratoire du Chemin des Commandières courant 2025, la régularisation des emprises foncières est en cours de finalisation entre les deux parties moyennant un échange foncier.

Il est apparu que des canalisations publiques d'eaux pluviales et d'eaux usées traversent la parcelle ex-voie relevant du domaine non cadastré qui sera transférée à la société SODIJOUR lors de l'échange foncier à venir ainsi que la parcelle voisine cadastrée section AZ n° 270 appartenant à la société SODIJOUR.

Aussi, il convient de constituer, à titre gratuit, les servitudes de réseaux publics d'eaux pluviales et d'eaux usées au profit de la CARENE sur ces parcelles, en tréfonds, selon les tracés indiqués au plan ci-joint.

Les obligations à la charge du fonds servant seront les suivantes :

- l'assiette des servitudes sera circonscrite à une largeur de 2 m à partir du fil d'eau, largeur au droit de laquelle il sera impossible d'édifier des constructions, ni planter des arbres de haute tige et, plus généralement, n'entreprendre aucune opération de construction, d'exploitation et de plantation qui soit susceptible d'endommager les ouvrages,
- entretenir l'assiette des servitudes,
- autoriser l'accès aux agents de la CARENE ou toute personne habilitée pour toute opération de surveillance, maintenance, entretien, travaux ou intervention d'urgence, ainsi que le remplacement, même non identique, des ouvrages établis ou à établir.

La constitution des servitudes sera authentifiée par un acte en la forme notariée dont les frais afférents seront à la charge de la CARENE.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver les constitutions de servitude de réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, à titre gratuit, telle qu'elles sont décrites ci-dessus, les frais liés à l'acte étant à la charge de la CARENE ;
- autoriser le Président ou son représentant à signer l'acte notarié et tout document relatif à cette servitude.

La dépense correspondante est inscrite sur le budget annexe assainissement, chapitre 011.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

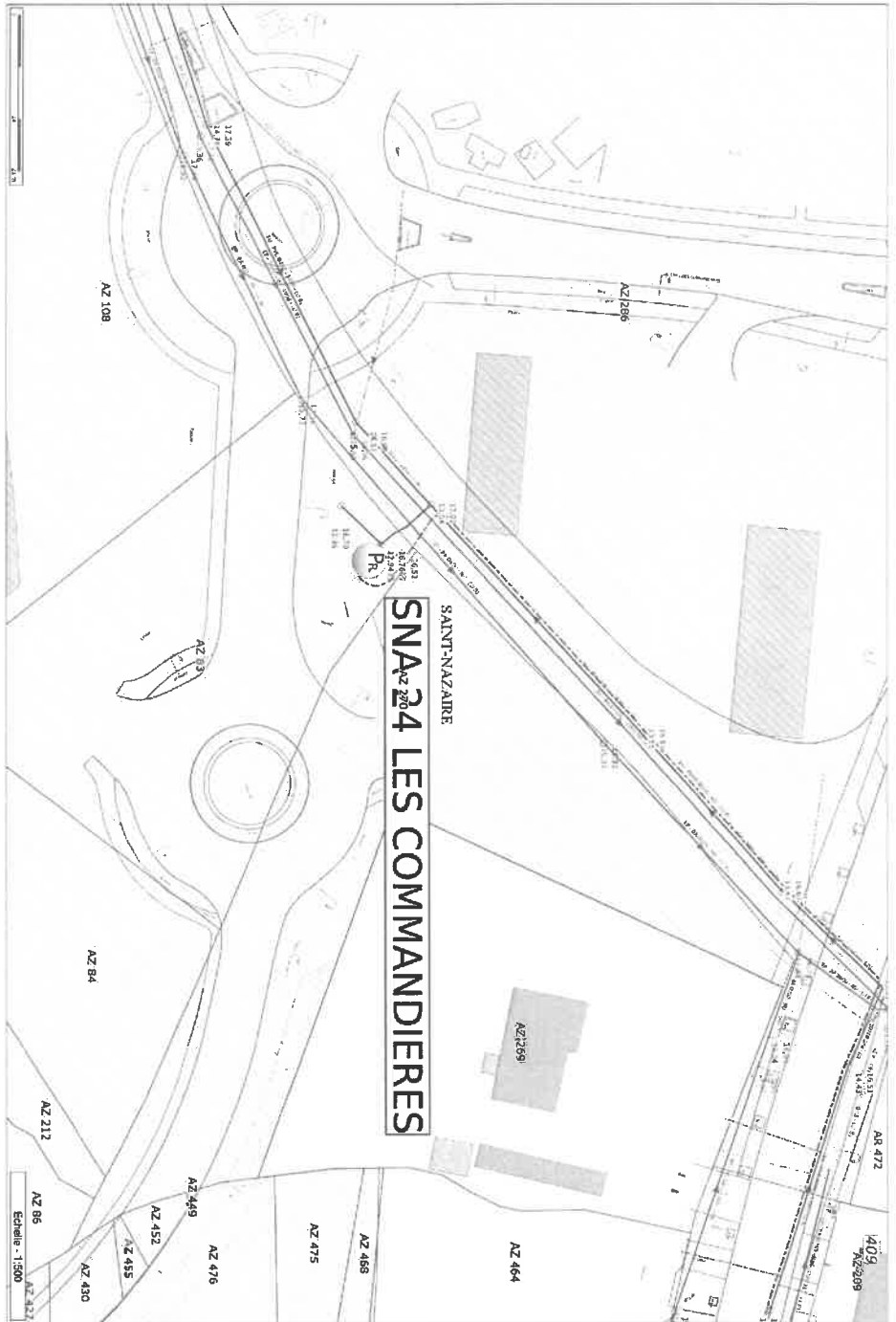
**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la CAÏRENE.

## Débats Délibération n°12

### Jean-Michel CRAND

Il s'agit d'une constitution de servitude de réseau sur le site des Commandières. Lors des travaux d'aménagement de la zone des Commandières, des voiries ont été aménagées sur les fonciers appartenant à la société SODIJOUR. Parallèlement, la station de service dépendante du centre commercial a été implantée en partie sur l'ancienne voie désaffectée, propriété communale. Suite à la réalisation des travaux de remise en état de la voie entre le giratoire de la RD 47 et le giratoire du chemin des Commandières courant 2025, la régularisation des emprises foncières est en cours de

finalisation entre les deux parties, moyennant un échange de foncier. Il est apparu que les canalisations publiques d'eau pluviale et d'eaux usées traversent la parcelle, ex-voie qui sera transférée à la société SODI Jour. Aussi, il convient d'approuver la constitution, à titre gratuit, des servitudes de réseau public d'eau pluviale et d'eaux usées au profit de la CARENE sur ces emprises.

**David SAMZUN**

Pas de questions ? Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération n° 12 est adoptée à l'unanimité (15 voix pour).*

<b>Délibération n° 13 – ASSAINISSEMENT - DONGES – RUE DU COLONEL BOUCHER - CONSTITUTION DE SERVITUDE DE RÉSEAUX - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Jean-Michel GRAND, Vice-président,**

Expose,

Le propriétaire de la parcelle cadastrée section BM n°303, située 69 rue Colonel Boucher à Donges, a fait appel au service exploitation assainissement de la CARENE, dans le cadre de la cession de son bien.

Ainsi, le contrôle de conformité des raccordements à l'assainissement a permis d'identifier la présence d'un collecteur public dans l'emprise de la parcelle privée, tout comme un regard Eaux Usées (EU).

Aujourd'hui, il convient de constituer, à titre gratuit, une servitude de réseau public d'eaux usées au profit de la CARENE sur la parcelle, en tréfonds, selon le tracé indiqué au plan ci-joint.

Les obligations à la charge du fonds servant seront les suivantes :

- reconnaître à la CARENE le droit de réaliser les travaux afin d'établir à demeure les dites canalisations, dans une bande de terrain d'une largeur de 3 mètres,
- la CARENE, chargée de l'exploitation des ouvrages ou celui qui pour une raison quelconque viendrait à lui être substituée, pourra faire pénétrer dans ladite parcelle 24h/24h et sur la bande de 3 mètres de part et d'autre de la canalisation, leurs agents et ceux de leurs entrepreneurs dûment accrédités, en vue de toute opération de surveillance, maintenance, entretien, travaux ou intervention d'urgence, ainsi que le remplacement, même non à l'identique, des ouvrages à établir,
- le propriétaire s'oblige, tant pour lui-même que pour son locataire éventuel, à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des ouvrages et à n'entreprendre aucune opération de construction, d'exploitation, et de plantation (à moins de 2 mètres par rapport à l'axe de la canalisation), qui soit susceptible d'endommager les ouvrages,
- le propriétaire conserve la pleine propriété du terrain grevé de servitudes dans les conditions qui précèdent. Sauf accord préalable de la CARENE, il s'engage cependant à ne procéder dans la bande de 3 mètres visée ci-dessus, à aucune modification du profil de terrain, à aucune construction de bâtiment ou d'habitation, ni fondation d'aucune sorte, ni plantation d'arbres de plus de 4 mètres de hauteur, ni aucune façon culturale descendant à plus de 0.8 mètre de profondeur,
- les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, aux biens, à l'occasion de la construction, de la surveillance, de l'entretien et de la réparation des ouvrages ainsi que de leurs remplacements, feront l'objet, le cas échéant de réparation au frais du concessionnaire ou de son représentant, ou à défaut d'accord, définit par le tribunal compétent.

La constitution de la servitude sera authentifiée par un acte en la forme notariée dont l'ensemble des frais sera à la charge de la CARENE.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver la constitution de servitude de réseau d'eaux usées, à titre gratuit, telle qu'elle est décrite ci-dessus, grevant la parcelle section BM n° 303, portés au plan ci-annexé au profit de la CARENE, les frais liés à l'acte étant à la charge de la CARENE ;
- autoriser le Président ou son représentant à signer l'acte notarié et tout document relatif à cette servitude.

La dépense correspondante est inscrite sur le Budget annexe assainissement de la CARENE, chapitre 011.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

***ADOpte A L'UNANIMITE***

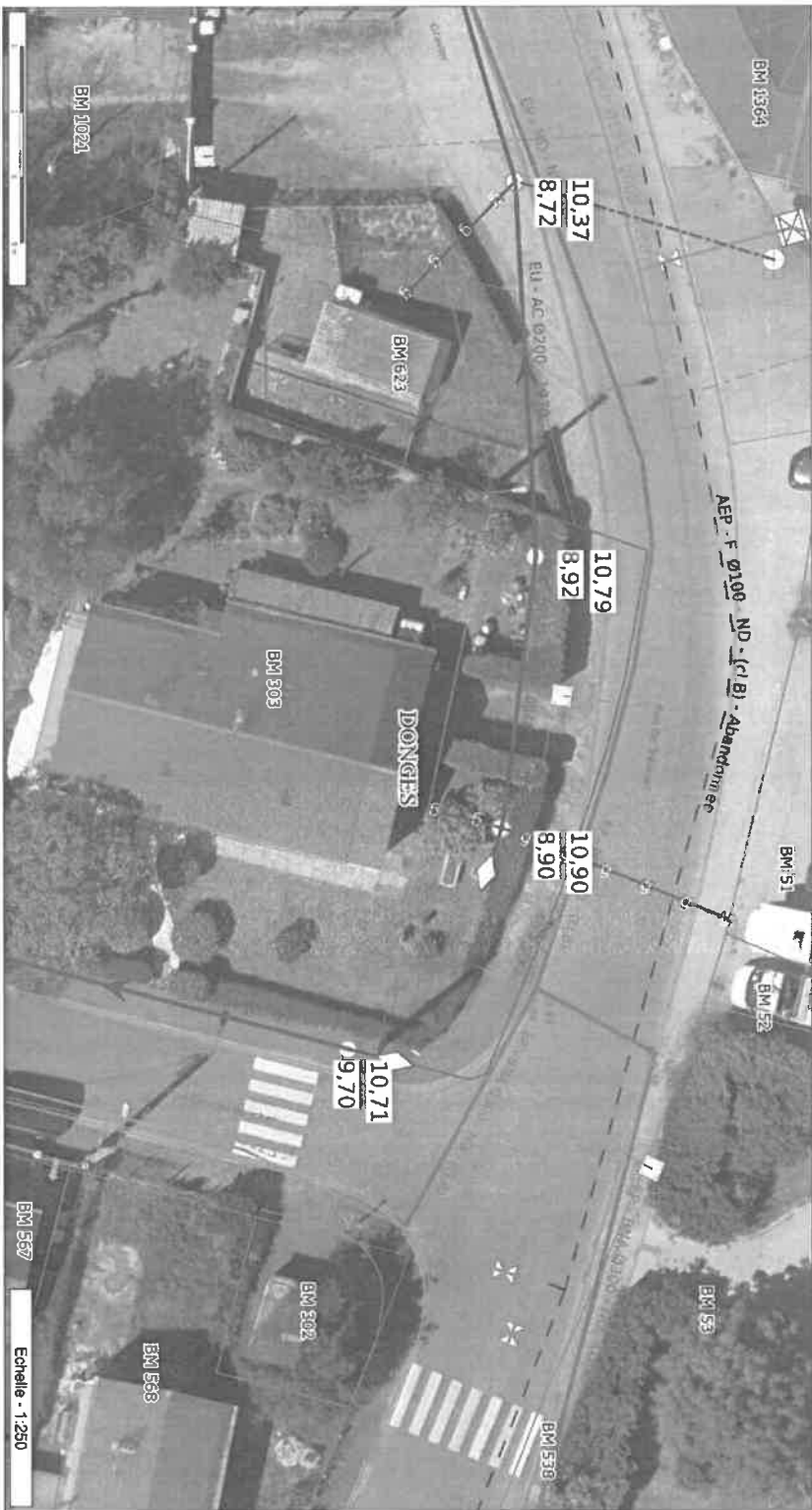
***Votants : 15***

***Pour : 15***

***Contre : 0***

***Abstentions : 0***

BM 303 Rue Colonel Boucher

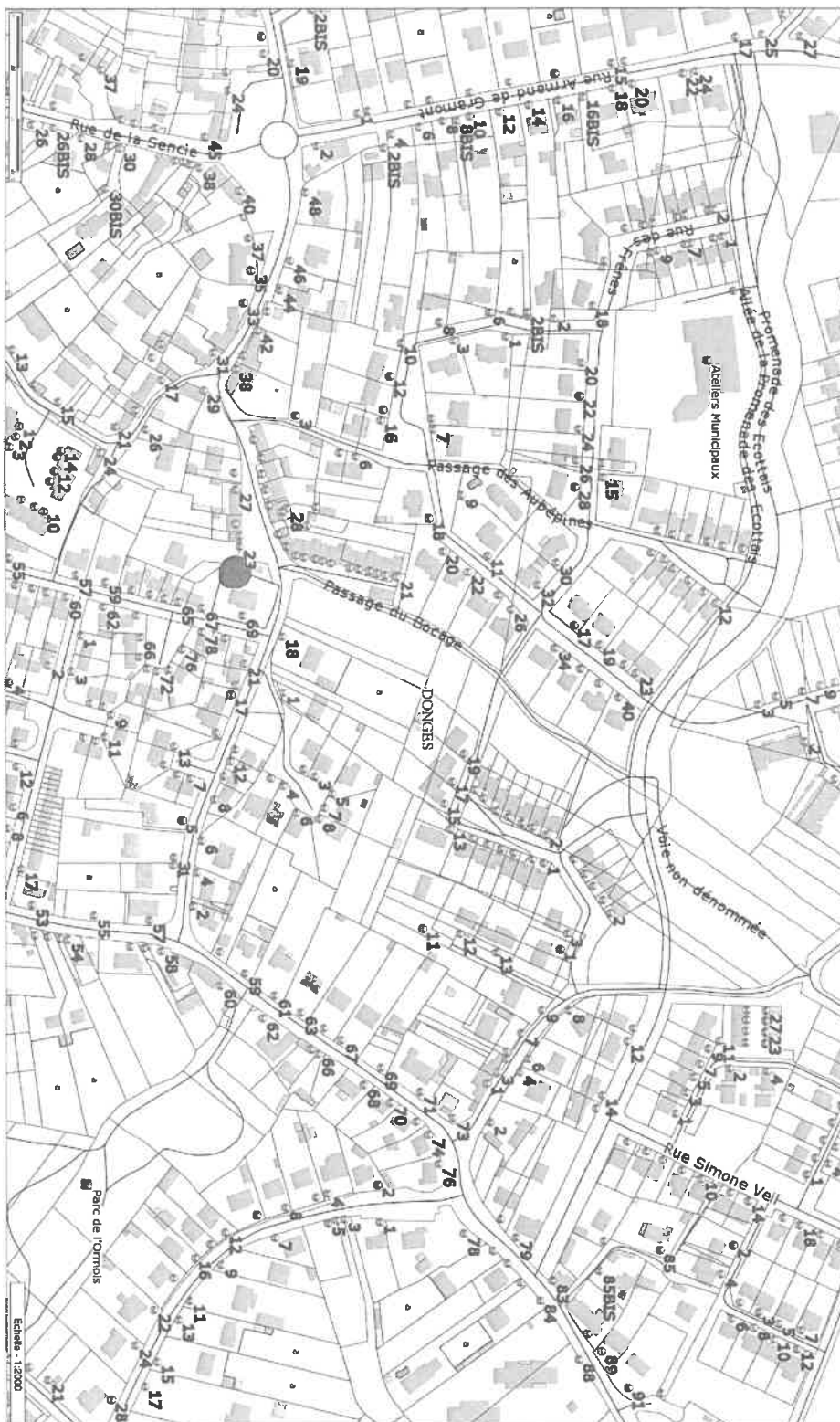


Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la CARENE.





Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la CARENE.



CARENE

BM 303 \_ Rue Colonel Boucher \_ DONGES

## Débats Délibération n°13

### Jean-Michel CRAND

Dans le cadre d'une cession de biens immobiliers rue du Colonel-Boucher à Donges, le contrôle de conformité des raccordements à l'assainissement a permis d'identifier la présence d'un collecteur public et d'un regard d'eaux usées dans l'emprise de la parcelle privée. Il convient donc de constituer, à titre gratuit, une servitude de réseau public d'eaux usées au profit de la CARENE sur la parcelle. La constitution de la servitude serait authentifiée par un acte en forme notariée, dont l'ensemble des frais seraient la charge de la CARENE. Il est proposé d'approuver la signature de cet acte notarié.

**David SAMZUN**

Des remarques ? Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération n° 13 est adoptée à l'unanimité (15 voix pour).*

Le plan d'action foncier Saint-Nazaire, zone de Brais.

<b>Délibération n° 14 – PLAN D'ACTION FONCIER – SAINT-NAZAIRE – SITE DE BRAIS - RUE ISAAC NEWTON – DÉSFFECTATION ET DÉCLASSEMENT D'UNE EMPRISE FONCIÈRE PUBLIQUE – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE.</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Le site industriel de Brais accueille une station de transfert de déchets et un parc d'exploitation. L'activité a été régulièrement autorisée par arrêté préfectoral du 26 décembre 2006.

En 2018, il a été décidé une cessation de l'activité sur une partie du site, formalisée par le procès-verbal de récolement actant la cessation d'activité, en date du 17 juillet 2025 de la part de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

L'emprise foncière concernée est issue de la parcelle cadastrée section HO n° 1006, d'une superficie égale à environ 4350 m<sup>2</sup>.

Les documents photographiques, annexés à la présente délibération, attestent de l'absence d'activités sur le site, et l'emprise foncière est régulièrement clôturée.

Ce foncier est, à ce jour, totalement désaffecté du service public. Il appartient désormais au Bureau communautaire de constater sa désaffectation et d'approuver son déclassement du domaine public intercommunal.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- constater la désaffectation du périmètre portée en jaune au plan annexé pour une surface d'environ 4350 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section HO n° 1006,
- approuver le déclassement de ce périmètre du domaine public intercommunal.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**



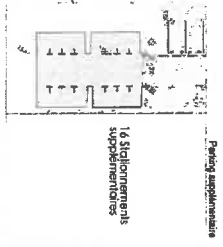
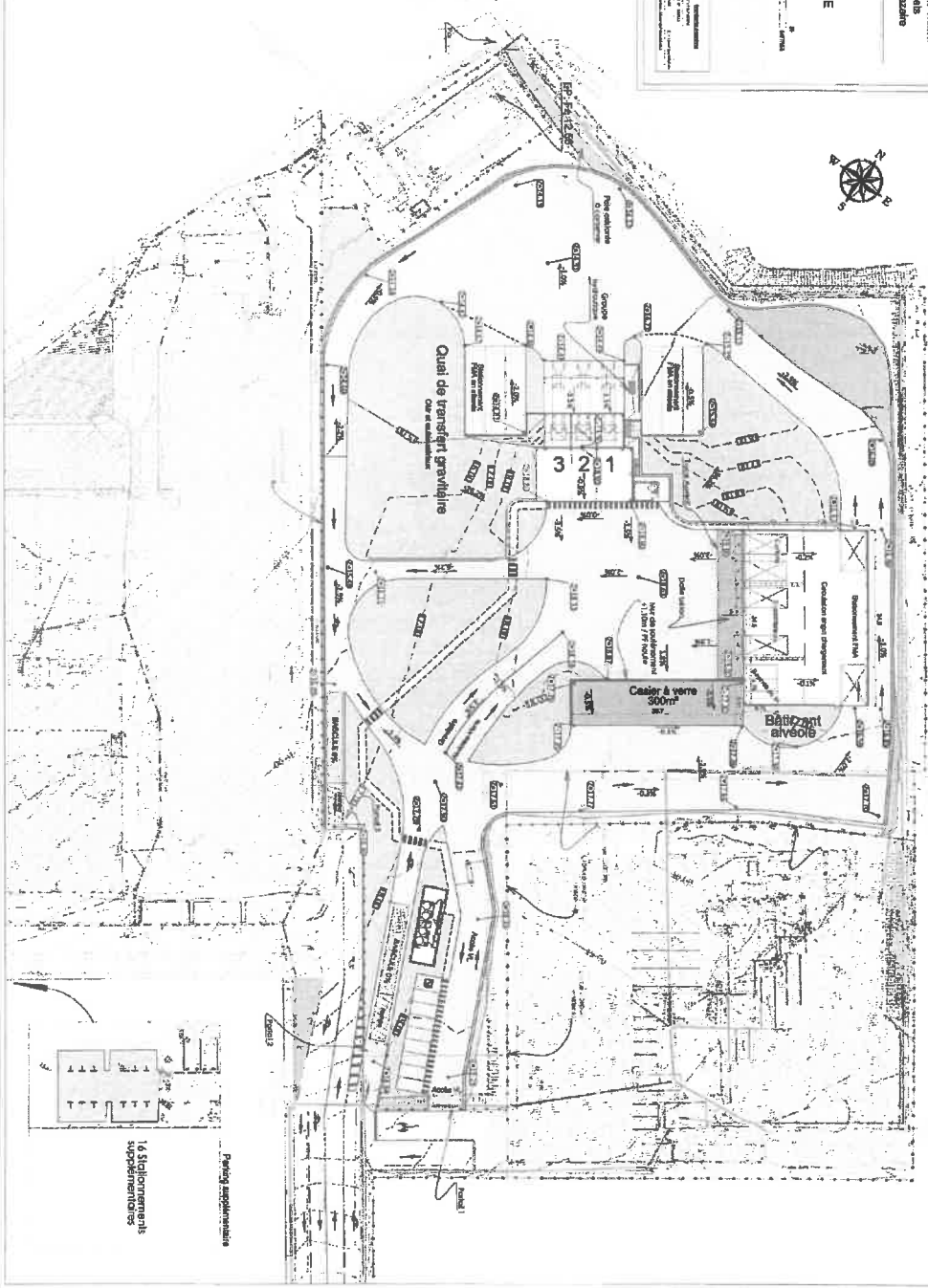
Construction d'une nouvelle station  
de transfert de déchets  
Z.I. de Bala à Saint Nazaire

Phase AVP  
**PLAN DE MASSE**  
- VUE SMI PLAN -

Scale: 1/250

1	Parcelle 1
2	Parcelle 2
3	Parcelle 3
4	Parcelle 4
5	Parcelle 5
6	Parcelle 6
7	Parcelle 7
8	Parcelle 8
9	Parcelle 9
10	Parcelle 10
11	Parcelle 11
12	Parcelle 12
13	Parcelle 13
14	Parcelle 14
15	Parcelle 15
16	Parcelle 16
17	Parcelle 17
18	Parcelle 18
19	Parcelle 19
20	Parcelle 20

1	Parcelle 1
2	Parcelle 2
3	Parcelle 3
4	Parcelle 4
5	Parcelle 5
6	Parcelle 6
7	Parcelle 7
8	Parcelle 8
9	Parcelle 9
10	Parcelle 10
11	Parcelle 11
12	Parcelle 12
13	Parcelle 13
14	Parcelle 14
15	Parcelle 15
16	Parcelle 16
17	Parcelle 17
18	Parcelle 18
19	Parcelle 19
20	Parcelle 20



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

Liberté  
Egalité  
Fraternité

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

CARENE REÇU LE

22 JUL. 2025

N°

Unité départementale de la Loire-Atlantique

Nantes, le 17/07/25

Affaire suivie par Maxime WOLFFER  
maxime.wolffer@developpement-durable.gouv.fr  
Réf : N3-2025-804 - PV de récolement

**Procès-verbal de récolement actant de la cessation  
d'activités**

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité, par courrier daté du 9 juillet 2025, le positionnement de l'inspection des installations classées sur la procédure de cessation d'activité pour la station de transfert de déchets que vous avez exploitée zone industrielle Brais sur la commune de Saint-Nazaire.

L'activité sur ce site a été régulièrement autorisée par arrêté préfectoral du 26 décembre 2006.

Vous avez notifié la cessation de votre activité par courrier du 20 mars 2018 adressé à Monsieur le Préfet. La procédure de cessation d'activités est encadrée par les articles R.512-39-1 et suivants du code de l'environnement pour les cessations intervenues avant le 1<sup>er</sup> juin 2022.

Lors d'une visite d'inspection de nos services réalisée le 30 mars 2022, la mise en sécurité du site a pu être constatée. L'usage futur retenu et déclaré dans votre courrier de notification de la cessation de votre activité est un usage industriel. Il est à noter qu'outre votre position d'exploitant dans ce dossier, vous êtes également propriétaire du terrain. En conséquence, aucune démarche de consultation n'est à réaliser dans le choix de cet usage.

Concernant la remise en état du site, vous avez transmis, par courrier du 9 juillet 2025, votre mémoire de réhabilitation accompagné de l'attestation mémoire ainsi que le rapport de fin de travaux accompagné de l'attestation travaux (excavation d'un spot de pollution concentrée avec absence de pollution résiduelle) actant de l'absence de risque sanitaire pour l'usage proposé (usage industriel).



Tél : 02.72.74.77.90  
Mél : ud44.dreal-pays-loire@developpement-durable.gouv.fr  
5 rue Françoise Giroud - CS 16 326 - 44 263 NANTES cedex 2

En conséquence, je prends acte de la cessation d'activité totale de votre site d'exploitation et vous invite à conserver le présent document. En cas de vente ou de changement d'usage de ce site, il conviendra de se référer aux dispositions prévues spécifiquement par le code de l'environnement<sup>1</sup> pour un ancien site relevant du régime d'autorisation au titre ICPE.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la directrice et par délégation,  
Le chef de l'unité départementale  
de la Loire-Atlantique



Christophe HENNEBELLE

Copie : Préfecture

A l'attention de M. Le Président  
Saint-Nazaire Agglo - la CARENE  
CS 90305 - 44605 SAINT-NAZAIRE

<sup>1</sup> L.514-20 et L.556-1 du code de l'environnement



## Débats Délibération n°14

### Jean-Michel CRAND

Le site industriel de Brais accueille une station de transfert de déchets et un parc d'exploitation. En 2018, il a été décidé une cessation de l'activité sur une partie du site qui concerne l'emprise de 4 350 m<sup>2</sup> en emprise foncière. Ce foncier est, à ce jour, totalement désaffecté du service public. Il convient de constater sa désaffectation et d'approuver son déclassement du domaine public intercommunal. La direction Gestion valorisation des déchets porte le projet de louer cette emprise à compter du printemps 2026 à la société Veolia, qui y installera ses bureaux locaux, sociaux et matériels de collecte.

**David SAMZUN**

Pas de questions ? Des avis contraires ? Je n'en ai pas, des abstentions ? Non plus. Unanimité.

*La délibération n° 14 est adoptée à l'unanimité (15 voix pour).*

La 15, la Chapelle-des-Marais.

<b>Délibération n° 15 – PLAN D'ACTION FONCIER – FONCIER AGRICOLE – LA CHAPELLE-DES-MARAIS – ACQUISITION DES TERRAINS CADASTRES SECTION ZA N° 135 ET ZA N° 134 SUITE A L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Depuis 2008, la CARENE et la SAFER Pays de la Loire se sont engagées dans une convention de veille et d'intervention sur le marché foncier rural et agricole sur le territoire de l'agglomération. Cette convention a été renouvelée à plusieurs reprises. Par délibération en date du 28 juin 2022, la CARENE et la SAFER Pays de la Loire se sont engagées dans une nouvelle convention de surveillance, d'enquête et d'observatoire foncier rural et agricole sur le territoire de l'agglomération par la SAFER Pays de la Loire qui peut alors alerter la CARENE sur une opportunité d'acquisition.

Cette convention permet ainsi de solliciter l'exercice du droit de préemption au bénéfice de la CARENE. Cette possibilité permet à la CARENE de se positionner sur les marchés fonciers agricoles en cas de déficit des acteurs locaux ainsi qu'en cas d'observation de dérives foncières notamment sur les Espaces Agricoles Pérennes.

La SAFER Pays de la Loire a informé la CARENE du projet de vente des parcelles cadastrées section ZA n°134 et ZA n°135 sur la commune de La Chapelle-des-Marais, secteur « Gagnerie de Camer » au travers de la DIA n° NO 44 23 9197 01, présentant une surface de 3 670 m<sup>2</sup>.

La CARENE a sollicité la SAFER Pays de la Loire pour demander l'exercice du droit de préemption sur ce projet de vente. Cette demande de préemption était motivée pour les raisons suivantes :

- la parcelle est localisée en zone AA2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dans un secteur de forte pression foncière au droit d'une exploitation agricole,
- les parcelles seront exploitées sous le cahier des charges de l'agriculture biologique par le Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC), exploitants les parcelles contigües,
- cette préemption permettait de répondre aux missions, définies par la SAFER Pays de la Loire :  
« restructurer le parcellaire pour optimiser la performance économique et agronomique, améliorer le bilan carbone, sécuriser l'assise foncière des exploitations et améliorer leur résilience face au changement climatique. »

Par décision en date du 29 août 2025, la CARENE a approuvé la signature avec la SAFER Pays de la Loire d'une convention de cession, afin de garantir à cette dernière le rachat de la parcelle suite à la préemption réalisée.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver l'opération d'acquisition des parcelles cadastrées section ZA n°134 et ZA n°135 sur la commune de La Chapelle-des-Marais, aux conditions précisées ci-dessus,
- fixer à 1 820 € toutes taxes comprises, augmenté des frais de notaire, l'acquisition de ces parcelles,
- autoriser le Président ou son représentant à procéder à cette opération foncière pour le compte de la CARENE, à régler tous les frais annexes y afférent et à signer tout acte à intervenir en vue de la conclusion de cette transaction.

La dépense est inscrite au Budget principal de la CARENE, AP34.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

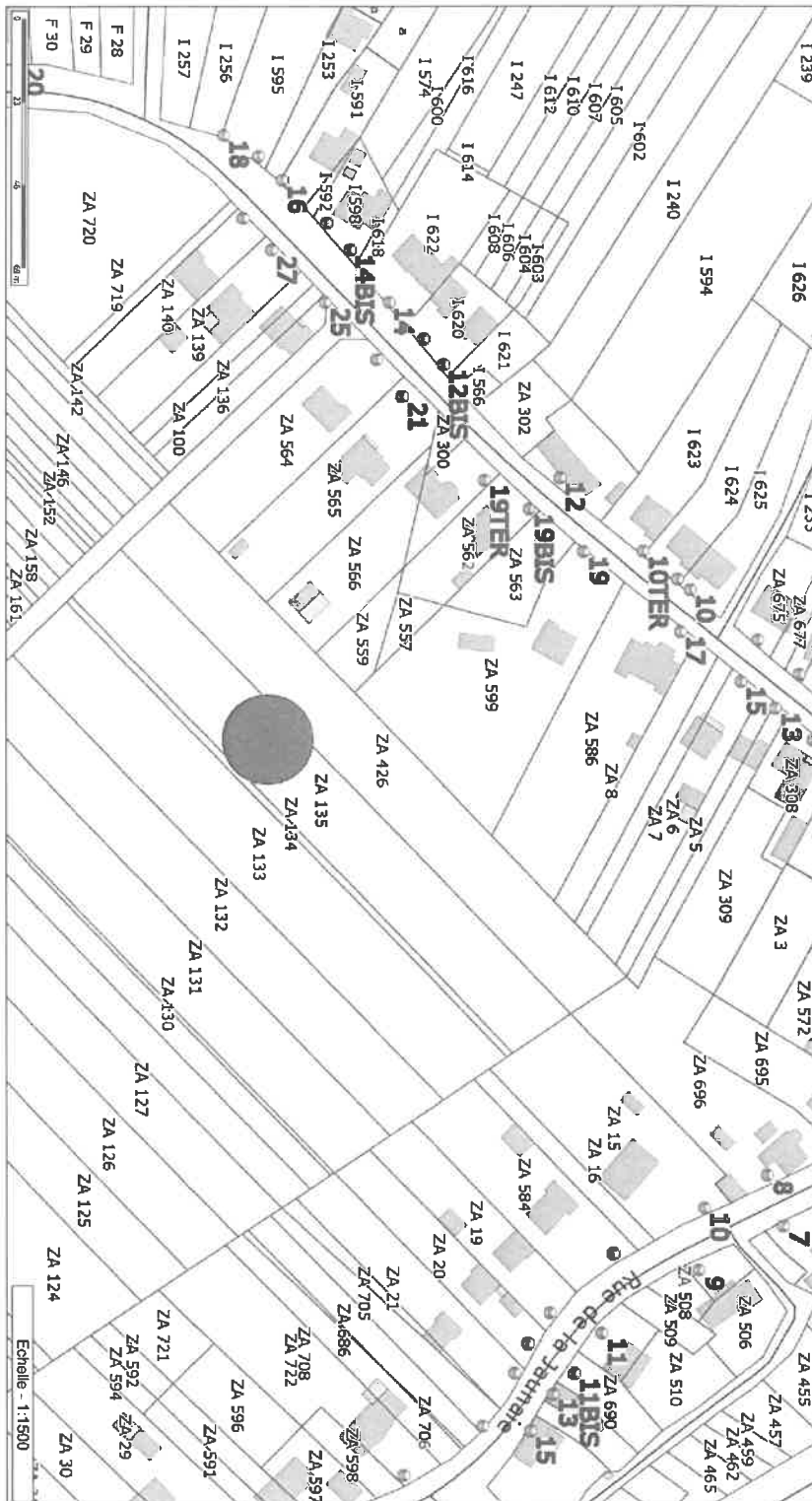
**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la CARENE.

## Débats Délibération n°15

### Jean-Michel CRAND

Il s'agit d'acquisition de terrains cadastrés, section ZA 135 et 134, suite à l'exercice du droit de préemption de la SAFER. La SAFER a informé la CARENE du projet de vente des parcelles d'une surface de 3 670 m<sup>2</sup> sur le secteur Gagnerie de Camer. La CARENE a sollicité la SAFER pour une préemption, afin de remettre en location à l'exploitant situé à proximité et éviter l'émiettement du bloc agricole de cette exploitation. La CARENE doit désormais acquérir le foncier pour la mise en location. Le montant de l'acquisition est de 1 820 €, soit 0,49 € le mètre carré. Il est proposé d'approuver cette acquisition.

**David SAMZUN**

Pas de question ? Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération n° 15 est adoptée à l'unanimité (15 voix pour).*

**Délibération n° 16 – PLAN D'ACTION FONCIER – SAINT-JOACHIM – CESSION D'UNE EMPRISE FONCIÈRE RUE PAULINE KERGOMARD – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE.**

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Par délibération en date du 15 mars 2016, la CARENE a délibéré en faveur de l'engagement d'études et de projet foncier pour des opérations de renouvellement urbain sur la commune de Saint-Joachim.

Par opérations d'acquisitions successives, la CARENE a décidé de réaliser le portage foncier d'un ilot foncier permettant la réalisation d'une opération de logements sociaux sur le site dénommé Kergomard 1.

Préalablement à la réalisation de ce projet, il est convenu de vendre au propriétaire riverain, une emprise foncière issue de la parcelle cadastrée section F n°3800 d'une contenance d'environ 67 m<sup>2</sup>, pour un montant de 830 €, les frais afférents à la vente restant à la charge de la CARENE.

Cette emprise, objet de la vente, permettrait d'accroître les capacités constructives de l'opération de logement social grâce à une limite séparative optimisée avec les propriétés limitrophes.

Cette acquisition a fait l'objet d'une évaluation de la Direction Régionale des Finances Publiques. Un avis référencé 2025-44168-73921 en date du 13 octobre 2025 a estimé la valeur vénale du bien à 830 €, assortie d'une marge d'appréciation de moins de 10 % pour la valeur minimale de vente.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver l'opération de vente de la parcelle cadastrée section F n°3800 située rue de Pendille à Saint-Joachim, aux conditions précisées ci-dessus,
- fixer à 830 € hors frais et taxe, le prix de cession de l'emprise foncière issue de cette parcelle,
- autoriser le suppléant du Président à procéder à cette cession au nom et pour le compte de la CARENE, autoriser le suppléant du Président à régler tous les frais annexes y afférent et à signer tout acte et convention de cession à intervenir en vue de la conclusion de cette transaction.

La recette correspondante est inscrite au Budget principal de la CARENE, AP34.

**Eric PROVOST prend la présidence de la séance.**

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants: 14 Pour:14 Contre: 0**

**Abstentions : 0**

**1 élu n'a pas pris part au débat et au vote et est sorti de la salle : David SAMZUN.**



**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 13/10/2025

**Direction régionale des Finances Publiques des Pays  
de la Loire et de Loire-Atlantique**

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles  
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96  
mél. : drfip44.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Eric DUMOND

téléphone : 06 14 60 34 49  
courriel : eric.dumond@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS: 27044903**

**Réf OSE : 2025-44176-73921**

Le Directeur régional des Finances  
publiques des Pays de la Loire et du  
Département de la Loire-Atlantique

à

Monsieur le Président  
de la

Communauté d'agglomération de la région  
nazairienne et de l'estuaire

## LETTRE – AVIS DU DOMAINE

**Objet : Cession de la parcelle F 3800p sise rue Pauline Kergomard à Saint-Joachim .**

Par saisine du 09/10/2025, vous avez sollicité un avis du Domaine dans le cadre de la cession partielle de la parcelle F 3800 à un propriétaire mitoyen.

La surface de l'emprise de la parcelle F 3 800 cédée est de 67 m<sup>2</sup>. Elle est située en zone UAba4 du PLU.

**La valeur vénale de l'emprise cédée est estimée à 830 € assortie d'une marge d'appréciation de moins 10 % pour la valeur minimale de vente.**

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par  
délégation,



Dumond Eric,  
Inspecteur des Finances Publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## Débats Délibération n°16

### Jean-Michel CRAND

La CARENE et la commune ont identifié un secteur sur lequel il a été décidé de projeter la construction de logements sociaux rue Pauline-Kergomard à Saint-Joachim ; la maîtrise foncière est désormais achevée. Le CISN est fléché pour réaliser les logements sociaux. Préalablement à la réalisation de ce projet, il est convenu de vendre au propriétaire riverain une emprise de 67 m<sup>2</sup> pour un montant de 830 €. Cette emprise permettrait d'accroître les capacités constructives de l'opération de logement social, grâce à une limite séparative optimisée avec les propriétés limitrophes. Il vous est demandé d'autoriser cette cession.

## **Eric PROVOST**

Y a-t-il des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*Eric PROVOST prend la présidence de la séance.*

*La délibération n° 16 est adoptée à l'unanimité (14 voix pour).*

*1 élu n'a pas pris part au vote et est sorti de la salle : David SAMZUN.*

## **Délibération n° 17 – PLAN D'ACTION FONCIER – LA CHAPELLE-DES-MARAIS – CESSION DE DEUX PARCELLES NUES CADASTRÉES SECTION AD N° 691 ET AD N° 693 AU PROFIT DE L'OPH SILÈNE - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE**

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Par délibération en date du 26 mars 2019, le Conseil communautaire a approuvé les règles et modalités de portage foncier par la CARENE, applicables aux opérations de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain et de prise en charge de déficit foncier.

A ce titre, la CARENE a acquis deux parcelles nues, situées entre la rue de Penlys et la rue de Trélan à La Chapelle-des-Marais, cadastrées section AD n°691 et AD n°693, d'une superficie totale de 828 m<sup>2</sup>, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement permettant la réalisation de logements répondant aux objectifs de politique locale de l'habitat.

L'OPH Silène a été choisi pour la réalisation d'un projet comportant 8 logements, d'une surface de plancher totale de 520 m<sup>2</sup>.

Il est donc proposé de vendre ces biens au profit de l'OPH Silène, pour un montant de 140€/m<sup>2</sup> de Surface Plancher (SP), soit un total de 72 800 €TTC pour 520 m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément aux règles de revente des fonciers productifs de logements sociaux établies aux travers de la délibération du Conseil communautaire du 10 octobre 2023.

La Direction Régionale des Finances Publiques a rendu son avis sous la référence 2025-44030-42238 en date du 18 juin 2025.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver l'opération de cession des parcelles cadastrées AD n° 691 et AD n° 693 aux conditions précisées ci-dessus,
- fixer à 72 800 €TTC, le prix de cession de ces parcelles,
- autoriser le Président ou son représentant à procéder à cette cession pour le compte de la CARENE,
- autoriser le Président ou son représentant à régler tous les frais annexes y afférents et à signer tout acte et convention à intervenir en vue de la conclusion de cette transaction.

La recette correspondante est affectée au Budget principal de la CARENE, chapitre 77.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 11**

**Pour : 11**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY, Mme Céline GIRARD-RAFFIN et M. Xavier PERRIN.**

Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire  
et du département de la Loire-Atlantique

Le 18/06/2025

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles  
44035 Nantes Cedex 1téléphone : 02 40 20 75 96  
mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques  
des Pays de La Loire et du département de la  
Loire-Atlantique

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : eric.dumond  
Courriel : eric.dumond@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 14 60 34 49

Réf DS : 24579739  
Réf OSE : 2025-44030-42238

à  
Monsieur le Président  
de la  
Communauté d'Agglomération de la Région  
Nazairienne et de l'Estuaire

**LETTRE – AVIS DU DOMAINE**

Objet : Cession des parcelles AD 691 et AD 693 à SILENE

Par saisine du 5 juin 2025, vous avez sollicité un avis du Domaine dans le cadre de la cession d'un terrain à un bailleur social (SILENE) qui doit y construire 8 logements sociaux pour une surface de construction d'environ 519 m<sup>2</sup>.

Les parcelles AD 691 et AD 693 sont situées Allée de la Forge à la Chapelle des Marais, en zone UAb3 du PLU.

La valeur de 140 €/TTC le m<sup>2</sup> de surface de plancher construite correspond au barème du prix plafond établi par la CARENE de la subvention accordée aux bailleurs sociaux pour l'acquisition de foncier en secteur Estuaire et Brière.

Compte tenu de ces éléments la valeur vénale est estimée à 140 €/TTC m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

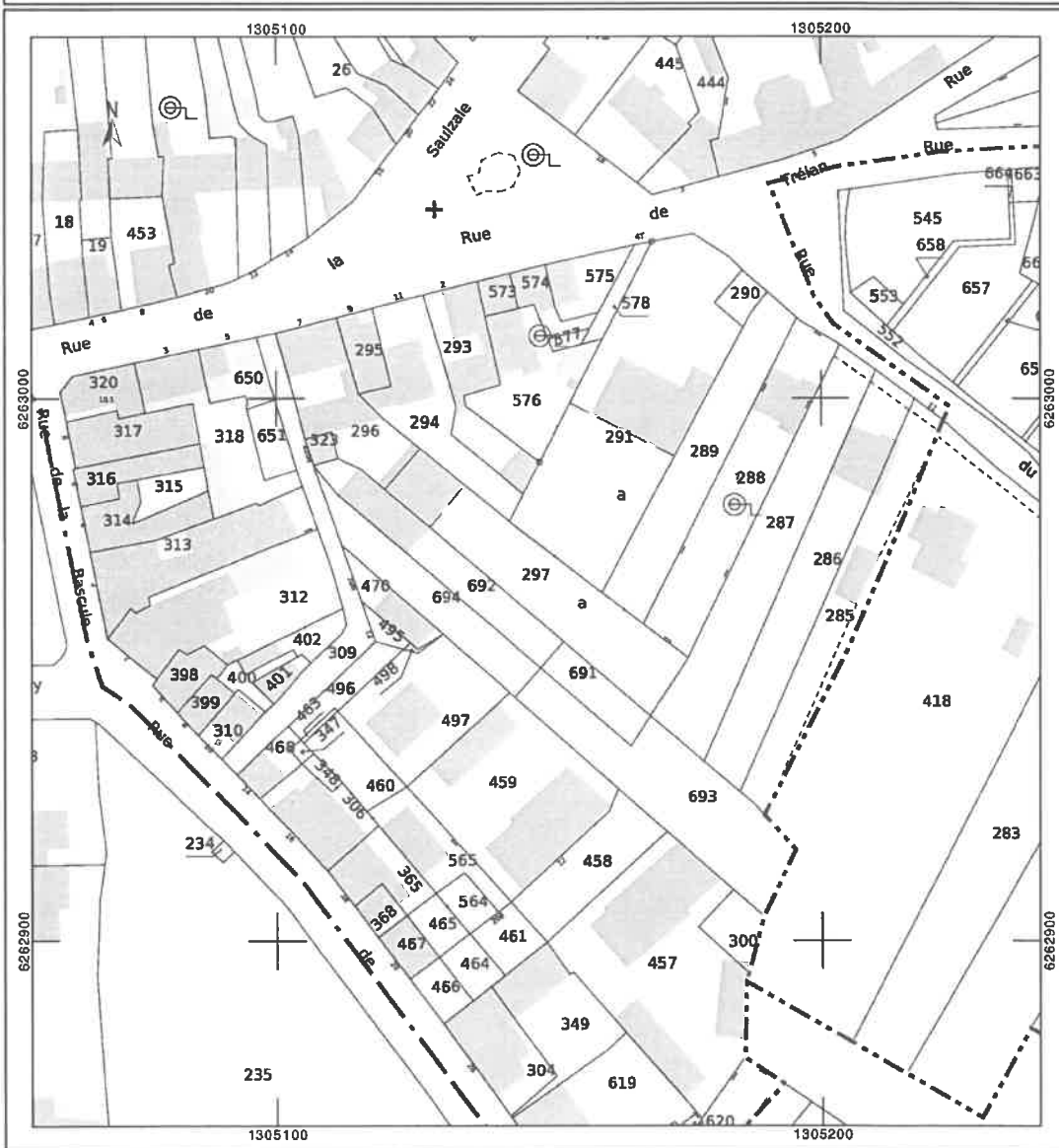
Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Pour le Directeur régional des Finances publiques  
et par délégation,



Eric DUMOND  
Inspecteur des finances publiques

Département : LOIRE ATLANTIQUE  Commune : LA CHAPELLE DES MARAIS	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Saint Nazaire 1 rue François de Pressense CS 40289 44600 44600 Saint Nazaire tél. 02 40 00 10 10 - fax 02 40 00 97 20 cdif.saint-nazaire@dgfip.finances.gouv.fr
Section : AD Feuille : 000 AD 01  Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000  Date d'édition : 05/09/2022 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr



## Débats Délibération n°17

### Jean-Michel CRAND

La CARENE possède deux parcelles situées entre la rue de Penlys et la rue de Trélan, d'une superficie totale de 828 m<sup>2</sup>. Pour la réalisation de logements sociaux, Silène a été choisi pour la réalisation d'un projet comportant ces 8 logements d'une surface de plancher totale de 520 m<sup>2</sup>. Il est donc proposé de vendre ces biens au profit de Silène pour un montant de 140 € le mètre carré de surface de plancher créée, soit un total de 72 800 €, conformément aux règles de revente des fonciers productifs de logements sociaux, approuvées au Conseil communautaire d'octobre 2023.

**David SAMZUN**

Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité de celles et ceux qui pouvaient voter.

*La délibération n° 17 est adoptée à l'unanimité (11 voix pour).*

*4 élus n'ont pas pris part au vote : Claude AUFORT, Céline GIRARD RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN.*

<b>Délibération n° 18 – SAINT-MALO-DE-GUERSAC - RUE DE LA CROIX DU PIN - ACQUISITION D'UNE PARCELLE BÂTIE - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

La commune de Saint-Malo-de-Guersac est propriétaire d'emprises foncières situées de part et d'autres de la rue du Pin. Un périmètre a été défini afin de permettre la réalisation d'un projet de construction de logements locatifs sociaux.

L'Etablissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique a également participé à cette opération en concluant plusieurs conventions d'actions foncières sur ce même périmètre.

Aujourd'hui, des propriétaires souhaitent céder leur propriété, composée des parcelles cadastrées AM n°426, AM n°400, AM n°403 et AM n°399.

En accord avec la commune de Saint-Malo-de-Guersac et partenariat avec l'EPF de Loire-Atlantique, la CARENE procédera à l'acquisition de la parcelle cadastrée AM n° 426, pour la partie bâtie.

Il est donc proposé à la CARENE d'acquérir la parcelle cadastrée AM n°426, pour un montant de 111 330 € au profit des vendeurs.

Cette maison à usage d'habitation est composée d'un séjour – cuisine, d'une chambre et d'une salle de bains. Le grenier est à aménager et le reste du bâti, à rénover.

La consultation de la Direction Générale des Finances Publiques n'est pas nécessaire, le seuil de consultation n'étant pas atteint.

Les frais liés à l'acte notarié de cette acquisition sont à la charge de la CARENE.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver l'opération foncière d'acquisition de la parcelle cadastrée section AM n°426, aux conditions précisées ci-dessus,
- fixer à 111 330 € au profit des acquéreurs, le prix de l'acquisition par la CARENE de cette parcelle, les frais de notaire étant à la charge de la CARENE ;
- autoriser le Président à régler tous les frais annexes y afférent et à signer tout acte et convention à intervenir en vue de la conclusion de cette transaction.

La dépense correspondante est inscrite au Budget principal de la CARENE, AP 34.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 15**

**Pour : 15**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**



### **Jean-Michel CRAND**

La commune de Saint-Malo-de-Guersac est propriétaire d'emprises foncières situées de part et d'autre de la rue du Pin. Un périmètre a été défini afin de permettre la réalisation d'un projet de construction de logements, dont des logements locatifs sociaux. L'EPF a acquis en 2021, pour le compte de la CARENE, plusieurs parcelles. Il ne reste plus qu'une seule acquisition à mener pour finaliser la maîtrise de ce périmètre. On vous propose que la CARENE achète la maison d'habitation qui sera rapidement revendue sur le marché privé, après une régularisation de la desserte pour un voisin, pour un montant total de 111 330 €.

Je vous apporte des précisions supplémentaires concernant cette affaire : il s'agit de deux maisons en continu et il n'y a pas eu d'autorisation de servitude de passage entre les deux maisons sur les actes notariés. Ainsi, les nouveaux propriétaires ont refusé l'accès des propriétaires au deuxième logement. Nous étions dans une situation critique sur la commune et chacune des deux parties avait des avocats pour essayer de défendre la cause. Finalement, devant la situation, le nouveau propriétaire a décidé de vendre tous ses biens, aussi bien la maison bâtie que les terrains à proximité. Dès lors, nous allons pouvoir acheter le bien, faire une servitude de passage et faire en sorte que les propriétaires de la deuxième maison puissent accéder à leur bien. Voilà pourquoi nous vous proposons de faire l'achat global de cette opération et de revendre aussitôt la maison, pour éviter tout enjeu financier pour la CARENE.

### **David SAMZUN**

Y a-t-il des commentaires ? Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération n° 18 est adoptée à l'unanimité (15 voix pour).*

Je vais quitter la salle pour les délibérations 19 et 20. C'est donc Éric PROVOST qui prend la présidence.

<b>Délibération n° 19 – PLAN D'ACTION FONCIER – SAINT-MALO-DE-GUERSAC – CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE AUPRÈS DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE – ACQUISITION D'UN ENSEMBLE DE BIENS NON-BATIS, SITUÉS RUE DE LA CROIX DU PIN - AVENANT N° 2 – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE</b>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

La commune de Saint-Malo-de-Guersac est propriétaire d'emprises foncières situées de part et d'autres de la rue du Pin. Un périmètre a été défini afin de permettre la réalisation d'un projet de construction de logements locatifs sociaux.

En 2021, l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique a conclu une première convention d'action foncière par l'acquisition des parcelles cadastrées section AM n°407, AM n°393, AM n°391, AM n°396 et AM n°397, puis plus récemment pour la parcelle cadastrée section n°395.

Les acquisitions des parcelles cadastrées section AM n°400, AM n°403 et AM n°399 d'une superficie d'environ 225 m<sup>2</sup>, permet de conclure la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération comportant des logements locatifs sociaux.

La mobilisation de l'EPF de Loire-Atlantique est encadrée par la contractualisation avec l'entité demandeuse (Commune ou EPCI) d'une convention d'action foncière qui fixe la durée et les modalités financières et juridiques de son intervention. Dans le cas présent, l'EPF de Loire-Atlantique procédera à l'acquisition du bien pour un montant de 29 160 € complété des frais notariés. Le montant de l'enveloppe financière accordée à l'intervention foncière de l'EPF de Loire-Atlantique dans le cadre de la convention est donc augmenté et atteint un montant total de 156 155,32 €.

La cession des biens en fin de portage sera établie en fonction de la consistance globale du portage. A l'issue de la convention d'action foncière, d'une durée de 8 ans à compter de la signature de l'acte notarié par l'EPF de Loire-Atlantique afin de prendre possession des parcelles, les biens seront rétrocédés à la CARENE ou à un opérateur immobilier désigné par le demandeur. Le montant de rétrocession sera défini en fin de portage au regard des montants d'achats, du coût des travaux et, selon les recettes, des minorations ou des participations foncières qui pourront être affectées.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver le portage foncier par l'EPF de Loire-Atlantique des biens décrits ci-avant situés rue du Pin à Saint-Malo-de-Guersac, cadastrés section AM n°400, AM n°403 et AM n°399 pour une surface d'environ 225 m<sup>2</sup>,
- autoriser le représentant du Président à signer l'avenant n°2 à la convention d'action foncière proposée par l'EPF de Loire-Atlantique pour permettre l'acquisition des biens désignés précédemment,
- autoriser le représentant du Président à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**M. Eric PROVOST prend la présidence de la séance.**

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

***ADOPTE A L'UNANIMITE***

***Votants: 14***

***Pour: 14***

***Contre: 0***

***Abstentions : 0***

***1 élu n'a pas pris part au débat et au vote et est sorti de la salle: M. David SAMZUN***





**CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE**  
**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE**  
**COMMUNE DE SAINT-MALO-DE-GUERSAC – RUE DU PIN**  
**AVENANT N° 2**

**RÉFÉRENCE INTERNE : OP-10348**

PROJET

**ENTRE :**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE-ATLANTIQUE**, Établissement Public Foncier local, à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44200) Immeuble Insula, 11, rue Arthur III, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475.

Représentée par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2017, régulièrement transmise en Préfecture le même jour.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des délibérations motivées du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 6 décembre 2023,

En outre, le représentant de l'Établissement public foncier déclare que ces délibérations ne sont frappées d'aucun recours.

Désigné ci-après par « l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique »,  
ou « EPF de Loire-Atlantique »,

**ET :**

**La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)**, représentée par le représentant du Président, dûment habilité à cet effet par délibération du Bureau communautaire en date du 09 décembre 2025, demeurant professionnellement à la CARENE, SAINT-NAZAIRE (44600) 4 avenue du Commandant l'Herminier.

Désignée ci-après par « le bénéficiaire »,

**PRÉAMBULE**

Le 1<sup>er</sup> octobre 2021, la CARENE a sollicité l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique afin d'acquérir et porter une propriété située rue du Pin à Saint-Malo-de-Guersac, cadastrée section AM n°393, 391, 393, 396 et 397 et 407, d'une superficie totale de 731 m<sup>2</sup>.

L'acquisition de cette propriété, mitoyenne avec du foncier communal, doit permettre la réalisation d'une opération comportant des logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable.

Par courrier du 26 novembre 2021, la commune de Saint-Malo-de-Guersac a émis un avis favorable à l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la CARENE.

Par délibération du conseil d'administration du 22 octobre 2021, l'EPF de Loire-Atlantique a donné son accord pour le portage des parcelles cadastrées section AM n°393, 391, 393, 396 et 397 et 407, d'une superficie totale de 731 m<sup>2</sup>, situées rue du Pin à Saint-Malo-de-Guersac, pour le compte de la CARENE.

Par acte notarié en date du 26 octobre 2022, l'EPF de Loire-Atlantique s'est porté acquéreur de la propriété mentionnée ci-dessus, débutant de fait le portage foncier pour le compte de la CARENE.

Le 06 juin 2025, la CARENE a sollicité l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique afin d'acquérir et porter une propriété située rue du Pin à Saint-Malo-de-Guersac, cadastrée AM numéro 395, d'une superficie de 39 m<sup>2</sup>.

Le 27 octobre 2025, la CARENE a sollicité l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique afin d'acquérir et porter une propriété située au lieu-dit la Mertou à Saint-Malo-de-Guersac, cadastrée AM numéros 399, 400 et 403, d'une superficie de 225 m<sup>2</sup>.

Les parties se sont rapprochées afin de définir les modalités d'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique, sur les biens objet de la présente convention.

Tel est l'objet du présent avenant.

Il a été convenu ce qui suit :

**Article 1 :**

L'article 2.1 « Périmètre d'intervention » est modifié comme suit :

**SAINT-MALO-DE-GUERSAC – RUE DU PIN**

**OP-10348**

Situation : voir annexe 2 - plan cadastral

Description : Un ensemble de biens bâtis et des terrains nus

Identification cadastrale des biens :

Commune	Section	N° de parcelle	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )
Saint-Malo-de-Guersac	AM	391	Rue du Pin	135
Saint-Malo-de-Guersac	AM	393	Rue du Pin	163
Saint-Malo-de-Guersac	AM	395	Rue du Pin	39
Saint-Malo-de-Guersac	AM	396	La Mertou	187
Saint-Malo-de-Guersac	AM	397	La Mertou	95
Saint-Malo-de-Guersac	AM	399	La Mertou	32
Saint-Malo-de-Guersac	AM	400	La Mertou	99
Saint-Malo-de-Guersac	AM	403	La Mertou	94
Saint-Malo-de-Guersac	AM	407	79 rue du Pin	151
<b>Ensemble</b>				<b>995</b>

**Article 2 :**

L'article 4.2 « Evaluation du prix de rétrocession » est modifié comme suit :

Le prix de rétrocession correspond à l'ensemble des dépenses estimées, sous déduction des recettes estimées, durant la totalité du portage.

Voir tableau des dépenses et recettes et l'évaluation du prix de rétrocession, ci-après.

Le bénéficiaire est avisé que le régime fiscal en vigueur concernant la TVA prévoit 2 cas de figure :

- **TVA au taux normal en vigueur soit 20% au 01/01/2025 sur la marge seule** dans l'hypothèse où la consistance du bien n'est pas modifiée, et dans le cas où le bien a été acquis par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique hors du champ de la TVA (exemple : acquisition auprès d'un particulier, non assujetti) ;

Dans ce cas, la marge est constituée de l'ensemble des frais engagés par l'EPF dans le cadre du portage (frais d'acte, géomètre, expert, impôts, réparations, sécurisation, entretien...).

- **TVA au taux normal en vigueur soit à 20% au 01/01/2025 sur le prix total** dans l'hypothèse où la consistance du bien est modifiée, notamment en cas de réalisation de travaux, quelle qu'en soit la nature, et dans le cas où le bien a été acquis par l'EPF dans le champ de la TVA (par exemple : acquisition auprès d'une entreprise, assujettie à la TVA).

Le bénéficiaire est également avisé que la modification éventuelle du taux de TVA par le législateur sera répercutée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à la date de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux, ce qui peut avoir un effet sur prix TTC final.

Tableaux prévisionnels des dépenses, recettes et du prix de rétrocession

Les dépenses :

Nature des dépenses	Montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition n°1_79 rue du Pin	112 000,00 €
Frais de notaire estimés	2 085,32 €
Montant de l'acquisition n°2_parcelle AM numéro 395	3 510,00 €
Frais de notaire estimés	600,00 €
Montant de l'acquisition n°3_parcelles AM numéros 399, 400, 403	29 160,00 €
Frais de notaire estimés	1 800,00 €
Autres frais d'acquisition (diagnostics)	5 000,00 €
Frais d'études et honoraires	0 €
Travaux de démolition, dépollution et désamiantage	0 €
Autres travaux	0 €
<b>Sous TOTAL – décomposition du capital</b>	<b>156 155,32 €</b>
Impôts fonciers sur la durée du portage	Pris en charge par l'EPF
Assurances sur la durée du portage	
Frais financiers sur la durée du portage (intérêts, commissions ...)	
<b>Sous TOTAL – frais de gestion et de portage</b>	
<b>TOTAL HORS TAXE (I)</b>	<b>156 155,32 €</b>

Les recettes :

Nature des recettes	Montant HT prévisionnel
Remboursement en capital	0 €
Loyers / redevances (à hauteur de 95% des sommes perçues)	0 €
Participation par l'EPF au financement des études	0 €
Subventions externes, aide au foncier, etc.	0 €
Subvention de minoration foncière	0 €
Contribution du bénéficiaire (art L324-8 du code de l'urbanisme)	0 €
<b>TOTAL HORS TAXE (II)</b>	<b>0 €</b>

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	156 155,32 €
TOTAL RECETTES HT (II)	0 €
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	156 155,32 €
TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%)	<b>À calculer au moment de la rétrocession</b>

**Article 3 :**

*L'annexe 1 « Échéancier prévisionnel » est modifiée comme suit :*

RÉFÉRENCE INTERNE : OP-10348

Échéancier prévisionnel à la date de signature de la convention

Durée du portage : 8 ans

Mode de remboursement : In fine

Année	Montant à verser par le bénéficiaire à l'EPF
N (2022) (acquisition)	0,00 €
N + 1 (2023)	0,00 €
N + 2 (2024)	0,00 €
N + 3 (2025)	0,00 €
N + 4 (2026)	0,00 €
N + 5 (2027)	0,00 €
N + 6 (2028)	0,00 €
N + 7 (2029)	0,00 €
N + 8 (2030)	<b>CAPITAL : 156 155,32 €</b>
Rétrocession	<b>TVA : à calculer au moment de la rétrocession</b>

**Article 4 :**

L'annexe 2 « Plan cadastral » est modifiée comme suit :

RÉFÉRENCE INTERNE : OP-10348



Les autres dispositions sont inchangées.

Fait en deux exemplaires originaux, le

Pour l'EPF de Loire-Atlantique  
Le directeur,  
Jean-François BUCCO

Pour la CARENE,  
Le représentant du président,

## Débats Délibération n°19

### Jean-Michel CRAND

Toujours sur la rue de la Croix du Pin, pour faire suite à l'acquisition de la parcelle bâtie que l'on vient d'entreprendre, des terrains supplémentaires sont cités dans la délibération, dont une parcelle qui a un garage. Là, ce n'est pas la CARENE qui en ferait l'acquisition. On vous propose que l'EPF, qui a déjà une emprise assez conséquente sur le périmètre de l'opération, rachète les terrains nus et l'appentis en question pour la somme de 29 160 €. L'objectif étant d'établir une convention d'action foncière avec l'EPF sur le complément de projet.

## Éric PROVOST

Sur la 19, est-ce qu'il y a des questions ou des commentaires ? Non. Je le soumetts aux voix. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? C'est adopté.

Eric PROVOST prend la présidence de la séance.

*La délibération n° 19 est adoptée à l'unanimité (14 voix pour).*

*1 élu n'a pas pris part au débat et au vote et est sorti de la salle : David SAMZUN.*

Délibération n° 20. Xavier PERRIN et Franck HERVY ne prennent pas part au débat ni au vote, ils sortent de la salle, en complément de David SAMZUN.

## HABITAT ET LOGEMENT

**Délibération n° 20 – FINANCEMENT LOGEMENT SOCIAL – CONSTRUCTION NEUVE – CONVENTION FINANCIÈRE AVEC CISN RÉSIDENCES LOCATIVES - OPÉRATION « LES GUIFETTES 2 » A SAINT-ANDRE-DES-EAUX – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE – GARANTIE » EMPRUNTS PRINCIPE**

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Par délibération en date du 25 mars 2003, le Conseil communautaire a déclaré le logement social d'intérêt communautaire et prévu entre autres actions dans ce domaine, le soutien financier des organismes habilités à construire ou réhabiliter de l'habitat social. Un nouveau règlement financier d'aide au logement social a été approuvé par délibération le 10 octobre 2023.

Par délibération en date du 18 décembre 2012, le Conseil communautaire a approuvé le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé. Cette délégation a été renouvelée pour une durée de 6 ans par délibération du 26 mars 2019. La délégation amène ainsi la CARENE à exercer au nom de l'Etat et de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) un certain nombre de responsabilités : agrément des opérations de logement social et signature des conventions APL (Aides Personnalisées au Logement), notification de l'attribution des aides financières aux bénéficiaires...

Sur cette base et dans le cadre de l'opération « Les Guifettes 2 » située à Saint-André-des-Eaux comprenant 8 logements locatifs sociaux, la CARENE est sollicitée par CISN Résidences locatives pour accompagner son financement. Cette opération fait l'objet d'un financement de la CARENE au titre des aides à la pierre, déléguées par l'Etat. Les logements sont répartis de la façon suivante : 5 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 3 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), dont 1 PLAI-A et 1 PMR.

Son plan de financement s'établit comme suit :

<b>Chiffres arrondis</b>	<b>Prix TTC Dont TVA 10 %</b>
<b>Charge Foncière</b>	<b>260 446 €</b>
<b>Travaux de bâtiment</b>	<b>933 219 €</b>
<b>Honoraires et divers</b>	<b>135 299 €</b>
<b>Revalorisations</b>	<b>45 878 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>1 374 842 €</b>

Le financement s'établit ainsi :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLUS –	<b>406 327 €</b>
> Prêt PLUS FONCIER –	<b>165 757 €</b>
> Prêt PLAI –	<b>160 144 €</b>
> Prêt PLAI FONCIER –	<b>94 690 €</b>
<b>Subventions</b>	
> CARENE	<b>184 665 €</b>
> Etat (PLUS)	<b>2 000 €</b>
> Etat (PLAI)	<b>12 600 €</b>
> Etat (PLAI-a)	<b>9 000 €</b>
> Etat (PMR)	<b>2 000 €</b>
> Etat (petites opérations)	<b>16 000 €</b>
> Etat (recyclage foncier)	<b>30 400 €</b>
> Etat (PLAI-a-complément)	<b>16 291 €</b>
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>274 968 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 374 842 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 88 291 € correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS,
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI,
- une subvention de base de 9 000 € par logement PLAI-adapté,
- une subvention de base de 2 000 € par logement PMR adaptation handicap,
- une subvention de base de 2 000 € par logement pour petites opérations (8 logements et moins),
- une subvention de base de 3 800 € par logement recyclage foncier,
- une subvention de base de 16 291 € par logement complément PLAI-adapté.

L'apport prévisionnel de la CARENE est de 184 664,53 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable. Ce montant se décompose de la façon suivante :

- ⇒ L'aide « logement », instruite conformément au règlement indiqué dans les délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, s'établit à 118 500 € soit 14 812,50 € par logement. Elle comprend le forfait de base de la CARENE et des forfaits additionnels pour la mixité sociale, la performance écologique, l'adaptation des logements, PLAI-A et opération de 8 logements et moins.
- ⇒ La vente du foncier s'est élevée à 94 464 € TTC. Conformément aux principes des délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, l'assiette foncière retenue est de 78 720 €. Le calcul de la subvention « foncier » s'établit comme suit :  
 $80\% \times 78\,720 \text{ €} = 62\,976 \text{ €}$

Le montant total de subvention est ainsi de : 181 476 €

Subvention majorée de 1,757 % conformément à la délibération du 10 octobre 2023 liée à l'actualisation annuelle des montants de subvention en fonction de l'évolution de l'ICC, soit :

→ 184 664,53 €

Les premières livraisons du programme « Les Guifettes 2 » sont prévues pour 2027.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

La CARENE se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Le non-respect de ces derniers pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier. Au-delà de ce délai, il pourra être décidé s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU (solidarité renouvellement urbain) et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- retenir le principe de garantir les prêts sollicités par CISON Résidences locatives dans le cadre de cette opération,
- approuver la subvention sollicitée par CISON Résidences locatives au titre de la politique CARENE à hauteur de 184 664,53 €,
- approuver la convention financière à conclure avec CISON Résidences locatives, telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le représentant du Président à signer ladite convention et tous documents y afférent.

La dépense correspondante est inscrite au budget principal de la CARENE, AP 19.

**M. Eric PROVOST prend la présidence de la séance.**

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants: 12**

**Pour: 12**

**Contre: 0**

**Abstentions : 0**

**3 élus n'ont pas pris part au débat et au vote et sont sortis de la salle : M. David SAMZUN, M. Franck HERVY et M. Xavier PERRIN.**

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**CARENE**

Communauté d'Agglomération de la Région  
Nazairienne et de l'Estuaire

**CISN RI**

E.S.H.

**CONVENTION FINANCIERE**

Opération « LES GUIFETTES 2 »

Site à SAINT-ANDRE-DES-EAUX

## **CONVENTION**

Entre les soussignés,

La CARENE représenté par le représentant du Président et désigné ci-après la CARENE.

CISN Résidences localives, représenté par Mme Lise-Anne LE HAY, sa Directrice Générale Adjointe et désigné ci-après CISN RI.

Vu l'article L 5216-5-3 du C.G.C.T. donnant aux communautés d'agglomération la compétence « *en matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire* » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 25 mars 2003, modifiée par la délibération en date du 25 janvier 2011 puis celle du 26 juin 2012, du 4 novembre 2014 et enfin du 15 décembre 2015, faisant entrer le logement social dans le champ de l'intérêt communautaire prévoyant entre autres les modalités de mise en œuvre de l'intérêt communautaire via un système d'aides financières ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 15 décembre 2015, actualisée par la délibération du 07 février 2023 et par la délibération du 10 octobre 2023 concernant la mise en œuvre de systèmes de financement pour les opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ;

Vu la délibération du Conseil communautaire, du 26 mars 2019 approuvant le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé ;

Vu le courrier de demande de financement de SILÈNE en date du 14 octobre 2025 décrivant le programme et les modalités de financement de l'opération « Les Guifettes 2 », et demandant un financement à la CARENE ;

Vu la délibération du Bureau communautaire de la CARENE en date du 9 décembre 2025 décidant d'attribuer une aide financière à l'opération « Les Guifettes 2 » et de retenir le principe de la garantie des emprunts

Il est convenu entre les Parties :

### **ARTICLE 1 – OBJET**

---

La présente convention a pour objet d'établir les modalités d'apport en financement de la CARENE à CISN RI pour l'opération « LES GUIFETTES 2 » à Saint-André-des-Eaux.

### **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE L'OPERATION**

---

L'opération « LES GUIFETTES 2 » comprend 8 logements locatifs sociaux :

	T2 (Etage)	T3 (Rdc)	TOTAL
<b>PLUS</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<b>PLAI</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Dont PMR</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Dont Plai-a</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>8</b>

### ARTICLE 3 – MODALITES DE FINANCEMENT

Les Parties ont convenu que pour l'opération « LES GUIFETTES 2 », il serait fait appel aux modalités de financement suivantes selon le plan de financement prévisionnel décrit ci-dessous :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLUS –	406 327 €
> Prêt PLUS FONCIER –	165 757 €
> Prêt PLAI –	160 144 €
> Prêt PLAI FONCIER –	94 690 €
<b>Subventions</b>	
> CARENE	184 665 €
> Etat (PLUS)	2 000 €
> Etat (PLAI)	12 600 €
> Etat (PLAI-a)	9 000 €
> Etat (PMR)	2 000 €
> Etat (petites opérations)	16 000 €
> Etat (recyclage foncier)	30 400 €
> Etat (PLAI-a-complément)	16 291 €
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>274 968 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 374 842 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de **88 291 €** correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI
- une subvention de base de 9 000 € par logement PLAI-adapté
- une subvention de base de 2 000 € par logement PMR adaptation handicap
- une subvention de base de 2 000 € par logement pour petites opérations (8 logements et moins)
- une subvention de base de 3 800 € par logement recyclage foncier
- une subvention de base de 16 291 € par logement complément PLAI-adapté

L'apport prévisionnel de la CARENE est de **184 664,53 €** sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable. Ce montant se décompose de la façon suivante :

- ⇒ L'aide « logement », instruite conformément au règlement indiqué dans les délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, s'établit à **118 500 €** soit 14 812.50 € par logement. Elle comprend le forfait de base de la CARENE et des forfaits additionnels pour la mixité sociale, la performance écologique, l'adaptation des logements, PLAI-A et opération de 8 logements et moins.
- ⇒ La vente du foncier s'est élevée à 94 464 € TTC. Conformément aux principes des délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, l'assiette foncière retenue est de 78 720 €. Le calcul de la subvention « foncier » s'établit comme suit :

$$80\% \times 78\,720 \text{ €} = 62\,976 \text{ €}$$

**Le montant total de subvention est ainsi de : 181 476 €**

**Subvention majorée de 1.757 % conformément à la délibération du 10 octobre 2023 liée à l'actualisation annuelle des montants de subvention en fonction de l'évolution de l'ICC, soit :**

$$\rightarrow 184\,664,53 \text{ €}$$

Les premières livraisons du programme « Les Guifettes 2 » sont prévues pour 2027.

### **Article 3-1 – garanties d'emprunts**

La CARENE s'engage à garantir les emprunts nécessaires au financement de l'opération, tel que prévu au plan de financement ci-dessus.

Ces garanties feront l'objet d'une délibération spécifique et de contrats fournis par l'opérateur CISN RI. Compte tenu des écarts prévisibles entre le prévisionnel d'emprunts et le niveau final de ceux-ci, il est convenu de régulariser le niveau financier des garanties qu'une seule fois, au vu des contrats d'emprunts définitifs.

### **Article 3-2 – subvention**

#### **Versement de la subvention au titre des crédits délégués de l'Etat :**

Les subventions accordées au bailleur seront versées conformément à l'article R331-16 du Code de la Construction et de l'Habitation de la manière suivante :

- un premier acompte de 30% du total sur présentation de l'ordre de service ou une attestation du promoteur (VEFA) ou du bailleur (maîtrise d'ouvrage directe) justifiant le démarrage des travaux.
- des acomptes suivants seront versés sur présentation d'un récapitulatif des factures justifiant les travaux effectués. Ces derniers pourront être sollicités par le bénéficiaire au cours de la réalisation des travaux, au maximum trois fois, pour un montant maximal correspondant à 50 % de la subvention, et pour un montant au moins égal à 80% du montant prévisionnel de départ,
- le solde sur présentation d'un tableau récapitulatif des factures réglées en TVA, un plan de financement définitif et les pièces nécessaires au calcul du montant final de l'assiette de subvention de l'opération (FAT de clôture à partir de la FAT d'origine actualisée- justificatifs des majorations pour qualité et des majorations locales demandées).

Au paiement du solde, la subvention sera recalculée en fonction des modalités citées à l'article 3 de la présente convention.

#### **Versement de la subvention au titre de la politique CARENE :**

La subvention prévisionnelle au titre de la politique CARENE pour le programme tel que décrit aux articles 2 et 3 de la présente convention et selon le plan de financement prévisionnel annexé à la présente convention, s'élève à **184 664.53 €**.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de VEFA, de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

### **ARTICLE 4 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

La livraison du programme tel que décrit à l'article 2 pourrait s'effectuer en 2027.

### **ARTICLE 5 – CONTROLE DES INFORMATIONS TRANSMISES ET DE L'UTILISATION DE L'AIDE CARENE**

Le bailleur social CISN RI s'engage à respecter le programme détaillé de l'opération tel que transmis dans le dossier de présentation et le dossier technique ainsi que le budget prévisionnel de l'opération.

Le bailleur social CISN RI s'engage à faciliter le contrôle par la CARENE, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'opération prévue, de l'utilisation de l'aide attribuée et d'une manière générale de la bonne exécution de la présente convention.

Outre les documents mentionnés à l'article 3.2. de la présente convention, sur simple demande de la CARENE, CISN RI devra lui communiquer tous documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

Après le paiement du solde de l'aide CARENE, cette dernière se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Ces vérifications s'appuieront notamment sur l'acte d'acquisition en VEFA et la convention APL signée entre le bailleur social et l'Etat. Le non-respect des principes de la base subventionnable de la CARENE pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide. A cet effet, la CARENE émettra un titre de recette à l'encontre du bailleur social.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier d'un des Vice-présidents habitat-logement. Au-delà de ce délai le bureau communautaire pourra décider s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

#### **ARTICLE 6 – COMMUNICATION**

---

Le bailleur social s'engage à faire apparaître la participation de la CARENE ainsi que celle de l'Etat à cette opération sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux et sur tous les documents diffusés à l'occasion de toute manifestation (pose de première pierre, inauguration...) ou campagne de communication.

La réalisation de ces documents ou panneaux de chantier sera concertée avec le service communication de la CARENE.

Le bailleur s'engage, en outre, à communiquer à la CARENE la date de livraison de l'opération.

#### **ARTICLE 7 – DUREE DE VALIDITE DU DISPOSITIF FINANCIER**

---

Le dispositif financier prévu à la présente convention sera caduc si l'ordre de service du programme venait à intervenir 1 an après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel annexé sauf motif non imputable au bailleur.

#### **ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente convention prend effet à sa date signature pour une durée de cinq ans.

#### **ARTICLE 9 – SANCTIONS**

---

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard des conditions d'exécution de la convention, sans l'accord écrit de la CARENE, celle-ci peut respectivement ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, la suspension de la subvention ou la diminution de son montant, après examen des justificatifs présentés par CISN RI et avoir entendu ses représentants.

La CARENE informera CISN RI de ces décisions par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 10 – RESPONSABILITE**

---

CISN RI conserve la responsabilité des actions qu'elle exerce.  
CISN RI s'engage à contracter les assurances nécessaires à cet effet.

#### **ARTICLE 11 – RESILIATION**

---

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de manquement grave, par l'une des Parties à l'une de ses obligations telles que prévues aux présentes.

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par la CARENE, pour une cause d'intérêt général avérée et démontrée.

Dans la première hypothèse, la résiliation ne pourra intervenir que dans un délai de trente (30) jours après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette période de trente (30) jours devra être mise à profit par les Parties pour trouver une solution par conciliation amiable, conformément à l'article 12.

#### **ARTICLE 12 – AVENANT**

---

Toute modification de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'un avenant dans les mêmes formes et procédures.

#### **ARTICLE 13 – CONTENTIEUX**

---

Pour tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention, les Parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

Toutefois, si aucune résolution amiable du litige n'est possible, ce dernier relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Saint-Nazaire en deux exemplaires originaux  
Le

La CARENE  
Pour le Président  
Par délégation  
Jean-Michel CRAND  
Vice-Président

CISN Résidences locatives  
Lise-Anne LE HAY  
Directrice Générale Adjointe

## **Débats Délibération n°20**

### **Jean-Michel CRAND**

Je remercie Alain BETTE de m'avoir bien préparé les dossiers préalablement. Il s'agit d'une opération à Saint-André-des-Eaux, ce qu'on appelle Les Guifettes 2, car c'est la suite d'une opération qui avait eu lieu déjà sur Les Guifettes 1, en 2019. L'objectif est une demande de subvention pour une opération de construction, par CISN Résidences locatives, située sur l'ancien boulo-drome municipal de la ville de Saint-André-des-Eaux, rue des Guifettes, à proximité du centre-bourg. Il s'agit d'une opération complémentaire qui comprendra 8 logements locatifs sociaux collectifs en rez-de-chaussée plus comble, de type 2 et 3. L'opération a été agréée au titre de la délégation des aides à la pierre de l'État en 2025. Calendrier : le dépôt du PC a été réalisé en décembre 2024 et l'objectif est une livraison pour 2027. Descriptif de l'opération : 4 T2, 4 T3 en 5 PLUS et 3 PLAI, dont un

PMR et un PLAI adapté. Coût total de l'opération pour les 8 Logements locatifs sociaux: 1 367 659 € TTC, soit par logement 170 945 €. Sachant que CISN Résidences locatives apporte ses fonds propres à hauteur de 20 %. Le calcul de la subvention est de 184 664,53 €.

### **Éric PROVOST**

Est-ce qu'il y a des questions sur la n° 20 ? Non ? Je soumetts aux voix. Vote contre ? Abstention ? Adopté.

*La délibération n° 20 est adoptée à l'unanimité (12 voix pour).*

*3 élus n'ont pas pris part au débat et au vote et sont sortis de la salle: David SAMZUN, Xavier PERRIN et Franck HERVY.*

David SAMZUN va pouvoir rentrer, tout le monde peut rentrer d'ailleurs. Mais Claude AUFORT, Céline GIRARD-RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN ne prendront pas part au débat ni au vote sur la 21.

### **David SAMZUN**

Je reprends la présidence de la séance pour la délibération 21.

<b>Délibération n° 21 – ACCESSION ABORDABLE A LA PROPRIÉTÉ - CONSTRUCTION NEUVE - OPÉRATION « ÎLOT 1 PLACE DE LA MAIRIE » A TRIGNAC - CONVENTION FINANCIÈRE AVEC L'OPH SILÈNE - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Par délibération en date du 02 avril 2024 le Conseil communautaire a approuvé la révision de son dispositif de soutien à l'accession abordable à la propriété « Les Biens Négociés ». Ce dispositif propre au territoire de la CARENE et instauré depuis la délibération cadre du 25 juin 2019, s'adresse à des ménages sous conditions de ressources (celles du Prêt Social Location-Accession (PSLA) en zone de tension B2), et à des ménages primo-accédants ou par extension secundo-accédants dans la situation d'une séparation familiale ou d'une mutation professionnelle.

Dans le cadre d'un achat de logement neuf, le dispositif « Les Biens négociés » impose aux opérateurs de l'accession abordable bénéficiant du label de la CARENE, de respecter les prix de vente définis par secteur figurant dans le règlement financier annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 02 avril 2024.

A cette exigence de prix abordables, s'ajoutent des critères liés à la qualité des logements : le confort, la qualité d'usage et le bon rapport entre intimité et densité.

En contrepartie de la garantie de prix convenus et de critères de qualité de conception, une aide de la CARENE peut être allouée à l'opérateur de l'accession abordable jusqu'à un maximum de 11 000 € en cas d'impossibilité de réaliser une pérennité avec d'autres logements.

Sur ces bases et dans le cadre de cette opération située sur l'îlot 1 de la ZAC de la place de la Mairie, dans le centre-bourg de Trignac, la CARENE est sollicitée par l'OPH Silène pour le label d'accession abordable « Les Biens Négociés » et l'attribution d'une aide financière, permettant aux ménages cibles du dispositif de bénéficier des prix garantis du label.

Les caractéristiques de l'opération sont les suivantes :

L'opération est un petit collectif en R+2 composé de 8 appartements : 4 T2 et 4 T3. Chaque logement dispose d'une place de stationnement et d'un cellier déporté se situant en socle (rez-de-chaussée) du bâtiment.

Les travaux de cette opération seront concomitamment conduits avec ceux de l'opération locative sociale (incluant la production d'un commercial destiné à l'activité d'une future boulangerie) de l'îlot 4 voisin porté également par l'OPH Silène.

Après une étude de marché, le prix de vente est fixé à 2750 € TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) (annexes comprises) pour les T2, soit un prix de vente moyen de 132 000 €, et de 2650 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB (annexes comprises) pour les logements T3, soit un prix de vente moyen de 171 000€.

Ces prix de vente respectent les prix plafonds 2024 de la CARENE.

Les logements seront commercialisés sous le dispositif national du Prêt social location-accession (PSLA).

Dans un contexte contraint par des coûts de construction élevés mais optimisés, il a été démontré par l'opérateur que l'équilibre de l'opération globale ne pouvait se tenir qu'à condition d'une subvention à hauteur de 11 000 € par logement. L'apport prévisionnel au titre de la politique d'accession abordable CARENE est donc de 88 000 € sous la forme d'une

subvention à l'investissement amortissable dans nos comptes. Cette subvention sera payable dans les conditions définies dans la convention financière ci-joint, et particulièrement, le respect des critères d'éligibilité des ménages définis dans le règlement du dispositif.

En conséquence, je vous demande mes chers Collègues, de bien vouloir :

- accorder une subvention à l'OPH Silène au titre de la politique de la CARENE à hauteur de 88 000 €,
- approuver la convention financière relative à l'opération et l'attestation de labélisation des 8 logements pour le bénéfice du dispositif accession abordable CARENE « Les Biens Négociés » à conclure avec l'OPH Silène telles qu'annexées à la présente délibération,
- autoriser le Président ou son représentant à signer ladite convention et ladite attestation de labélisation et tous documents y afférent.

La dépense correspondante est inscrite au Budget principal de la CARENE, AP 20.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 11**

**Pour : 11**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY, Mme Céline GIRARD-RAFFIN et M. Xavier PERRIN.**



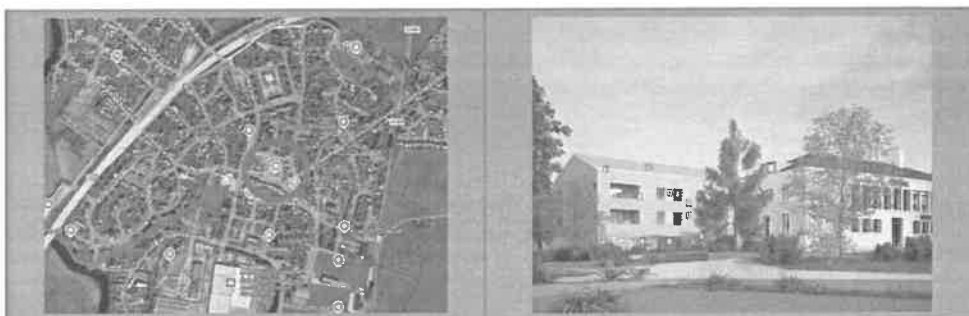
**LABELLISATION DES LOGEMENTS POUR LE BÉNÉFICIE DU DISPOSITIF**

**LES BIENS NÉGOCIÉS AVEC LA CARENE**

(EN APPLICATION DE LA DÉLIBÉRATION CADRE N° 2019.00163 DU 25 JUIN 2019 ET DE LA DÉLIBÉRATION MODIFICATIVE DU 02 AVRIL 2024)

Le projet d'opération immobilière d'accèsion à la propriété dénommé **Ilot 1 Place de la Mairie** se situe à l'adresse suivante : **Place de la Mairie du centre-bourg** Commune : **Trignac**

**Nombre de logements de l'opération : 8**



**Identification des logements bénéficiant du label « Les Biens Négociés »**

Nombre de logements labellisés : **8 logements financés en Prêt Social Location Accession (PSLA)** selon la grille suivante :

Identification	Typologie	SHAB en m <sup>2</sup>	Surface annexes (loc + cellier) en m <sup>2</sup>	Prix de vente en € TTC/ m <sup>2</sup> SHAB	Prix de vente unitaire en € TTC y/c annexes et stationnements
Logement 0101	T2	49	8,7	2 750 €	134 750 €
Logement 0102	T3	64,7	12,8	2 650 €	171 455 €
Logement 0103	T3	64,4	12,8	2 650 €	170 660 €
Logement 0104	T2	48,4	8,7	2 750 €	133 100 €
Logement 0201	T2	49	8,7	2 750 €	134 750 €
Logement 0202	T3	64,7	12,8	2 650 €	171 455 €
Logement 0203	T3	64,8	12,8	2 650 €	171 720 €
Logement 0204	T2	48,6	10,3	2 750 €	133 650 €

Pour atteindre l'équilibre de production des logements à prix minorés, la CARENE contribue à l'équilibre de l'opération par l'apport d'une subvention à l'OPH Silène à hauteur de 11 000 € / logement soit une subvention de 88 000 € pour l'ensemble de l'opération.

En contrepartie de cette subvention, l'OPH Silène s'engage à commercialiser les logements à des ménages sous critères du dispositif « Les Biens Négociés ».

Fait à Saint-Nazaire, le

Pour le Maire et par délégation,	Pour le Président et par délégation,	Pour l'OPH Silène,
----------------------------------	--------------------------------------	--------------------

**CARENE**  
Communauté d'Agglomération de la Région  
Nazairienne et de l'Estuaire

**SILENE**  
Office Public de l'Habitat

**CONVENTION FINANCIERE**

**Opération « ILOT 1 CENTRE-BOURG DE TRIGNAC »**

**Sise Place de la Mairie  
à Trignac**

## **CONVENTION**

Entre les soussignés,

La CARENE Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire, représenté par David SAMZUN, son Président ou son représentant et désigné ci-après la CARENE.

SILENE, représentée par Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,

Vu l'article L 5216-5-3 du C.G.C.T. donnant aux communautés d'agglomération la compétence « *en matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire* » ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CARENE en date du 25 juin 2019, mettant en œuvre un dispositif de soutien à l'accession abordable à la propriété via des aides financières, conformément aux objectifs du PLH;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CARENE en date du 07 février 2023 révisant le dispositif d'accession abordable à la propriété « Les Biens Négociés »;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CARENE en date du 02 avril 2024 révisant à nouveau le dispositif d'accession abordable à la propriété « Les Biens Négociés »;

Vu le dossier et le courrier de demande de labellisation de SILENE datés du 30 octobre 2025 décrivant le programme, la grille de prix de vente des logements, les objectifs de qualité, le bilan et le calendrier prévisionnels de l'opération « Ilot 1 Place de la Mairie de Trignac » et demandant un financement à la CARENE ;

Vu la délibération du Bureau Communautaire de la CARENE en date du 09 décembre 2025 décidant de l'attribution d'une aide financière à l'opération « Ilot 1 place de la Mairie de Trignac »;

Il est convenu entre les parties :

### **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet d'établir les modalités d'apport en financement de la CARENE à SILENE pour l'opération « Ilot 1 place de la Mairie » à Trignac

### **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE L'OPERATION**

L'opération est située Place de la Mairie dans le centre-bourg de Trignac. Il s'agit de l'ilot 1 de la ZAC de la place de la Mairie.

Conformément à la réforme 2024 du dispositif d'accession abordable « Les Biens Négociés », l'opération se situe dans le secteur 2 du dispositif, établissant le recours à un financement sous le dispositif d'Etat du Prêt Social Location-Accession (PSLA).

L'opération est composée d'un bâtiment collectif en R+2 de 8 appartements : 4 T2 et 4 T3. Chaque appartement dispose d'un stationnement en socle et d'un cellier déporté.

Les caractéristiques des logements sont les suivantes :

Identification	Typologie	SHAB en m <sup>2</sup>	Surface annexes (loggia + cellier) en m <sup>2</sup>	Prix de vente en € TTC/ m <sup>2</sup> SHAB	Prix de vente unitaire en € TTC y/c annexes et stationnements
Logement 0101	T2	49	8,7	2 750 €	134 750 €
Logement 0102	T3	64,7	12,8	2 650 €	171 455 €
Logement 0103	T3	64,4	12,8	2 650 €	170 660 €
Logement 0104	T2	48,4	8,7	2 750 €	133 100 €
Logement 0201	T2	49	8,7	2 750 €	134 750 €
Logement 0202	T3	64,7	12,8	2 650 €	171 455 €
Logement 0203	T3	64,8	12,8	2 650 €	171 720 €
Logement 0204	T2	48,6	10,3	2 750 €	133 650 €

### ARTICLE 3 – MODALITES DE FINANCEMENT

Versement de la subvention au titre de la politique CARENE :

La subvention prévisionnelle au titre de la politique CARENE pour le programme tel que décrit aux articles 2 et 3 de la présente convention s'élève à 88 000 € correspondant à une subvention de 11 000 € par logement labellisé.

Le versement de la subvention se fera après vérification que les logements ont bien été vendus dans les conditions de l'accession abordable CARENE et notamment aux ménages qui remplissent les conditions d'éligibilité requises.

En conséquence, le versement de la subvention ne sera versé que sur justification de la vente de l'ensemble des logements, sur présentation :

- De l'attestation de la CARENE accordant le label accession abordable aux logements concernés
- Des attestations de la CARENE certifiant que les ménages souhaitant signer une promesse d'achat des logements concernés remplissent les conditions requises pour bénéficier du dispositif
- Des attestations de vente des logements concernés
- De la déclaration de commencement des travaux

Le cas échéant, le solde de la subvention sera calculé au prorata des logements réellement vendus dans les strictes conditions du label « Les Biens Négociés ».

Conditions :

SILENE s'engage à commercialiser les logements labellisés de la façon suivante :

La commercialisation des logements labellisés sera exclusivement orientée vers les ménages respectant les critères d'accession abordable du dispositif « Les Biens Négociés » :

- Des conditions de ressources des ménages permettant l'attribution des logements à des ménages dans le cœur de cible de la politique d'accession abordable de la CARENE : le **plafond de ressources PSLA / BRS national arrêté au 1<sup>er</sup> janvier 2025 en zone de tension B2.**

Afin d'éviter les acquisitions d'aubaine, il sera tenu compte des revenus mensuels récents du ménage candidat à l'acquisition. Le revenu mensuel moyen précédent la vente devra être  $\leq$  (au seuil PSLA B2) / 12 + 25%.

- Primo-accession ou secundo accession sous réserve de justifier d'une séparation familiale ou d'une mutation professionnelle
- Achat pour résidence principale
- Respect d'une certaine adéquation entre la taille du ménage / et la taille du logement

Le formulaire de demande rempli et les justificatifs nécessaires sont recueillis par SILENE auprès des acquéreurs potentiels.

Ils sont transmis par voie dématérialisée à la Direction Habitat et Logement de la CARENE, qui vérifie le respect des critères d'éligibilité des ménages (primo-accession ou secundo-accession en cas de mutation professionnelle ou de reconstitution familiale, ressources inférieures aux plafonds définis par la CARENE, adéquation de la taille des ménages avec la typologie des logements) et délivre une attestation d'éligibilité pour le bénéfice du tarif préférentiel du label « Les Biens Négociés ».

SILENE transmettra à la CARENE les actes de vente des logements concernés.

#### **ARTICLE 4 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

---

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Obtention du permis de construire : février 2026
- Appel d'offre : février – avril 2026
- Lancement commercialisation : mai 2026
- Démarrage des travaux : septembre 2026
- Acquisition du foncier (acte de vente) : 2<sup>ème</sup> trimestre 2026
- Livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2028

#### **ARTICLE 5 – CONTROLE DES INFORMATIONS TRANSMISES ET DE L'UTILISATION DE L'AIDE CARENE**

---

SILENE s'engage à respecter le programme détaillé de l'opération tel que présenté dans la grille de prix supra. Il est entendu que des modifications de surface de l'ordre de + ou - 5% maximum pourront intervenir avec un ajustement des prix de vente unitaires en conséquence sans modifications des prix plafonds au m<sup>2</sup> habitable.

SILENE s'engage à faciliter le contrôle par la CARENE, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'opération prévue, de l'utilisation de l'aide attribuée et d'une manière générale de la bonne exécution de la présente convention.

Outre les documents mentionnés à l'article 3.2. de la présente convention, sur simple demande de la CARENE, SILENE devra lui communiquer tous documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

La CARENE se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de qualité servant de base à l'aide attribuée.

#### **ARTICLE 6 – COMMUNICATION**

---

L'opérateur s'engage à faire apparaître la labélisation par la CARENE de cette opération sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux et sur tous les documents diffusés à l'occasion de toute manifestation (pose de première pierre, inauguration...) ou campagne de communication.

La réalisation de ces documents ou panneaux de chantier sera concertée avec les services de la CARENE.

L'opérateur s'engage, en outre, à communiquer à la CARENE le calendrier de commercialisation et d'exécution. En cas d'aléas imposant la révision de ce calendrier prévisionnel, SILENE devra consulter la CARENE avant toute décision ferme de modification.

#### **ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente convention prend effet de sa date de notification par la CARENE pour une durée de quatre ans.

#### **ARTICLE 8 – SANCTIONS**

---

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard des conditions d'exécution de la convention sans l'accord écrit de la CARENE, celle-ci peut respectivement ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, la suspension de la subvention ou la diminution de son montant, après examen des justificatifs présentés par SILENE et avoir entendu ses représentants.

La CARENE informera SILENE de ces décisions par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 9 – RESPONSABILITE**

---

SILENE conserve la responsabilité des actions qu'elle exerce.  
SILENE s'engage à contracter les assurances nécessaires à cet effet.

#### **ARTICLE 10 – RESILIATION**

---

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par l'une ou l'autre des parties, en cas de manquement grave, par l'une des parties à l'une de ses obligations telles que prévues aux présentes.

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par la CARENE, pour une cause d'intérêt général avérée et démontrée.

Dans la première hypothèse, la résiliation ne pourra intervenir que dans un délai de trente (30) jours après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette période de trente (30) jours devra être mise à profit par les parties pour trouver une solution par conciliation amiable, conformément à l'article 12.

#### **ARTICLE 11 – AVENANT**

---

Toute modification de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'un avenant dans les mêmes formes et procédures.

#### **ARTICLE 12 – CONTENTIEUX**

---

Pour tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

Toutefois, si aucune résolution amiable du litige n'est possible, ce dernier relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Nantes.

Fait en deux exemplaires originaux  
A Saint-Nazaire, le

La CARENE  
Le Présient  
Par délégation  
Le Vice-président  
Jean-Michel CRAND

L'OPH Silène  
Sandrine WILLIAMSON  
Directrice Générale

## Débats Délibération n°21

### **Jean-Michel CRAND**

Elle concerne 8 logements collectifs en PSLA (prêt social, location, accession) place de la Mairie à Trignac, îlot 1 de la ZAC. L'opérateur est Silène, pour un ensemble de 8 logements collectifs avec 4 T2 et 4 T3. Le prix de vente moyen pour le T2 est de 132 000 €, soit 2 750 € le mètre carré (SHAB). Pour le T3, 171 000 €, soit 2 650 € le mètre carré (SHAB). La subvention de Saint-Nazaire-Agglomération est de 88 000 €. Sachant que ce projet est fléché pour un public de primo-accédants aux revenus modestes et moyens, voire second-accédants si ce sont des seniors souhaitant se rapprocher des services du centre-bourg, qui seraient concernés par des séparations ou des mutations professionnelles. Calendrier prévisionnel de l'opération : le permis de construire

devrait être obtenu en février 2026 ; appel d'offres de février à avril 2026 ; une commercialisation programmée en mai 2026 ; démarrage des travaux en septembre 2026 ; livraison au premier trimestre 2028.

**David SAMZUN**

Je précise que Claude AUFORT, Céline GIRARD-RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN ne participent pas au débat et ne participent pas au vote.

Y a-t-il des questions ? Des remarques ? Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération n° 21 est adoptée à l'unanimité (11 voix pour).*

*4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : Claude AUFORT, Céline GIRARD-RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN.*

Ce seront les mêmes conditions pour la délibération 22.

**Délibération n° 22 – FINANCEMENT LOGEMENT SOCIAL - CONSTRUCTION NEUVE - CONVENTION FINANCIÈRE AVEC L'OPH SILÈNE - OPÉRATION « ÎLOT CENTRE BOURG » A TRIGNAC - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE - GARANTIE D'EMPRUNTS PRINCIPE**

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Par délibération en date du 25 mars 2003, le Conseil communautaire a déclaré le logement social d'intérêt communautaire et prévu entre autres actions dans ce domaine, le soutien financier des organismes habilités à construire ou réhabiliter de l'habitat social. Un nouveau règlement financier d'aide au logement social a été approuvé par délibération le 10 octobre 2023.

Par délibération en date du 18 décembre 2012, le Conseil communautaire a approuvé le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé. Cette délégation a été renouvelée pour une durée de 6 ans par délibération du 26 mars 2019. La délégation amène ainsi la CARENE à exercer au nom de l'Etat et de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) un certain nombre de responsabilités : agrément des opérations de logement social et signature des conventions APL (Aides Personnalisées au Logement), notification de l'attribution des aides financières aux bénéficiaires...

Sur cette base et dans le cadre de l'opération « Ilot 4 centre bourg » située à Trignac comprenant 6 logements locatifs sociaux, la CARENE est sollicitée par l'OPH Silène pour accompagner son financement. Cette opération fait l'objet d'un financement de la CARENE au titre des aides à la pierre, déléguées par l'Etat. Les logements sont répartis de la façon suivante : 4 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 2 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Son plan de financement s'établit comme suit :

<i>Chiffres arrondis</i>	<b>Prix TTC Dont TVA 10 %</b>
<b>Charge Foncière</b>	<b>137 642 €</b>
<b>Travaux de bâtiment</b>	<b>834 208 €</b>
<b>Honoraires et divers</b>	<b>121 553 €</b>
<b>Revalorisations</b>	<b>56 468 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>1 149 871 €</b>

Le financement s'établit ainsi :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLUS –	<b>378 465 €</b>
> Prêt PLUS FONCIER –	<b>79 367 €</b>
> Prêt PLAI –	<b>141 657 €</b>
> Prêt PLAI FONCIER –	<b>33 713 €</b>
<b>Autres Prêts</b>	
> Action Logement	<b>24 000 €</b>
<b>Subventions</b>	
> CARENE	<b>156 202 €</b>
> Etat (PLUS)	<b>1 600 €</b>
> Etat (PLAI)	<b>12 600 €</b>
> Etat (petites opérations)	<b>12 000 €</b>
> Etat (recyclage foncier)	<b>22 800 €</b>
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>287 467 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 149 871 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 49 000 € correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS,
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI,
- une subvention de base de 2 000 € par logement pour petites opérations,
- une subvention de base de 3 800 € par logement recyclage foncier.

L'apport prévisionnel de la CARENE est de 156 201,88 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable. Ce montant se décompose de la façon suivante :

- ⇒ L'aide « logement », instruite conformément au règlement indiqué dans les délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, s'établit à 98 000 € soit 16 333 € par logement. Elle comprend le forfait de base de la CARENE et des forfaits additionnels pour la mixité sociale, le renouvellement urbain, la performance écologique, et opération de 8 logements et moins.
- ⇒ La vente du foncier s'est élevée à 69 381 € HT. Conformément aux principes des délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, l'assiette foncière retenue est de 69 381 €. Le calcul de la subvention « foncier » s'établit comme suit :  
 $80\% \times 69\,381 \text{ €} = 55\,504,80 \text{ €}$

Le montant total de subvention est ainsi de : 153 504.80 €.

Subvention majorée de 1.757 % conformément à la délibération du 10 octobre 2023 liée à l'actualisation annuelle des montants de subvention en fonction de l'évolution de l'ICC, soit :

→ 156 201,88 €

Les premières livraisons du programme « Ilot 4 Centre Bourg » sont prévues pour 2026.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

La CARENE se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Le non-respect de ces derniers pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier. Au-delà de ce délai, il pourra être décidé s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- retenir le principe de garantir les prêts sollicités par l'OPH Silène dans le cadre de cette opération,
- approuver la subvention sollicitée par l'OPH Silène au titre de la politique CARENE à hauteur de 156 201,88 €,
- approuver la convention financière à conclure avec l'OPH Silène, telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le Président ou son représentant à signer ladite convention et tous documents y afférent.

La dépense correspondante est inscrite au budget principal de la CARENE, AP 19.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 11**

**Pour : 11**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY, Mme Céline GIRARD-RAFFIN et M. Xavier PERRIN.**

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**CARENE**

Communauté d'Agglomération de la Région  
Nazairienne et de l'Estuaire

**SILÈNE**

O.P.H.

**CONVENTION FINANCIERE**

Opération « ILOT 4 CENTRE BOURG »

Sise à TRIGNAC

## **CONVENTION**

Entre les soussignés,

La CARENE représenté par M. David SAMZUN, son Président ou son représentant et désigné ci-après la CARENE.

L'OPH Silène, représenté par Mme Sandrine WILLAMSON, sa Directrice Générale et désigné ci-après SILÈNE.

Vu l'article L 5216-5-3 du C.G.C.T. donnant aux communautés d'agglomération la compétence « en matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 25 mars 2003, modifiée par la délibération en date du 25 janvier 2011 puis celle du 26 juin 2012, du 4 novembre 2014 et enfin du 15 décembre 2015, faisant entrer le logement social dans le champ de l'intérêt communautaire prévoyant entre autres les modalités de mise en œuvre de l'intérêt communautaire via un système d'aides financières ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 15 décembre 2015, actualisée par la délibération du 07 février 2023 et par la délibération du 10 octobre 2023 concernant la mise en œuvre de systèmes de financement pour les opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ;

Vu la délibération du Conseil communautaire, du 26 mars 2019 approuvant le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé ;

Vu le courrier de demande de financement de SILÈNE en date du 16 octobre 2025 décrivant le programme et les modalités de financement de l'opération « Ilot 4 Centre Bourg », et demandant un financement à la CARENE ;

Vu la délibération du Bureau communautaire de la CARENE en date du 9 décembre 2025 décidant d'attribuer une aide financière à l'opération « Ilot 4 Centre Bourg » et de retenir le principe de la garantie des emprunts

Il est convenu entre les Parties :

### **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet d'établir les modalités d'apport en financement de la CARENE à SILÈNE pour l'opération « Ilot 4 Centre Bourg » à TRIGNAC.

### **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE L'OPERATION**

L'opération « Ilot 4 Centre Bourg » comprend 6 logements locatifs sociaux :

	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>TOTAL</b>
<b>PLUS</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
<b>PLAI</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

### ARTICLE 3 – MODALITES DE FINANCEMENT

Les Parties ont convenu que pour l'opération « Ilot 4 Centre Bourg », il serait fait appel aux modalités de financement suivantes selon le plan de financement prévisionnel décrit ci-dessous :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLUS –	378 465 €
> Prêt PLUS FONCIER –	79 367 €
> Prêt PLAI –	141 657 €
> Prêt PLAI FONCIER –	33 713 €
<b>Autres Prêts</b>	
> Action Logement	24 000 €
<b>Subventions</b>	
> CARENE	156 202 €
> Etat (PLUS)	1 600 €
> Etat (PLAI)	12 600 €
> Etat (petites opérations)	12 000 €
> Etat (recyclage foncier)	22 800 €
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>287 467 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 149 871 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 49 000 € correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI
- une subvention de base de 2 000 € par logement pour petites opérations
- une subvention de base de 3 800 € par logement recyclage foncier

L'apport prévisionnel de la CARENE est de 156 201,88 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable. Ce montant se décompose de la façon suivante :

⇒ L'aide « logement », instruite conformément au règlement indiqué dans les délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, s'établit à 98 000 € soit 16 333 € par logement. Elle comprend le forfait de base de la CARENE et des forfaits additionnels pour la mixité sociale, le renouvellement urbain, la performance écologique, et opération de 8 logements et moins.

⇒ La vente du foncier s'est élevée à 69 381 € HT. Conformément aux principes des délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, l'assiette foncière retenue est de 69 381 €. Le calcul de la subvention « foncier » s'établit comme suit :

$$80\% \times 69\,381 \text{ €} = 55\,504,80 \text{ €}$$

**Le montant total de subvention est ainsi de : 153 504,80 €**

**Subvention majorée de 1,757 % conformément à la délibération du 10 octobre 2023 liée à l'actualisation annuelle des montants de subvention en fonction de l'évolution de l'ICC, soit :**

$$\rightarrow 156\,201,88 \text{ €}$$

Les premières livraisons du programme « Ilot 4 Centre Bourg » sont prévues pour 2026.

### Article 3-1 – garanties d'emprunts

La CARENE s'engage à garantir les emprunts nécessaires au financement de l'opération, tel que prévu au plan de financement ci-dessus.

Ces garanties feront l'objet d'une délibération spécifique et de contrats fournis par l'opérateur SILÈNE. Compte tenu des écarts prévisibles entre le prévisionnel d'emprunts et le niveau final de ceux-ci, il est convenu de régulariser le niveau financier des garanties qu'une seule fois, au vu des contrats d'emprunts définitifs.

### Article 3-2 – subvention

#### Versement de la subvention au titre des crédits délégués de l'Etat :

Les subventions accordées au bailleur seront versées conformément à l'article R331-16 du Code de la Construction et de l'Habitation de la manière suivante :

- un premier acompte de 30% du total sur présentation de l'ordre de service ou une attestation du promoteur (VEFA) ou du bailleur (maîtrise d'ouvrage directe) justifiant le démarrage des travaux.
- des acomptes suivants seront versés sur présentation d'un récapitulatif des factures justifiant les travaux effectués. Ces derniers pourront être sollicités par le bénéficiaire au cours de la réalisation des travaux, au maximum trois fois, pour un montant maximal correspondant à 50 % de la subvention, et pour un montant au moins égal à 80% du montant prévisionnel de départ,
- le solde sur présentation d'un tableau récapitulatif des factures réglées en TVA, un plan de financement définitif et les pièces nécessaires au calcul du montant finale de l'assiette de subvention de l'opération (FAT de clôture à partir de la FAT d'origine actualisée- justificatifs des majorations pour qualité et des majorations locales demandées).

Au paiement du solde, la subvention sera recalculée en fonction des modalités citées à l'article 3 de la présente convention.

#### Versement de la subvention au titre de la politique CARENE :

La subvention prévisionnelle au titre de la politique CARENE pour le programme tel que décrit aux articles 2 et 3 de la présente convention et selon le plan de financement prévisionnel annexé à la présente convention, s'élève à **156 201,88 €**.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de VEFA, de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

### ARTICLE 4 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

La livraison du programme tel que décrit à l'article 2 pourrait s'effectuer en 2026.

## **ARTICLE 5 – CONTROLE DES INFORMATIONS TRANSMISES ET DE L'UTILISATION DE L'AIDE CARENE**

---

Le bailleur social SILÈNE s'engage à respecter le programme détaillé de l'opération tel que transmis dans le dossier de présentation et le dossier technique ainsi que le budget prévisionnel de l'opération.

Le bailleur social SILÈNE s'engage à faciliter le contrôle par la CARENE, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'opération prévue, de l'utilisation de l'aide attribuée et d'une manière générale de la bonne exécution de la présente convention.

Outre les documents mentionnés à l'article 3.2. de la présente convention, sur simple demande de la CARENE, SILÈNE devra lui communiquer tous documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

Après le paiement du solde de l'aide CARENE, cette dernière se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Ces vérifications s'appuieront notamment sur l'acte d'acquisition en VEFA et la convention APL signée entre le bailleur social et l'Etat. Le non-respect des principes de la base subventionnable de la CARENE pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide. A cet effet, la CARENE émettra un titre de recette à l'encontre du bailleur social.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier d'un des Vice-présidents habitat-logement. Au-delà de ce délai le bureau communautaire pourra décider s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU (solidarité renouvellement urbain) et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

## **ARTICLE 6 – COMMUNICATION**

---

Le bailleur social s'engage à faire apparaître la participation de la CARENE ainsi que celle de l'Etat à cette opération sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux et sur tous les documents diffusés à l'occasion de toute manifestation (pose de première pierre, inauguration...) ou campagne de communication.

La réalisation de ces documents ou panneaux de chantier sera concertée avec le service communication de la CARENE.

Le bailleur s'engage, en outre, à communiquer à la CARENE la date de livraison de l'opération.

## **ARTICLE 7 – DUREE DE VALIDITE DU DISPOSITIF FINANCIER**

---

Le dispositif financier prévu à la présente convention sera caduc si l'ordre de service du programme venait à intervenir 1 an après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel annexé sauf motif non imputable au bailleur.

## **ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente convention prend effet à sa date signature pour une durée de cinq ans.

## **ARTICLE 9 – SANCTIONS**

---

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard des conditions d'exécution de la convention, sans l'accord écrit de la CARENE, celle-ci peut respectivement ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, la suspension de la subvention ou la diminution de son montant, après examen des justificatifs présentés par l'OPH Silène et avoir entendu ses représentants.

La CARENE informera l'OPH Silène de ces décisions par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 10 – RESPONSABILITE**

---

L'OPH Silène conserve la responsabilité des actions qu'elle exerce.  
L'OPH Silène s'engage à contracter les assurances nécessaires à cet effet.

## **ARTICLE 11 – RESILIATION**

---

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de manquement grave, par l'une des Parties à l'une de ses obligations telles que prévues aux présentes.

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par la CARENE, pour une cause d'intérêt général avérée et démontrée.

Dans la première hypothèse, la résiliation ne pourra intervenir que dans un délai de trente (30) jours après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette période de trente (30) jours devra être mise à profit par les Parties pour trouver une solution par conciliation amiable, conformément à l'article 12.

## **ARTICLE 12 – AVENANT**

---

Toute modification de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'un avenant dans les mêmes formes et procédures.

## **ARTICLE 13 – CONTENTIEUX**

---

Pour tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention, les Parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

Toutefois, si aucune résolution amiable du litige n'est possible, ce dernier relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Saint-Nazaire en deux exemplaires originaux  
Le

La CARENE  
Le Président  
Par délégation  
Jean-Michel CRAND  
Vice-Président

L'OPH Silène  
Sandrine WILLAMSON  
Directrice Générale

## **Débats Délibération n°22**

### **Jean-Michel CRAND**

Il s'agit d'une demande de subvention pour une opération de construction par Silène, située dans la ZAC centre-bourg, place de la Mairie. Cette opération s'intègre dans le plan de réaménagement urbain. Elle comprendra un local commercial au rez-de-chaussée et six logements locatifs sociaux R+2 de type T2, T4. L'opération est agréée également au titre de la délégation des aides à la pierre de l'État en 2025. Calendrier : le dépôt de PC a été réalisé en juillet 2025, pour une livraison programmée en 2027. Descriptif de l'opération : 2 T2, 3 T3 et 1 T4 (4 PLUS et 2 PLAI). Coût total de l'opération pour les 6 logements locatifs sociaux : 1 149 871 € TTC, soit par logement, 191 145 €. Silène apporte en fonds propres 25 % de l'opération. Le calcul de la subvention CARENE qui vous est proposée est de 156 201,88 €, soit par logement 26 033 €.

**David SAMZUN**

Je précise à nouveau que Claude AUFORT, Céline GIRARD-RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN ne participent pas au débat et au vote pour cette délibération et celle qui suivra.

Pas de remarques ? Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité. La 23.

*La délibération n° 22 est adoptée à l'unanimité (11 voix pour).*

*4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : Claude AUFORT, Céline GIRARD-RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN.*

**Délibération n° 23 – FINANCEMENT LOGEMENT SOCIAL – CONSTRUCTION NEUVE - CONVENTION FINANCIÈRE AVEC L'OPH SILÈNE - OPÉRATION « SAMARE » A BESNE – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE – GARANTIE D'EMPRUNTS PRINCIPE**

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Par délibération en date du 25 mars 2003, le Conseil communautaire a déclaré le logement social d'intérêt communautaire et prévu entre autres actions dans ce domaine, le soutien financier des organismes habilités à construire ou réhabiliter de l'habitat social. Un nouveau règlement financier d'aide au logement social a été approuvé par délibération le 10 octobre 2023.

Par délibération en date du 18 décembre 2012, le Conseil communautaire a approuvé le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé. Cette délégation a été renouvelée pour une durée de 6 ans par délibération du 26 mars 2019. La délégation amène ainsi la CARENE à exercer au nom de l'Etat et de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) un certain nombre de responsabilités : agrément des opérations de logement social et signature des conventions APL (Aides Personnalisées au Logement), notification de l'attribution des aides financières aux bénéficiaires...

Sur cette base et dans le cadre de l'opération « Samare » située à Besné comprenant 18 logements locatifs sociaux, la CARENE est sollicitée par l'OPH Silène pour accompagner son financement. Cette opération fait l'objet d'un financement de la CARENE au titre des aides à la pierre, déléguées par l'Etat. Les logements sont répartis de la façon suivante : 11 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 7 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) dont 1 PLAI-A et 2 PMR (Personne à Mobilité Réduite).

Son plan de financement s'établit comme suit :

<b>Chiffres arrondis</b>	<b>Prix TTC Dont TVA 10 %</b>
<b>Charge Foncière</b>	<b>517 640 €</b>
<b>Travaux de bâtiment</b>	<b>2 099 857 €</b>
<b>Honoraires et divers</b>	<b>281 954 €</b>
<b>Revalorisations</b>	<b>169 868 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>3 069 319 €</b>

Le financement s'établit ainsi :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLUS –	<b>1 048 721 €</b>
> Prêt PLUS FONCIER –	<b>290 631 €</b>
> Prêt PLAI –	<b>418 876 €</b>
> Prêt PLAI FONCIER –	<b>162 752 €</b>
<b>Subventions</b>	
> CARENE	<b>313 636 €</b>
> Etat (PLUS)	<b>4 400 €</b>
> Etat (PLAI)	<b>44 100 €</b>
> Etat (complément PLAI-A)	<b>14 873 €</b>
> Etat (adaptation handicap)	<b>4 000 €</b>
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>767 330 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>3 069 319 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 67 373 € correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI
- une subvention de base de 2 000 € par logement Adaptation logement
- une subvention de base de 14 873 € par logement Financement complémentaire PLAI-adapté

L'apport prévisionnel de la CARENE est de 313 636 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable. Ce montant se décompose de la façon suivante entre l'aide « logement » et l'aide « foncier ».

⇒ L'aide « logement », instruite conformément au règlement indiqué dans les délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, s'établit à 152 500 € soit 8 472 € par logement. Elle comprend le forfait de base de la CARENE et des forfaits additionnels pour la mixité sociale, l'adaptation des logements, le PLAI-a en complément du Forfait mixité sociale.

⇒ La vente du foncier s'est élevée à 201 420 € HT. Conformément aux principes des délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, l'assiette foncière retenue est de 201 420 €. Le calcul de la subvention « foncier » s'établit comme suit :

$$80\% \times 201\,420 \text{ €} = 161\,136 \text{ €}$$

Le montant total de subvention est ainsi de : 313 636 €

Les premières livraisons du programme « Samare » sont prévues pour 2027.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

La CARENE se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Le non-respect de ces derniers pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'État prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier. Au-delà de ce délai, il pourra être décidé s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU (solidarité renouvellement urbain) et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- retenir le principe de garantir les prêts sollicités par l'OPH Silène dans le cadre de cette opération,
- approuver la subvention sollicitée par l'OPH Silène au titre de la politique CARENE à hauteur de 313 636 €,
- approuver la convention financière à conclure avec l'OPH Silène, telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le Président ou son représentant à signer ladite convention et tous documents y afférents.

La dépense correspondante est inscrite au Budget principal de la CARENE, AP 19.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 11**

**Pour : 11**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY, Mme Céline GIRARD-RAFFIN et M. Xavier PERRIN.**

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**CARENE**

Communauté d'Agglomération de la Région  
Nazairienne et de l'Estuaire

**SILÈNE**

O.P.H.

**CONVENTION FINANCIERE**

Opération « SAMARE »

Sise à BESNÉ

## **CONVENTION**

Entre les soussignés,

La CARENE représenté par le Président, David SAMZUN, ou son représentant et désigné ci-après la CARENE.

L'OPH Silène, représenté par Mme Sandrine WILLAMSON, sa Directrice Générale et désigné ci-après SILÈNE.

Vu l'article L 5216-5-3 du C.G.C.T. donnant aux communautés d'agglomération la compétence « *en matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire* » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 25 mars 2003, modifiée par la délibération en date du 25 janvier 2011 puis celle du 26 juin 2012, du 4 novembre 2014 et enfin du 15 décembre 2015, faisant entrer le logement social dans le champ de l'intérêt communautaire prévoyant entre autres les modalités de mise en œuvre de l'intérêt communautaire via un système d'aides financières ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 15 décembre 2015, actualisée par la délibération du 07 février 2023 et par la délibération du 10 octobre 2023 concernant la mise en œuvre de systèmes de financement pour les opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ;

Vu la délibération du Conseil communautaire, du 26 mars 2019 approuvant le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc localif social que pour le parc privé ;

Vu le courrier de demande de financement de SILÈNE en date du 16 décembre 2024 décrivant le programme et les modalités de financement de l'opération « SAMARE », et demandant un financement à la CARENE ;

Vu la délibération du Bureau communautaire de la CARENE en date du 9 décembre 2025 décidant d'attribuer une aide financière à l'opération « SAMARE » et de retenir le principe de la garantie des emprunts

Il est convenu entre les Parties :

### **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet d'établir les modalités d'apport en financement de la CARENE à SILÈNE pour l'opération « SAMARE » à Besné.

### **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE L'OPERATION**

L'opération « SAMARE » comprend 18 logements localifs sociaux :

	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>TOTAL</b>
<b>PLUS</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>PLAI</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>Dont PLAI-A</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Dont PMR</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

### ARTICLE 3 – MODALITES DE FINANCEMENT

Les Parties ont convenu que pour l'opération « SAMARE », il serait fait appel aux modalités de financement suivantes selon le plan de financement prévisionnel décrit ci-dessous :

Prêts C.D.C	
> Prêt PLUS –	1 048 721 €
> Prêt PLUS FONCIER –	290 631 €
> Prêt PLAI –	418 876 €
> Prêt PLAI FONCIER –	162 752 €
Subventions	
> CARENE	313 636 €
> Etat (PLUS)	4 400 €
> Etat (PLAI)	44 100 €
> Etat (complément PLAI-A)	14 873 €
> Etat (adaptation handicap)	4 000 €
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>767 330 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>3 069 319 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de **67 373 €** correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI
- une subvention de base de 2 000 € par logement Adaptation logement
- une subvention de base de 14 873 € par logement Financement complémentaire Plai-adapté

L'apport prévisionnel de la CARENE est de **313 636 €** sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable. Ce montant se décompose de la façon suivante entre l'aide « logement » et l'aide « foncier ».

⇒ L'aide « logement », instruite conformément au règlement indiqué dans les délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, s'établit à **152 500 €** soit 8 472 € par logement. Elle comprend le forfait de base de la CARENE et des forfaits additionnels pour la mixité sociale, l'adaptation des logements, le PLAI-a en complément du Forfait mixité sociale.

⇒ La vente du foncier s'est élevée à 201 420 € HT. Conformément aux principes des délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, l'assiette foncière retenue est de 201 420 €. Le calcul de la subvention « foncier » s'établit comme suit :

$$80\% \times 201\,420 \text{ €} = \mathbf{161\,136 \text{ €}}$$

**Le montant total de subvention est ainsi de : 313 636 €**

Les premières livraisons du programme « SAMARE » sont prévues pour 2027.

#### Article 3-1 – garanties d'emprunts

La CARENE s'engage à garantir les emprunts nécessaires au financement de l'opération, tel que prévu au plan de financement ci-dessus.

Ces garanties feront l'objet d'une délibération spécifique et de contrats fournis par l'opérateur SILÈNE. Compte tenu des écarts prévisibles entre le prévisionnel d'emprunts et le niveau final de ceux-ci, il est convenu de régulariser le niveau financier des garanties qu'une seule fois, au vu des contrats d'emprunts définitifs.

### **Article 3-2 – subvention**

#### Versement de la subvention au titre des crédits délégués de l'Etat :

Les subventions accordées au bailleur seront versées conformément à l'article R331-16 du Code de la Construction et de l'Habitation de la manière suivante :

- un premier acompte de 30% du total sur présentation de l'ordre de service ou une attestation du promoteur (VEFA) ou du bailleur (maîtrise d'ouvrage directe) justifiant le démarrage des travaux.
- des acomptes suivants seront versés sur présentation d'un récapitulatif des factures justifiant les travaux effectués. Ces derniers pourront être sollicités par le bénéficiaire au cours de la réalisation des travaux, au maximum trois fois, pour un montant maximal correspondant à 50 % de la subvention, et pour un montant au moins égal à 80% du montant prévisionnel de départ,
- le solde sur présentation d'un tableau récapitulatif des factures réglées en TVA, un plan de financement définitif et les pièces nécessaires au calcul du montant finale de l'assiette de subvention de l'opération (FAT de clôture à partir de la FAT d'origine actualisée- justificatifs des majorations pour qualité et des majorations locales demandées).

Au paiement du solde, la subvention sera recalculée en fonction des modalités citées à l'article 3 de la présente convention.

#### Versement de la subvention au titre de la politique CARENE :

La subvention prévisionnelle au titre de la politique CARENE pour le programme tel que décrit aux articles 2 et 3 de la présente convention et selon le plan de financement prévisionnel annexé à la présente convention, s'élève à **313 636 €**.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de VEFA, de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

### **ARTICLE 4 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

La livraison du programme tel que décrit à l'article 2 pourrait s'effectuer en 2027.

### **ARTICLE 5 – CONTROLE DES INFORMATIONS TRANSMISES ET DE L'UTILISATION DE L'AIDE CARENE**

Le bailleur social SILÈNE s'engage à respecter le programme détaillé de l'opération tel que transmis dans le dossier de présentation et le dossier technique ainsi que le budget prévisionnel de l'opération.

Le bailleur social SILÈNE s'engage à faciliter le contrôle par la CARENE, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'opération prévue, de l'utilisation de l'aide attribuée et d'une manière générale de la bonne exécution de la présente convention.

Outre les documents mentionnés à l'article 3.2. de la présente convention, sur simple demande de la CARENE, SILÈNE devra lui communiquer tous documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

Après le paiement du solde de l'aide CARENE, cette dernière se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Ces vérifications s'appuieront notamment sur l'acte d'acquisition en VEFA et la convention APL signée entre le bailleur social et l'Etat. Le non-respect des principes de la base subventionnable de la CARENE pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide. A cet effet, la CARENE émettra un titre de recette à l'encontre du bailleur social.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables

au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier d'un des Vice-présidents habitat-logement. Au-delà de ce délai le bureau communautaire pourra décider s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à Saint-Nazaire Agglo la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

#### **ARTICLE 6 – COMMUNICATION**

---

Le bailleur social s'engage à faire apparaître la participation de la CARENE ainsi que celle de l'Etat à cette opération sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux et sur tous les documents diffusés à l'occasion de toute manifestation (pose de première pierre, inauguration...) ou campagne de communication.

La réalisation de ces documents ou panneaux de chantier sera concertée avec le service communication de la CARENE.

Le bailleur s'engage, en outre, à communiquer à la CARENE la date de livraison de l'opération.

#### **ARTICLE 7 – DUREE DE VALIDITE DU DISPOSITIF FINANCIER**

---

Le dispositif financier prévu à la présente convention sera caduc si l'ordre de service du programme venait à intervenir 1 an après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel annexé sauf motif non imputable au bailleur.

#### **ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente convention prend effet à sa date signature pour une durée de cinq ans.

#### **ARTICLE 9 – SANCTIONS**

---

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard des conditions d'exécution de la convention, sans l'accord écrit de la CARENE, celle-ci peut respectivement ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, la suspension de la subvention ou la diminution de son montant, après examen des justificatifs présentés par l'OPH Silène et avoir entendu ses représentants.

La CARENE informera l'OPH Silène de ces décisions par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 10 – RESPONSABILITE**

---

L'OPH Silène conserve la responsabilité des actions qu'elle exerce.  
L'OPH Silène s'engage à contracter les assurances nécessaires à cet effet.

#### **ARTICLE 11 – RESILIATION**

---

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de manquement grave, par l'une des Parties à l'une de ses obligations telles que prévues aux présentes.

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par la CARENE, pour une cause d'intérêt général avérée et démontrée.

Dans la première hypothèse, la résiliation ne pourra intervenir que dans un délai de trente (30) jours après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette période de trente (30) jours devra être mise à profit par les Parties pour trouver une solution par conciliation amiable, conformément à l'article 12.

#### **ARTICLE 12 – AVENANT**

---

Toute modification de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'un avenant dans les mêmes formes et procédures.

#### **ARTICLE 13 – CONTENTIEUX**

---

Pour tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention, les Parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

Toutefois, si aucune résolution amiable du litige n'est possible, ce dernier relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Saint-Nazaire en deux exemplaires originaux

Le

La CARENE  
Pour le Président  
Par délégation  
Jean-Michel CRAND  
Vice-Président

L'OPH Silène  
Sandrine WILLAMSON  
Directrice Générale

### **Débats Délibération n°23**

#### **Jean-Michel CRAND**

Il s'agit d'une opération sur la commune de Besné, Samare, une demande de subvention pour une opération de construction par Silène, située dans la cinquième et dernière tranche de la ZAC, sur le hameau du Parc, à 700 m du centre-bourg de Besné. Elle comprend la réalisation de 18 logements locatifs sociaux collectifs de type T2, T3, T4 et répartis sur deux bâtiments distincts, R+1 plus comble. L'opération est également agréée au titre de la délégation des aides à la pierre de l'État en 2024. Calendrier : le dépôt du PC a été réalisé en novembre 2025 avec un objectif de livraison au troisième trimestre 2027. Descriptif de l'opération : 7 T2, 9 T3 et 2 T4, soit 11 PLUS et 7 PLAI, dont 1 PLAI et 2 PMR. Coût total de l'opération : 3 069 319 € TTC, soit 170 518 € par

logement. Également des fonds propres Silène pour 25 % de l'opération. Le calcul de la subvention CARENE est de 313 636 €, soit par logement 20 909 €.

**David SAMZUN**

Pas de questions ? Pas de remarques ? Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération n° 23 est adoptée à l'unanimité (11 voix pour).*

*4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : Claude AUFORT, Céline GIRARD-RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN.*

Je te propose, Jean-Michel, de présenter la 24, la 25 et la 26, car ce sont les mêmes personnes qui ne pourront pas participer au débat ni au vote, Claude AUFORT, Céline GIRARD-RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN. Je propose de faire un vote bloqué. Personne ne s'y oppose ? Je vous en remercie.

**Délibération n° 24 – FINANCEMENT LOGEMENT SOCIAL - CONSTRUCTION NEUVE - VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT - CONVENTION FINANCIÈRE AVEC L'OPH SILÈNE - OPÉRATION « PETIT CANON » A PORNICHET - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE - GARANTIE D'EMPRUNTS PRINCIPE**

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Par délibération en date du 25 mars 2003, le Conseil communautaire a déclaré le logement social d'intérêt communautaire et prévu entre autres actions dans ce domaine, le soutien financier des organismes habilités à construire ou réhabiliter de l'habitat social. Un nouveau règlement financier d'aide au logement social a été approuvé par délibération le 10 octobre 2023.

Par délibération en date du 18 décembre 2012, le Conseil communautaire a approuvé le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé. Cette délégation a été renouvelée pour une durée de 6 ans par délibération du 26 mars 2019. La délégation amène ainsi la CARENE à exercer au nom de l'Etat et de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) un certain nombre de responsabilités : agrément des opérations de logement social et signature des conventions APL (Aides Personnalisées au Logement), notification de l'attribution des aides financières aux bénéficiaires...

Sur cette base et dans le cadre de l'opération « Petit Canon » située à Pornichet comprenant 17 logements locatifs sociaux réalisés par le Promoteur PRIMALYS et vendus en l'état futur d'achèvement à l'OPH Silène, la CARENE est sollicitée par l'OPH Silène pour accompagner son financement. Cette opération fait l'objet d'un financement de la CARENE au titre des aides à la pierre, déléguées par l'Etat. Les logements sont répartis de la façon suivante : 2 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 2 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 13 PLS (non subventionnés).

Son plan de financement s'établit comme suit :

<b>Chiffres arrondis</b>	<b>Prix TTC Dont TVA 10 %</b>
<b>Charge Foncière</b>	<b>1 791 177 €</b>
<i>Dont prix terrain</i>	<i>1 717 629 €</i>
<i>Dont frais acquisition</i>	<i>73 548 €</i>
<b>Travaux de bâtiment</b>	<b>3 230 681 €</b>
<b>Honoraires et divers</b>	<b>35 360 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>5 057 218 €</b>

Le financement s'établit ainsi :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLUS –	47 685 €
> Prêt PLUS FONCIER –	183 814 €
> Prêt PLAI –	20 037 €
> Prêt PLAI FONCIER –	126 042 €
> Prêt PLS	824 984 €
> Prêt PLS FONCIER	1 438 969 €
> Prêts PLS complémentaires	1 342 961 €
<b>Autres Prêts</b>	
> Action Logement	0 €
<b>Subventions</b>	
> CARENE	47 882 €
> Etat (PLUS)	800 €
> Etat (PLAI)	12 600 €
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>1 011 444 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>5 057 218 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 13 400 € correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS,
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI.

L'apport prévisionnel de la CARENE est de 47 882,10 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable (les 13 PLS sont exclus du calcul de la subvention)

La vente des 4 logements subventionnés à l'OPH Silène par la société PRIMALYS, « Petit Canon » représente une surface habitable de 228.01 m<sup>2</sup> pour un total de 591 743,64 € TTC annexes incluses (prix à l'acte hors frais d'acquisition de l'immeuble, honoraires et divers, frais financiers).

Le coût par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 2 595,25 € TTC. L'offre de vente par le constructeur est supérieure au coût maximum autorisé de 2 100 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable. Conformément aux termes de la délibération du 10 octobre 2023, aucune dérogation ne peut être accordée. Aussi, le taux de subvention CARENE applicable au coût d'acquisition susvisé est de 10 %. Le bailleur assurera donc à sa charge le différentiel.

Le montant de subvention est ainsi de :  $10\% \times 2\,100\,€ \times 228,01 = 47\,882,10\,€$

Les premières livraisons du programme « Petit Canon » sont prévues pour le 1<sup>er</sup> Trimestre 2027.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

La CARENE se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Le non-respect de ces derniers pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par

courrier. Au-delà de ce délai, il pourra être décidé s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- retenir le principe de garantir les prêts sollicités par l'OPH Silène dans le cadre de cette opération,
- approuver la subvention sollicitée par l'OPH Silène au titre de la politique CARENE à hauteur de 47 882,10 €,
- approuver la convention financière à conclure avec l'OPH Silène, telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le Président ou son représentant à signer ladite convention et tous documents y afférent.

La dépense correspondante est inscrite au Budget principal de la CARENE, AP 19.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 11**

**Pour : 11**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY, Mme Céline GIRARD-RAFFIN et M. Xavier PERRIN.**

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**CARENE**

Communauté d'Agglomération de la Région  
Nazairienne et de l'Estuaire

**SILÈNE**

O.P.H.

**CONVENTION FINANCIERE**

Opération « PETIT CANON »

Site à PORNICHET

## **CONVENTION**

Entre les soussignés,

La CARENE représenté par son Président, David SAMZUN, ou son représentant et désigné ci-après la CARENE.

L'OPH Silène, représenté par Mme Sandrine WILLAMSON, sa Directrice Générale et désigné ci-après SILÈNE.

Vu l'article L 5216-5-3 du C.G.C.T. donnant aux communautés d'agglomération la compétence « *en matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire* » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 25 mars 2003, modifiée par la délibération en date du 25 janvier 2011 puis celle du 26 juin 2012, du 4 novembre 2014 et enfin du 15 décembre 2015, faisant entrer le logement social dans le champ de l'intérêt communautaire prévoyant entre autres les modalités de mise en œuvre de l'intérêt communautaire via un système d'aides financières ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 15 décembre 2015, actualisée par la délibération du 07 février 2023 et par la délibération du 10 octobre 2023 concernant la mise en œuvre de systèmes de financement pour les opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ;

Vu la délibération du Conseil communautaire, du 26 mars 2019 approuvant le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé ;

Vu le courrier de demande de financement de SILÈNE en date du 24 septembre 2025 décrivant le programme et les modalités de financement de l'opération « PETIT CANON », et demandant un financement à la CARENE ;

Vu la délibération du Bureau communautaire de la CARENE en date du 9 décembre 2025 décidant d'attribuer une aide financière à l'opération « PETIT CANON » et de retenir le principe de la garantie des emprunts

Il est convenu entre les Parties :

### **ARTICLE 1 – OBJET**

---

La présente convention a pour objet d'établir les modalités d'apport en financement de la CARENE à SILÈNE pour l'opération « PETIT CANON » à Trignac.

### **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE L'OPERATION**

---

L'opération « PETIT CANON » comprend 17 logements locatifs sociaux .

	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>Total</b>
<b>PLUS</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>PLAI</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>PLS</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>13</b>
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>17</b>

### ARTICLE 3 – MODALITES DE FINANCEMENT

Les Parties ont convenu que pour l'opération « PETIT CANON », il serait fait appel aux modalités de financement suivantes selon le plan de financement prévisionnel décrit ci-dessous :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLUS –	47 685 €
> Prêt PLUS FONCIER –	183 814 €
> Prêt PLAI –	20 037 €
> Prêt PLAI FONCIER –	126 042 €
> Prêt PLS	824 984 €
> Prêt PLS FONCIER	1 438 969 €
> Prêts PLS complémentaires	1 342 961 €
<b>Autres Prêts</b>	
> Action Logement	0 €
<b>Subventions</b>	
> CARENE	47 882 €
> Etat (PLUS)	800 €
> Etat (PLAI)	12 600 €
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>1 011 444 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>5 057 218 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de **13 400 €** correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI

L'apport prévisionnel de la CARENE est de **47 882,10 €** sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable (les 13 PLS sont exclus du calcul de la subvention)

La vente des 4 logements subventionnés à SILENE par la société PRIMALYS, « Petit Canon » représente une surface habitable de 228,01 m<sup>2</sup> pour un total de 591 743,64 € TTC annexes incluses (prix à l'acte hors frais d'acquisition de l'immeuble, honoraires et divers, frais financiers).

Le coût par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 2 595,25 € TTC. L'offre de vente par le constructeur est supérieure au coût maximum autorisé de 2 100 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable. Conformément aux termes de la délibération du 10 octobre 2023, aucune dérogation ne peut être accordée. Aussi, le taux de subvention CARENE applicable au coût d'acquisition susvisé est de 10 %. Le bailleur assurera donc à sa charge le différentiel.

**Le montant de subvention est ainsi de : 10 % x 2 100 € x 228,01 = 47 882,10 €**

Les premières livraisons du programme « Petit Canon » sont prévues pour le 1<sup>er</sup> Trimestre 2027.

#### Article 3-1 – garanties d'emprunts

La CARENE s'engage à garantir les emprunts nécessaires au financement de l'opération, tel que prévu au plan de financement ci-dessus.

Ces garanties feront l'objet d'une délibération spécifique et de contrats fournis par l'opérateur SILENE. Compte tenu des écarts prévisibles entre le prévisionnel d'emprunts et le niveau final de ceux-ci, il est convenu de régulariser le niveau financier des garanties qu'une seule fois, au vu des contrats d'emprunts définitifs.

### Article 3-2 – subvention

#### Versement de la subvention au titre des crédits délégués de l'Etat :

Les subventions accordées au bailleur seront versées conformément à l'article R331-16 du Code de la Construction et de l'Habitation de la manière suivante :

- un premier acompte de 30% du total sur présentation de l'ordre de service ou une attestation du promoteur (VEFA) ou du bailleur (maîtrise d'ouvrage directe) justifiant le démarrage des travaux.
- des acomptes suivants seront versés sur présentation d'un récapitulatif des factures justifiant les travaux effectués. Ces derniers pourront être sollicités par le bénéficiaire au cours de la réalisation des travaux, au maximum trois fois, pour un montant maximal correspondant à 50 % de la subvention, et pour un montant au moins égal à 80% du montant prévisionnel de départ,
- le solde sur présentation d'un tableau récapitulatif des factures réglées en TVA, un plan de financement définitif et les pièces nécessaires au calcul du montant final de l'assiette de subvention de l'opération (FAT de clôture à partir de la FAT d'origine actualisée- justificatifs des majorations pour qualité et des majorations locales demandées).

Au paiement du solde, la subvention sera recalculée en fonction des modalités citées à l'article 3 de la présente convention.

#### Versement de la subvention au titre de la politique CARENE :

La subvention prévisionnelle au titre de la politique CARENE pour le programme tel que décrit aux articles 2 et 3 de la présente convention et selon le plan de financement prévisionnel annexé à la présente convention, s'élève à **47 882,10 €**.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de VEFA, de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

### ARTICLE 4 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

La livraison du programme tel que décrit à l'article 2 pourrait s'effectuer en 2027.

### ARTICLE 5 – CONTROLE DES INFORMATIONS TRANSMISES ET DE L'UTILISATION DE L'AIDE CARENE

Le bailleur social SILÈNE s'engage à respecter le programme détaillé de l'opération tel que transmis dans le dossier de présentation et le dossier technique ainsi que le budget prévisionnel de l'opération.

Le bailleur social SILÈNE s'engage à faciliter le contrôle par la CARENE, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'opération prévue, de l'utilisation de l'aide attribuée et d'une manière générale de la bonne exécution de la présente convention.

Outre les documents mentionnés à l'article 3.2. de la présente convention, sur simple demande de la CARENE, SILÈNE devra lui communiquer tous documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

Après le paiement du solde de l'aide CARENE, cette dernière se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Ces vérifications s'appuieront notamment sur l'acte d'acquisition en VEFA et la convention APL signée entre le bailleur social et l'Etat. Le non-respect des principes de la base subventionnable de la CARENE pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide. A cet effet, la CARENE émettra un titre de recette à l'encontre du bailleur social.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier d'un des Vice-présidents habitat-logement. Au-delà de ce délai le bureau communautaire pourra décider s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

#### **ARTICLE 6 – COMMUNICATION**

---

Le bailleur social s'engage à faire apparaître la participation de la CARENE ainsi que celle de l'Etat à cette opération sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux et sur tous les documents diffusés à l'occasion de toute manifestation (pose de première pierre, inauguration...) ou campagne de communication.

La réalisation de ces documents ou panneaux de chantier sera concertée avec le service communication de la CARENE.

Le bailleur s'engage, en outre, à communiquer à la CARENE la date de livraison de l'opération.

#### **ARTICLE 7 – DUREE DE VALIDITE DU DISPOSITIF FINANCIER**

---

Le dispositif financier prévu à la présente convention sera caduc si l'ordre de service du programme venait à intervenir 1 an après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel annexé sauf motif non imputable au bailleur.

#### **ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente convention prend effet à sa date signature pour une durée de cinq ans.

#### **ARTICLE 9 – SANCTIONS**

---

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard des conditions d'exécution de la convention, sans l'accord écrit de la CARENE, celle-ci peut respectivement ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, la suspension de la subvention ou la diminution de son montant, après examen des justificatifs présentés par l'OPH Silène et avoir entendu ses représentants.

La CARENE informera l'OPH Silène de ces décisions par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 10 – RESPONSABILITE**

---

L'OPH Silène conserve la responsabilité des actions qu'elle exerce.  
L'OPH Silène s'engage à contracter les assurances nécessaires à cet effet.

#### **ARTICLE 11 – RESILIATION**

---

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de manquement grave, par l'une des Parties à l'une de ses obligations telles que prévues aux présentes.

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par la CARENE, pour une cause d'intérêt général avérée et démontrée.

Dans la première hypothèse, la résiliation ne pourra intervenir que dans un délai de trente (30) jours après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette période de trente (30) jours devra être mise à profit par les Parties pour trouver une solution par conciliation amiable, conformément à l'article 12.

#### **ARTICLE 12 – AVENANT**

---

Toute modification de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'un avenant dans les mêmes formes et procédures.

#### **ARTICLE 13 – CONTENTIEUX**

---

Pour tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention, les Parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

Toutefois, si aucune résolution amiable du litige n'est possible, ce dernier relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Saint-Nazaire en deux exemplaires originaux  
Le

La CARENE  
Le Président  
Par délégation  
Jean-Michel CRAND  
Vice-Président

L'OPH Silène  
Sandrine WILLAMSON  
Directrice Générale

**Délibération n° 25 – FINANCEMENT LOGEMENT SOCIAL - CONSTRUCTION NEUVE - CONVENTION FINANCIÈRE AVEC L'OPH SILÈNE - OPÉRATION « RÉSIDENCE ÉTUDIANTE HEINLEX » A SAINT-NAZAIRE - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE - GARANTIE D'EMPRUNTS PRINCIPE**

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Par délibération en date du 25 mars 2003, le Conseil communautaire a déclaré le logement social d'intérêt communautaire et prévu entre autres actions dans ce domaine, le soutien financier des organismes habilités à construire ou réhabiliter de l'habitat social. Un nouveau règlement financier d'aide au logement social a été approuvé par délibération le 10 octobre 2023.

Par délibération en date du 18 décembre 2012, le Conseil communautaire a approuvé le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé. Cette délégation a été renouvelée pour une durée de 6 ans par délibération du 26 mars 2019. La délégation amène ainsi la CARENE à exercer au nom de l'Etat et de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) un certain nombre de responsabilités : agrément des opérations de logement social et signature des conventions APL (Aides Personnalisées au Logement), notification de l'attribution des aides financières aux bénéficiaires...

Sur cette base et dans le cadre de l'opération « Résidence étudiante Heinlex » située à Saint-Nazaire comprenant 107 logements locatifs sociaux, la CARENE est sollicitée par l'OPH Silène pour accompagner son financement. Cette opération fait l'objet d'un financement de la CARENE au titre des aides à la pierre, déléguées par l'Etat. Les logements sont répartis de la façon suivante : 107 PLS (Prêts Locatifs sociaux).

Son plan de financement s'établit comme suit :

<b>Chiffres arrondis</b>	<b>Prix TTC Dont TVA 10 %</b>
<b>Charge Foncière</b>	<b>1 202 157 €</b>
<b>Travaux de bâtiment</b>	<b>5 181 704 €</b>
<b>Honoraires et divers</b>	<b>991 648 €</b>
<b>Revalorisations</b>	<b>866 310 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>8 241 819 €</b>

2025/

Le financement s'établit ainsi :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLS –	<b>6 546 663 €</b>
> Prêt PLS FONCIER –	<b>1 186 276 €</b>
<b>Subventions</b>	
> CARENE	<b>108 880 €</b>
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>400 000 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>8 241 819 €</b>

L'apport prévisionnel de la CARENE est de 108 879,99 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable. Ce montant se décompose de la façon suivante :

- ⇒ L'aide « logement », instruite conformément au règlement indiqué dans les délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, s'établit à 107 000 € soit 1 000 € par logement. Elle comprend le forfait additionnel de la CARENE pour logements PLS en résidence.
- ⇒ Le foncier a été cédé par la commune à l'euro symbolique, il n'y a donc pas de subvention Foncier.

Le montant total de subvention est ainsi de : 107 000 €.

Subvention majorée de 1,757 % conformément à la délibération du 10 octobre 2023 liée à l'actualisation annuelle des montants de subvention en fonction de l'évolution de l'ICC, soit :

→ 108 879,99 €

Les premières livraisons du programme « Résidence étudiante Heinlex » sont prévues

pour 2028. Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE

seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

La CARENE se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Le non-respect de ces derniers pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier. Au-delà de ce délai, il pourra être décidé s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- retenir le principe de garantir les prêts sollicités par l'OPH Silène dans le cadre de cette opération,
- approuver la subvention sollicitée par l'OPH Silène au titre de la politique CARENE à hauteur de 108 879,99 €,
- approuver la convention financière à conclure avec l'OPH Silène, telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le Président ou son représentant à signer ladite convention et tous documents y afférent.

La dépense correspondante est inscrite au budget principal de la CARENE, AP 19.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 11**

**Pour : 11**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY, Mme Céline GIRARD-RAFFIN et M. Xavier PERRIN.**

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**CARENE**

Communauté d'Agglomération de la Région  
Nazairienne et de l'Estuaire

**SILÈNE**

O.P.H.

**CONVENTION FINANCIERE**

Opération « RESIDENCE ETUDIANTE HEINLEX »

Site à SAINT-NAZAIRE

## **CONVENTION**

Entre les soussignés,

La CARENE représenté par M. David SAMZUN, son Président ou son représentant et désigné ci-après la CARENE.

L'OPH Silène, représenté par Mme Sandrine WILLAMSON, sa Directrice Générale et désigné ci-après SILÈNE.

Vu l'article L 5216-5-3 du C.G.C.T. donnant aux communautés d'agglomération la compétence « *en matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire* » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 25 mars 2003, modifiée par la délibération en date du 25 janvier 2011 puis celle du 26 juin 2012, du 4 novembre 2014 et enfin du 15 décembre 2015, faisant entrer le logement social dans le champ de l'intérêt communautaire prévoyant entre autres les modalités de mise en œuvre de l'intérêt communautaire via un système d'aides financières ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 15 décembre 2015, actualisée par la délibération du 07 février 2023 et par la délibération du 10 octobre 2023 concernant la mise en œuvre de systèmes de financement pour les opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ;

Vu la délibération du Conseil communautaire, du 26 mars 2019 approuvant le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé ;

Vu le courrier de demande de financement de SILÈNE en date du 1<sup>er</sup> octobre 2025 décrivant le programme et les modalités de financement de l'opération « Résidence étudiante Heinlex », et demandant un financement à la CARENE ;

Vu la délibération du Bureau communautaire de la CARENE en date du 9 décembre 2025 décidant d'attribuer une aide financière à l'opération « Résidence étudiante Heinlex » et de retenir le principe de la garantie des emprunts

Il est convenu entre les Parties :

### **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet d'établir les modalités d'apport en financement de la CARENE à SILÈNE pour l'opération « Résidence étudiante Heinlex » à SAINT-NAZAIRE.

### **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE L'OPERATION**

L'opération « Résidence étudiante Heinlex » comprend 107 logements locatifs sociaux :

	<b>T1</b>	<b>T3</b>	<b>Total</b>
<b>PLUS</b>	<b>99</b>	<b>8</b>	<b>107</b>
<b>Dont PMR</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>8</b>	<b>107</b>

### ARTICLE 3 – MODALITES DE FINANCEMENT

Les Parties ont convenu que pour l'opération « Résidence étudiante Heinlex », il serait fait appel aux modalités de financement suivantes selon le plan de financement prévisionnel décrit ci-dessous :

Prêts C.D.C	
> Prêt PLS –	6 546 663 €
> Prêt PLS FONCIER –	1 186 276 €
Subventions	
> CARENE	108 880 €
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>400 000 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>8 241 819 €</b>

L'apport prévisionnel de la CARENE est de **108 879,99 €** sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable. Ce montant se décompose de la façon suivante :

- ⇒ L'aide « logement », instruite conformément au règlement indiqué dans les délibérations cadre du 15 décembre 2015 et du 10 octobre 2023, s'établit à **107 000 €** soit 1 000 € par logement. Elle comprend le forfait additionnel de la CARENE pour logements PLS en résidence.
- ⇒ Le foncier a été cédé par la commune à l'euro symbolique, il n'y a donc pas de subvention Foncier

**Le montant total de subvention est ainsi de : 107 000 €**

**Subvention majorée de 1,757 % conformément à la délibération du 10 octobre 2023 liée à l'actualisation annuelle des montants de subvention en fonction de l'évolution de l'ICC, soit :**

**→ 108 879,99 €**

Les premières livraisons du programme « Résidence étudiante Heinlex » sont prévues pour 2028.

#### Article 3-1 – garanties d'emprunts

La CARENE s'engage à garantir les emprunts nécessaires au financement de l'opération, tel que prévu au plan de financement ci-dessus.

Ces garanties feront l'objet d'une délibération spécifique et de contrats fournis par l'opérateur SILÈNE. Compte tenu des écarts prévisibles entre le prévisionnel d'emprunts et le niveau final de ceux-ci, il est convenu de régulariser le niveau financier des garanties qu'une seule fois, au vu des contrats d'emprunts définitifs.

#### Article 3-2 – subvention

Versement de la subvention au titre des crédits délégués de l'Etat :

Les subventions accordées au bailleur seront versées conformément à l'article R331-16 du Code de la Construction et de l'Habitation de la manière suivante :

- un premier acompte de 30% du total sur présentation de l'ordre de service ou une attestation du promoteur (VEFA) ou du bailleur (maîtrise d'ouvrage directe) justifiant le démarrage des travaux.
- des acomptes suivants seront versés sur présentation d'un récapitulatif des factures justifiant les travaux effectués. Ces derniers pourront être sollicités par le bénéficiaire au cours de la réalisation des travaux, au maximum trois fois, pour un montant maximal correspondant à 50 % de la subvention, et pour un montant au moins égal à 80% du montant prévisionnel de départ,
- le solde sur présentation d'un tableau récapitulatif des factures réglées en TVA, un plan de financement définitif et les pièces nécessaires au calcul du montant finale de l'assiette de subvention de l'opération (FAT

de clôture à partir de la FAT d'origine actualisée- justificatifs des majorations pour qualité et des majorations locales demandées).

Au paiement du solde, la subvention sera recalculée en fonction des modalités citées à l'article 3 de la présente convention.

#### Versement de la subvention au titre de la politique CARENE :

La subvention prévisionnelle au titre de la politique CARENE pour le programme tel que décrit aux articles 2 et 3 de la présente convention et selon le plan de financement prévisionnel annexé à la présente convention, s'élève à **108 879,99 €**.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de VEFA, de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

#### ARTICLE 4 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

La livraison du programme tel que décrit à l'article 2 pourrait s'effectuer en 2028.

#### ARTICLE 5 – CONTROLE DES INFORMATIONS TRANSMISES ET DE L'UTILISATION DE L'AIDE CARENE

Le bailleur social SILÈNE s'engage à respecter le programme détaillé de l'opération tel que transmis dans le dossier de présentation et le dossier technique ainsi que le budget prévisionnel de l'opération.

Le bailleur social SILÈNE s'engage à faciliter le contrôle par la CARENE, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'opération prévue, de l'utilisation de l'aide attribuée et d'une manière générale de la bonne exécution de la présente convention.

Outre les documents mentionnés à l'article 3.2. de la présente convention, sur simple demande de la CARENE, SILÈNE devra lui communiquer tous documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

Après le paiement du solde de l'aide CARENE, cette dernière se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Ces vérifications s'appuieront notamment sur l'acte d'acquisition en VEFA et la convention APL signée entre le bailleur social et l'Etat. Le non-respect des principes de la base subventionnable de la CARENE pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide. A cet effet, la CARENE émettra un titre de recette à l'encontre du bailleur social.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier d'un des Vice-présidents habitat-logement. Au-delà de ce délai le bureau communautaire pourra décider s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locaux sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

#### **ARTICLE 6 – COMMUNICATION**

---

Le bailleur social s'engage à faire apparaître la participation de la CARENE ainsi que celle de l'Etat à cette opération sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux et sur tous les documents diffusés à l'occasion de toute manifestation (pose de première pierre, inauguration...) ou campagne de communication.

La réalisation de ces documents ou panneaux de chantier sera concertée avec le service communication de la CARENE.

Le bailleur s'engage, en outre, à communiquer à la CARENE la date de livraison de l'opération.

#### **ARTICLE 7 – DUREE DE VALIDITE DU DISPOSITIF FINANCIER**

---

Le dispositif financier prévu à la présente convention sera caduc si l'ordre de service du programme venait à intervenir 1 an après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel annexé sauf motif non imputable au bailleur.

#### **ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente convention prend effet à sa date signature pour une durée de cinq ans.

#### **ARTICLE 9 – SANCTIONS**

---

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard des conditions d'exécution de la convention, sans l'accord écrit de la CARENE, celle-ci peut respectivement ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, la suspension de la subvention ou la diminution de son montant, après examen des justificatifs présentés par l'OPH Silène et avoir entendu ses représentants.

La CARENE informera l'OPH Silène de ces décisions par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 10 – RESPONSABILITE**

---

L'OPH Silène conserve la responsabilité des actions qu'elle exerce.  
L'OPH Silène s'engage à contracter les assurances nécessaires à cet effet.

#### **ARTICLE 11 – RESILIATION**

---

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de manquement grave, par l'une des Parties à l'une de ses obligations telles que prévues aux présentes.

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par la CARENE, pour une cause d'intérêt général avérée et démontrée.

Dans la première hypothèse, la résiliation ne pourra intervenir que dans un délai de trente (30) jours après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette période de trente (30) jours devra être mise à profit par les Parties pour trouver une solution par conciliation amiable, conformément à l'article 12.

#### **ARTICLE 12 – AVENANT**

---

Toute modification de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'un avenant dans les mêmes formes et procédures.

#### **ARTICLE 13 – CONTENTIEUX**

---

Pour tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention, les Parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

Toutefois, si aucune résolution amiable du litige n'est possible, ce dernier relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Saint-Nazaire en deux exemplaires originaux  
Le

La CARENE  
Pour le Président  
Par délégation  
Jean-Michel CRAND  
Vice-Président

L'OPH Silène  
Sandrine WILLAMSON  
Directrice Générale

**Délibération n° 26 – FINANCEMENT LOGEMENT SOCIAL - CONSTRUCTION NEUVE - VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT - CONVENTION FINANCIÈRE AVEC L'OPH SILÈNE - OPÉRATION « LES IRIS » A LA CHAPELLE-DES-MARAIS - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE - GARANTIE D'EMPRUNTS PRINCIPLE**

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Par délibération en date du 25 mars 2003, le Conseil communautaire a déclaré le logement social d'intérêt communautaire et prévu entre autres actions dans ce domaine, le soutien financier des organismes habilités à construire ou réhabiliter de l'habitat social. Un nouveau règlement financier d'aide au logement social a été approuvé par délibération le 10 octobre 2023.

Par délibération en date du 18 décembre 2012, le Conseil communautaire a approuvé le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé. Cette délégation a été renouvelée pour une durée de 6 ans par délibération du 26 mars 2019. La délégation amène ainsi la CARENE à exercer au nom de l'Etat et de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) un certain nombre de responsabilités : agrément des opérations de logement social et signature des conventions APL (Aides Personnalisées au Logement), notification de l'attribution des aides financières aux bénéficiaires...

Sur cette base et dans le cadre de l'opération « Les Iris » située à La Chapelle des Marais comprenant 9 logements locatifs sociaux réalisés par le Promoteur ESPACE HABITAT et vendus en l'état futur d'achèvement à l'OPH Silène, la CARENE est sollicitée par l'OPH Silène pour accompagner son financement. Cette opération fait l'objet d'un financement de la CARENE au titre des aides à la pierre, déléguées par l'Etat. Les logements sont répartis de la façon suivante : 4 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 4 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 1 PLS (non subventionné).

Son plan de financement s'établit comme suit :

<b>Chiffres arrondis</b>	<b>Prix TTC Dont TVA 10 %</b>
<b>Charge Foncière</b>	<b>509 962 €</b>
<i>Dont prix terrain</i>	455 328 €
<i>Dont frais acquisition</i>	54 634 €
<b>Travaux de bâtiment</b>	<b>1 387 583 €</b>
<b>Honoraires et divers</b>	<b>18 720 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>1 916 265 €</b>

Le financement s'établit ainsi :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLUS –	<b>409 296 €</b>
> Prêt PLUS FONCIER –	<b>194 733 €</b>
> Prêt PLAI –	<b>381 840 €</b>
> Prêt PLAI FONCIER –	<b>192 906 €</b>
> Prêt PLS	<b>66 434 €</b>
> Prêt PLS FONCIER	<b>48 576 €</b>
> Prêts PLS complémentaires	<b>67 822 €</b>
<b>Autres Prêts</b>	
> Action Logement	<b>0 €</b>
<b>Subventions</b>	
> CARENE	<b>144 605 €</b>
> Etat (PLUS)	<b>1 600 €</b>
> Etat (PLAI)	<b>25 200 €</b>
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>383 253 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 916 265 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 26 800 € correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS,
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI.

L'apport prévisionnel de la CARENE est de 144 605,95 € sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable (1 PLS est exclu du calcul de la subvention)

La vente des 8 logements subventionnés à l'OPH Silène par la société ESPACE HABITAT, « Les Iris » représente une surface habitable de 676.71 m<sup>2</sup> pour un total de 1 606 486,64 € TTC annexes incluses (prix à l'acte hors frais d'acquisition de l'immeuble, honoraires et divers, frais financiers).

Le coût par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 2 373,97 € TTC. L'offre de vente par le constructeur est supérieure au coût maximum autorisé de 2 100 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable. Conformément aux termes de la délibération du 10 octobre 2023, aucune dérogation ne peut être accordée. Aussi, le taux de subvention CARENE applicable au coût d'acquisition susvisé est de 10 %. Le bailleur assurera donc à sa charge le différentiel.

Le montant de subvention est ainsi de :  $10\% \times 2\,100\,€ \times 676.71 = 142\,109.10\,€$

Subvention majorée de 1.757 % conformément à la délibération du 10 octobre 2023 liée à l'actualisation annuelle des montants de subvention en fonction de l'évolution de l'ICC, soit :

➔ 144 605.95 €

Les premières livraisons du programme « Les Iris » sont prévues pour le 3<sup>ème</sup> Trimestre 2027.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est

- soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

La CARENE se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Le non-respect de ces derniers pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier. Au-delà de ce délai, il pourra être décidé s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU (solidarité renouvellement urbain) et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- retenir le principe de garantir les prêts sollicités par l'OPH Silène dans le cadre de cette opération,
- approuver la subvention sollicitée par l'OPH Silène au titre de la politique CARENE à hauteur de 144 605,95 €,
- approuver la convention financière à conclure avec l'OPH Silène, telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le Président ou son représentant à signer ladite convention et tous documents y afférent.

La dépense correspondante est inscrite au budget principal de la CARENE, AP 19.

**Le Bureau, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 11**

**Pour : 11**

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY, Mme Céline GIRARD-RAFFIN et M. Xavier PERRIN.**

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**CARENE**

Communauté d'Agglomération de la Région  
Nazairienne et de l'Estuaire

**SILÈNE**

O.P.H.

**CONVENTION FINANCIERE**

Opération « LES IRIS »

Sise à LA CHAPELLE-DES-MARAIS

## **CONVENTION**

Entre les soussignés,

La CARENE représenté par son Président, David SAMZUN, ou son représentant et désigné ci-après la CARENE.

L'OPH Silène, représenté par Mme Sandrine WILLAMSON, sa Directrice Générale et désigné ci-après SILÈNE.

Vu l'article L 5216-5-3 du C.G.C.T. donnant aux communautés d'agglomération la compétence « *en matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire* » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 25 mars 2003, modifiée par la délibération en date du 25 janvier 2011 puis celle du 26 juin 2012, du 4 novembre 2014 et enfin du 15 décembre 2015, faisant entrer le logement social dans le champ de l'intérêt communautaire prévoyant entre autres les modalités de mise en œuvre de l'intérêt communautaire via un système d'aides financières ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 15 décembre 2015, actualisée par la délibération du 07 février 2023 et par la délibération du 10 octobre 2023 concernant la mise en œuvre de systèmes de financement pour les opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement ;

Vu la délibération du Conseil communautaire, du 26 mars 2019 approuvant le principe de gérer l'ensemble des crédits des aides à la pierre pour le compte de l'Etat tant pour le parc locatif social que pour le parc privé ;

Vu le courrier de demande de financement de SILÈNE en date du 20 août 2025 décrivant le programme et les modalités de financement de l'opération « LES IRIS », et demandant un financement à la CARENE ;

Vu la délibération du Bureau communautaire de la CARENE en date du 9 décembre 2025 décidant d'attribuer une aide financière à l'opération « LES IRIS » et de retenir le principe de la garantie des emprunts

Il est convenu entre les Parties :

### **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet d'établir les modalités d'apport en financement de la CARENE à SILÈNE pour l'opération « LES IRIS » à La Chapelle-des-Marais.

### **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE L'OPERATION**

L'opération « LES IRIS » comprend 9 logements locatifs sociaux :

	<b>T4</b>	<b>Total</b>
<b>PLUS</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>PLAI</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>PLS</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

### ARTICLE 3 – MODALITES DE FINANCEMENT

Les Parties ont convenu que pour l'opération « LES IRIS », il serait fait appel aux modalités de financement suivantes selon le plan de financement prévisionnel décrit ci-dessous :

<b>Prêts C.D.C</b>	
> Prêt PLUS –	409 296 €
> Prêt PLUS FONCIER –	194 733 €
> Prêt PLAI –	381 840 €
> Prêt PLAI FONCIER –	192 906 €
> Prêt PLS	66 434 €
> Prêt PLS FONCIER	48 576 €
> Prêts PLS complémentaires	67 822 €
<b>Autres Prêts</b>	
> Action Logement	0 €
<b>Subventions</b>	
> CARENE	144 605 €
> Etat (PLUS)	1 600 €
> Etat (PLAI)	25 200 €
<b>Fonds propres bailleur</b>	<b>383 253 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 916 265 €</b>

Au titre des crédits délégués annuellement par l'Etat, le bailleur sollicite une subvention d'un montant de 26 800 € correspondant à :

- une subvention de base de 400 € par logement PLUS
- une subvention de base de 6 300 € par logement PLAI

L'apport prévisionnel de la CARENE est de **145 605,95 €** sous la forme d'une subvention à l'investissement amortissable (1 PLS est exclu du calcul de la subvention)

La vente des 8 logements subventionnés à l'OPH SILENE par la société ESPACE HABITAT, « Les Iris » représente une surface habitable de 676,71 m<sup>2</sup> pour un total de 1 606 486,64 € TTC annexes incluses (prix à l'acte hors frais d'acquisition de l'immeuble, honoraires et divers, frais financiers).

Le coût par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 2 373,97 € TTC. L'offre de vente par le constructeur est supérieure au coût maximum autorisé de 2 100 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable. Conformément aux termes de la délibération du 10 octobre 2023, aucune dérogation ne peut être accordée. Aussi, le taux de subvention CARENE applicable au coût d'acquisition susvisé est de 10 %. Le bailleur assurera donc à sa charge le différentiel.

Le montant de subvention est ainsi de :  $10\% \times 2\,100 \text{ €} \times 676,71 = 142\,109,10 \text{ €}$

**Subvention majorée de 1.757 % conformément à la délibération du 10 octobre 2023 liée à l'actualisation annuelle des montants de subvention en fonction de l'évolution de l'ICC, soit :**

**→ 144 605,95 €**

Les premières livraisons du programme « Les Iris » sont prévues pour le 3<sup>ème</sup> Trimestre 2027.

#### **Article 3-1 – garanties d'emprunts**

La CARENE s'engage à garantir les emprunts nécessaires au financement de l'opération, tel que prévu au plan de financement ci-dessus.

Ces garanties feront l'objet d'une délibération spécifique et de contrats fournis par l'opérateur SILENE. Compte tenu des écarts prévisibles entre le prévisionnel d'emprunts et le niveau final de ceux-ci, il est convenu de régulariser le niveau financier des garanties qu'une seule fois, au vu des contrats d'emprunts définitifs.

### **Article 3-2 – subvention**

#### **Versement de la subvention au titre des crédits délégués de l'Etat :**

Les subventions accordées au bailleur seront versées conformément à l'article R331-16 du Code de la Construction et de l'Habitation de la manière suivante :

- un premier acompte de 30% du total sur présentation de l'ordre de service ou une attestation du promoteur (VEFA) ou du bailleur (maîtrise d'ouvrage directe) justifiant le démarrage des travaux.
- des acomptes suivants seront versés sur présentation d'un récapitulatif des factures justifiant les travaux effectués. Ces derniers pourront être sollicités par le bénéficiaire au cours de la réalisation des travaux, au maximum trois fois, pour un montant maximal correspondant à 50 % de la subvention, et pour un montant au moins égal à 80% du montant prévisionnel de départ,
- le solde sur présentation d'un tableau récapitulatif des factures réglées en TVA, un plan de financement définitif et les pièces nécessaires au calcul du montant final de l'assiette de subvention de l'opération (FAT de clôture à partir de la FAT d'origine actualisée- justificatifs des majorations pour qualité et des majorations locales demandées).

Au paiement du solde, la subvention sera recalculée en fonction des modalités citées à l'article 3 de la présente convention.

#### **Versement de la subvention au titre de la politique CARENE :**

La subvention prévisionnelle au titre de la politique CARENE pour le programme tel que décrit aux articles 2 et 3 de la présente convention et selon le plan de financement prévisionnel annexé à la présente convention, s'élève à **144 605,95 €**.

Les modalités de versement de la subvention au titre de la politique CARENE seront les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service des travaux,
- jusqu'à 90 %, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- le solde avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de VEFA, de la convention APL signée, de la transmission des procès-verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

### **ARTICLE 4 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

La livraison du programme tel que décrit à l'article 2 pourrait s'effectuer en 2027.

### **ARTICLE 5 – CONTROLE DES INFORMATIONS TRANSMISES ET DE L'UTILISATION DE L'AIDE CARENE**

Le bailleur social SILÈNE s'engage à respecter le programme détaillé de l'opération tel que transmis dans le dossier de présentation et le dossier technique ainsi que le budget prévisionnel de l'opération.

Le bailleur social SILÈNE s'engage à faciliter le contrôle par la CARENE, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'opération prévue, de l'utilisation de l'aide attribuée et d'une manière générale de la bonne exécution de la présente convention.

Outre les documents mentionnés à l'article 3.2. de la présente convention, sur simple demande de la CARENE, SILÈNE devra lui communiquer tous documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

Après le paiement du solde de l'aide CARENE, cette dernière se réserve le droit de réaliser ou faire réaliser des contrôles inopinés sur pièces et sur place afin de s'assurer de l'utilisation conforme de la subvention aux principes de coût réel et de conditions de qualité servant de base à son aide. Ces vérifications s'appuieront notamment sur l'acte d'acquisition en VEFA et la convention APL signée entre le bailleur social et l'Etat. Le non-respect des principes de la base subventionnable de la CARENE pourra donner lieu à remboursement de tout ou partie de l'aide. A cet effet, la CARENE émettra un titre de recette à l'encontre du bailleur social.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier d'un des Vice-présidents habitat-logement. Au-delà de ce délai le bureau communautaire pourra décider s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de la CARENE, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à la CARENE la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

#### **ARTICLE 6 – COMMUNICATION**

---

Le bailleur social s'engage à faire apparaître la participation de la CARENE ainsi que celle de l'Etat à cette opération sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux et sur tous les documents diffusés à l'occasion de toute manifestation (pose de première pierre, inauguration...) ou campagne de communication.

La réalisation de ces documents ou panneaux de chantier sera concertée avec le service communication de la CARENE. Le bailleur s'engage, en outre, à communiquer à la CARENE la date de livraison de l'opération.

#### **ARTICLE 7 – DUREE DE VALIDITE DU DISPOSITIF FINANCIER**

---

Le dispositif financier prévu à la présente convention sera caduc si l'ordre de service du programme venait à intervenir 1 an après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel annexé sauf motif non imputable au bailleur.

#### **ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente convention prend effet à sa date signature pour une durée de cinq ans.

#### **ARTICLE 9 – SANCTIONS**

---

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard des conditions d'exécution de la convention, sans l'accord écrit de la CARENE, celle-ci peut respectivement ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, la suspension de la subvention ou la diminution de son montant, après examen des justificatifs présentés par l'OPH Silène et avoir entendu ses représentants.

La CARENE informera l'OPH Silène de ces décisions par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 10 – RESPONSABILITE**

---

L'OPH Silène conserve la responsabilité des actions qu'elle exerce.  
L'OPH Silène s'engage à contracter les assurances nécessaires à cet effet.

#### **ARTICLE 11 – RESILIATION**

---

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de manquement grave, par l'une des Parties à l'une de ses obligations telles que prévues aux présentes.

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par la CARENE, pour une cause d'intérêt général avérée et démontrée.

Dans la première hypothèse, la résiliation ne pourra intervenir que dans un délai de trente (30) jours après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette période de trente (30) jours devra être mise à profit par les Parties pour trouver une solution par conciliation amiable, conformément à l'article 12.

#### **ARTICLE 12 – AVENANT**

---

Toute modification de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'un avenant dans les mêmes formes et procédures.

#### **ARTICLE 13 – CONTENTIEUX**

---

Pour tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention, les Parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

Toutefois, si aucune résolution amiable du litige n'est possible, ce dernier relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Nantes.

Fait à Saint-Nazaire en deux exemplaires originaux  
Le

La CARENE  
Pour le Président  
Par délégation  
Jean-Michel CRAND  
Vice-Président

L'OPH Silène  
Sandrine WILLAMSON  
Directrice Générale

## Débats Délibérations n°24 à n°26

### Jean-Michel CRAND

En ce qui concerne la délibération 24, il s'agit à Pornichet (le Petit-Canon), d'une demande de subvention pour 4 logements locatifs sociaux collectifs, vendus en VEFA à Silène, au sein d'une opération de 17 logements réalisés par PRIMALYS, implantés à l'angle du boulevard de Saint-Nazaire et de l'impasse du Petit-Canon à Pornichet. Le projet global comprend 9 logements collectifs en R+1 et 8 maisons individuelles T5. Une maison située au sud est conservée. Une autre maison avec un garage située au nord du boulevard sera démolie. L'opération est agréée au titre de la délégation des aides à la pierre de l'État en 2025. Calendrier : PC déposé en octobre 2023, avec un objectif de livraison en 2027. Descriptif de l'opération : 3 T2, 2 T3, 4 T4 et 8 T5. Coût total de l'opération pour les 4 logements locatifs sociaux : 591 744 € TTC, soit par logement 147 936 €. Sachant que Silène apporte en fonds propres 29 % de l'opération. Le calcul de la subvention qui vous est proposée est de 47 882,10 €, soit par logement 11 971 €.

Pour la délibération 25, il s'agit d'une demande de subvention, par Silène, sur une opération de construction d'une résidence étudiante qui comprendra 107 logements locatifs sociaux collectifs en R+4 de type 1 et 3. Le terrain se situe sur le campus Heinlex à Saint-Nazaire. Cette opération s'intègre dans un projet global de construction d'un bâtiment neuf destiné à accueillir un restaurant universitaire au rez-de-chaussée et des logements locatifs sociaux aux étages supérieurs. L'opération est agréée au titre de la délégation des aides à la pierre de l'État en 2025. Calendrier : le PC a été déposé en juillet 2025, avec un objectif de livraison au quatrième trimestre 2028. Descriptif de l'opération : 99 T1 et 8 T3, 107 PLS dont 10 PMR. Coût total de l'opération : 8 241 819 € TTC, soit par logement 77 026 €. Sachant qu'en fonds propres, Silène apporte 4,85 % du coût de l'opération. Le calcul de la subvention CARENE est de 108 879,99 €.

### David SAMZUN

Je me permets de le dire, combien y a-t-il de stationnements prévus ?

Zéro.

### Jean-Michel CRAND

Pour la délibération 26, il s'agit d'une demande de subvention pour 8 logements locatifs sociaux individuels vendus en VEFA à Silène, au sein d'une opération de 9 logements réalisés par Espace Habitat, implantés à l'angle de la rue des Iris et de la rue des Écluses à La Chapelle-des-Marais. Le projet global comprend 9 maisons individuelles T4 réparties sur 3 bâtiments R+1. Un garage ainsi qu'un appentis seront démolis. L'opération est agréée au titre de la délégation des aides à la pierre de l'État en 2025. Calendrier : dépôt du PC en novembre 2024, avec un objectif de livraison pour 2027. Descriptif de l'opération : 9 T4 (4 PLUS, 4 PLAI et un PLS non financé). Coût total de l'opération pour les 8 logements locatifs sociaux : 1 606 487 € TTC, soit par logement 200 811 €. En fonds propres, Silène apporte 20 %. Le calcul de la subvention CARENE est de 144 605,95 €, soit par logement 18 075 €.

### David SAMZUN

Tu as terminé les présentations des délibérations 24, 25 et 26. En précisant que Claude AUFORT, Céline GIRARD-RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN ne participent pas au débat ni au vote. Est-ce qu'il y a des remarques particulières ? Vous m'avez autorisé à faire un vote bloqué.

Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

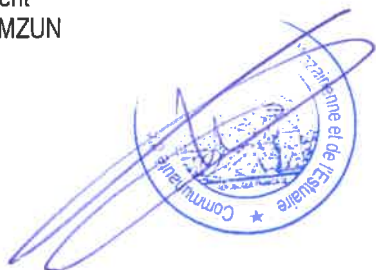
*Les délibérations n° 24 à n° 26 sont adoptées à l'unanimité (11 voix pour).*

*4 élus n'ont pas pris part au débat et au vote : Claude AUFORT, Céline GIRARD-RAFFIN, Franck HERVY et Xavier PERRIN.*

Nous avons épuisé l'ordre du jour du Bureau communautaire.

La séance est levée à 14h55.

Le Président  
David SAMZUN



Le secrétaire de séance  
Claude AUFORT



Publié sur le site de la CARENE conformément aux dispositions des articles L.5211-1 et L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales  
le : **30 JAN. 2026**

