

Réunion du Conseil Municipal de BAHUS SOUBIRAN : Compte rendu de la séance du 03 février 2023

Etaient présents :

Mmes Mrs BOULIN Thierry, SEBY Cathy, POURAJAUD Éric (secrétaire de séance), DUVACQUIER Laurence, LALANNE Joël, SAINT-GERMAIN Séverine, BRETHOUS Cécile, SAUVAUD Christophe et GAUZIEDE Nicolas.

Absents excusés :

Mme DESBLANS Véronique et Mr DUCOURNAU William.

Présentation du projet constructeur sur l'habitat regroupé :

Comme il avait été demandé au constructeur « Maisons Jean Bordes », ce dernier nous a transmis sa proposition commerciale pour la construction de 4 logements avec 2 variantes : Variante 1 : 3 T2 jumelés et un T4 isolé, et Variante 2 avec un bloc T4-T2 jumelés et un second bloc de 2 T2 jumelés.

Ce dernier nous a fourni une esquisse visuelle des différents projets et nous a transmis, de manière orale, une proposition de prix. Afin d'avoir l'offre et le choix le plus large possible, il lui a été aussi demandé le coût pour la construction de 2 blocs de 2 logements T2 jumelés.

Pour ce projet, les éventuels financeurs que nous pourrions solliciter sont les suivants :

La MSA pourrait participer à hauteur de 40 000 €

Le Conseil Départemental alloue une aide de 4 500 € par logement construit ainsi qu'une aide de 15 000 € pour tout le volet ingénierie du projet.

La Carsat propose une participation au financement en prenant en charge les intérêts de l'emprunt nécessaires au financement de 50% du montant HT des constructions.

Des aides européennes sont aussi envisageables avec le nouveau programme 2022. Leurs montants ne sont pas encore connus.

De plus, ce type de projet est éligible à la DETR pour l'ensemble de la construction, alors que jusqu'à l'année dernière, seules les parties de vie commune étaient éligibles. Ainsi, nous pourrions demander une dotation de ce genre, dont le montant minimal, s'il elle nous est accordée, est de 20 % du montant HT des constructions.

Enfin, il y aurait la possibilité de solliciter des fondations qui participent parfois sur ce type de projet mais jusqu'à aujourd'hui, ce volet n'a pas été exploré. Certaines d'entre elles ont eu distribué jusqu'à 10 000 €.

Il est certain que, même si un maximum d'aides sont obtenues, le recours aux prêts bancaires sera inévitable pour compléter le financement d'un tel projet. Les propositions que nous avons à ce jour de la part du Crédit Agricole font apparaître un taux de 4,5 % sur 20 ans

alors que la banque des territoires propose un taux variable, indexé sur le livret A et sur une durée de 25 à 30 ans.

Mr le Maire nous transmet alors un projet de plan de financement pour différents scénarios possibles :

3 T2 – 1 T4 et 4 T2 construits par « Jean bordes »

Concernant le projet de 4T2 réalisé par le cabinet Architecte Ronzet d'Aire sur l'Adour au début de l'année 2022, cette proposition a été réévaluée de 25% pour prendre en compte la hausse des matériaux depuis l'offre faite.

Dans la construction de ce financement, il est envisagé de louer les logements T2 à 450 € par mois et le T4 à 750 €, qui correspondrait à un loyer « raisonnable » dans notre commune.

Une fois la présentation faite, un débat s'engage et le projet que nous retenons pour le dépôt d'un dossier DETR est la construction de 4 T2 et charge Mr le Maire de faire les démarches dans ce sens.

Cependant, de multiples questions sont à régler sur ce projet et la plus importante est de savoir si nous pourrions faire appel à un constructeur de maisons individuelles en tant que collectivité locale. En effet, si cela présente de nombreux avantages (coût ferme, maîtrise d'œuvre incluse dans le prix,...) les règles de la commande publique ne nous y autoriseraient que dans le cadre d'un marché global, et pour cela il faudra que l'on en débattenne avec les services préfectoraux et le contrôle de légalité. Si une telle dérogation ne nous était pas accordée, nous ne pourrions mener ce projet qu'avec la collaboration d'un architecte qui en assurerait la maîtrise d'œuvre, mais cela aurait pour conséquence d'augmenter le coût global du projet. Si tel était le cas, nous débattrions alors de la suite à donner à notre projet.

Fin de la réunion 22h