

ANNEXES

Annexe 1 – Avenant n°6 à la convention du 29 avril 2019 relative à la mise à disposition de personne de la Ville de Granville au profit du CCAS de Granville pour l'accompagnement social des bénéficiaires du RSA et le programme départemental d'insertion pour le retour à l'activité (délibération n°2022-04-DL-09)

Annexe 2 – Convention de groupement de commande 2022GC01 (délibération n°2022-04-DL-10)

Annexe 3 – Délégation de service public du casino – modification du cahier des charges (délibération n°2022-04-DL-12)

Annexe 3.1 – Cahier des charges – version 2022

Annexe 3.2 – Cahier des charges – version 2013

Annexe 4 – Déclassement et cession d'une emprise chemin du Val-ès-Fleurs (délibération n°2022-04-DL-20)

Annexe 4.1 – Avis du domaine sur la valeur vénale

Annexe 4.2 – Plan cadastral

Annexe 5 – Projet de résidence inclusive – Cession de la parcelle n°AH 839, 395 rue de Saussey (délibération n°2022-04-DL-21)

Annexe 5.1 – Avis du domaine sur la valeur vénale

Annexe 5.2 – Note relative à l'offre d'intervention de Manche Habitat pour la réalisation et la gestion d'une résidence inclusive et intergénérationnelle

Annexe 5.3 – Précisions sur le projet de création d'une résidence inclusive et intergénérationnelle

Annexe 5.4 – Présentation de 3 programmes réalisés par Manche Habitat

Annexe 5.5 – Courrier Granville Terre et Mer – Désaffectation au service public de la petite enfance

Annexe 6 – ZAC « Eco-quartier de La Clémentière » - Concession d'aménagement – Rapport d'activité 2020 (délibération n°2022-04-DL-22)

Annexe 7 – Convention de mise à disposition de M. Pascal LAVALLEY (délibération n°2022-04-DL-24)

Annexe 1

Avenant n°6 à la convention du 29 avril 2019 relative à la mise à disposition de
personne de la Ville de Granville au profit du CCAS de Granville pour
l'accompagnement social des bénéficiaires du RSA et le programme
départemental d'insertion pour le retour à l'activité
(délibération n°2022-04-DL-09)



AVENANT N° 6 A LA CONVENTION DU 29 AVRIL 2019 RELATIVE A LA MISE A DISPOSITION DE PERSONNEL DE LA VILLE DE GRANVILLE AU PROFIT DU CCAS DE GRANVILLE POUR L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES BENEFICIAIRES DU RSA ET LE PROGRAMME DEPARTEMENTAL D'INSERTION POUR LE RETOUR A L'ACTIVITE

Entre les soussignés :

La Ville de Granville représentée par Monsieur Gilles MENARD, maire, dûment habilité par une délibération n° 2022-04-DL-09 en date du 1^{er} avril 2022

Et

Le Centre Communal d'Action Sociale, représenté par son Président, Monsieur Gilles MENARD, dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil d'administration n°.....

Il a été convenu et arrêté ci-après :

VU le Code général des collectivités territoriales

VU la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée, portant droits et obligations des fonctionnaires

VU la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment ses articles 61 à 63

VU le décret n°2008-53 du 18 juin 2008 relatif au régime de la mise à disposition applicables aux collectivités territoriales et aux établissements publics locaux

VU la convention en date du 29 avril 2019 relative à la mise à disposition de personnel de la Ville de Granville au profit du CCAS pour l'accompagnement social des bénéficiaires du RSA et le programme départemental d'insertion pour le retour à l'activité.

VU l'avenant n° 1 à cette convention, en date du 29 juin 2019 intégrant le remplaçant de l'encadrant suite à son départ à la retraite

VU l'avenant n° 2 à cette convention en date du 3 octobre 2019 intégrant de nouveaux agents

VU l'avenant n° 3 à cette convention en date du 26 septembre 2020 intégrant de nouveaux agents

VU l'avenant n° 4 à cette convention en date du 18 décembre 2020 modifiant la quotité de temps de travail de la responsable du service

VU l'avenant n° 5 à cette convention en date du 22 juin 2021, intégrant un au sein du service une nouvelle encadrante

Considérant les modifications intervenues dans les fonctions de la responsable du service Pôle d'insertion PEP'S qui n'assure plus les fonctions d'accompagnatrice socioprofessionnelle à compter du 1^{er} janvier 2022.

EXPOSE

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

L'article 2 de la convention initiale est modifié comme suit :

Article 2 : Programme départemental d'insertion pour le retour à l'activité

Ce programme a pour objectif la mise en œuvre d'un projet de vie visant à faciliter l'insertion sociale et professionnelle. Les ateliers et chantiers d'insertion ont pour mission :

- D'assurer l'accueil, l'embauche, la mise au travail sur des actions collectives des personnes sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières
- D'organiser le suivi, l'accompagnement, l'encadrement technique et la formation de leurs salariés en vue de faciliter leur insertion sociale et de rechercher les conditions d'une insertion professionnelle durable. Il leur est proposé un statut de salarié sous « contrat à durée déterminée d'insertion ».

La Ville de Granville met à disposition du CCAS 4 agents chargés de l'accompagnement des bénéficiaires recrutés dans le cadre des chantiers d'insertion : Pôle Insertion PEP'S.

Le CCAS remboursera à la Ville de Granville le montant des rémunérations et charges sociales afférentes pour les postes et selon les quotités suivantes :

NOM, GRADE ET FONCTION	Coefficient d'affectation	Quotité de temps de travail
Amélie FOSSEY, Agent Social, Conseillère en Insertion socio-Professionnelle, agent social	100 %	1 ETP
Céline LEPERCHOIS, adjoint technique territorial, encadrement à compter du 1 ^{er} avril 2021	100 %	1 ETP
Pascal LAVARDE, Adjoint Technique Territorial Principal de 1 ^{ère} classe, encadrement à compter du 18/05/2020	100 %	1 ETP
Amandine BELLESOR, adjointe technique principale de 1 ^{ère} classe, encadrement à compter du 1/09/2020	100 %	1 ETP

Ces modalités sont susceptibles d'évoluer en fonction des nécessités de service (remplacement, absence ...), auquel cas les deux parties doivent consigner les évolutions par le biais d'un avenant pour toute évolution de nature à modifier un article de la présente convention.

Les autres dispositions de la convention du 29 avril 2019 demeurent inchangées.

Fait à GRANVILLE

Leavril 2022

Pour le Maire

Le 1^{er} adjoint

Monsieur Nils HEDOUIN

Le Président du CCAS

Monsieur Gilles MENARD

Annexe 2

Convention de groupement de commande 2022GC01
(délibération n°2022-04-DL-10)

CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES 2022GC01

A - Objet du groupement de commandes

Un groupement de commandes est constitué selon les dispositions des articles L. 2113-6 à L. 2113-8 du Code de la commande publique.

La présente convention concerne :
Acquisition de matériels informatiques.

Le groupement a pour objectif de couvrir un besoin précis, donc de lancer une seule consultation.

B - Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa notification à chaque membre du groupement de commandes.

Elle est conclue pour une durée de 30 mois.

C - Coordonnateur du groupement

Les parties à la convention conviennent de désigner le membre suivant comme coordonnateur du groupement : COMMUNAUTE DE COMMUNES GRANVILLE TERRE ET MER.

Le siège du coordonnateur est situé :

197 Avenue des Vendéens

BP 231

50400 GRANVILLE

En cas de sortie ou de toute autre hypothèse où le coordonnateur ne serait plus en mesure d'assurer ses missions, un avenant à la convention interviendrait pour désigner un nouveau coordonnateur.

D - Missions du coordonnateur

Le coordonnateur a en charge l'organisation des procédures de passation dans le respect des règles du Code de la commande publique. Cela aboutit au choix de prestataires communs à l'ensemble des membres du groupement.

Le coordonnateur signe, notifie et assure aussi la bonne exécution du contrat, au nom de l'ensemble des membres du groupement.

Il est également responsable des autres missions suivantes :

Ordre	Désignation détaillée
1	Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation
2	Elaborer le dossier de consultation des entreprises
3	Assurer la publication de l'avis d'appel public à la concurrence
4	Mettre en ligne les dossiers de consultation aux candidats
5	Recevoir les offres
6	Informers les candidats retenus et non retenus
7	Mettre en forme les marchés après attribution
8	Informers les établissements membres du groupement des candidats retenus
9	Transmettre une copie des pièces du marché à chaque membre du groupement
10	Procéder à la publication de l'avis d'attribution

E - Membres du groupement

Sont membres du groupement les établissements suivants :
- VILLE DE GRANVILLE

F - Obligations des membres du groupement

Chaque membre du groupement s'engage à :

Ordre	Désignation détaillée
1	Transmettre la délibération autorisant la signature de la convention de groupement de commande
2	Transmettre un état prévisionnel de ses besoins quantitatifs et qualitatifs dans les délais fixés par le coordonnateur

G - Organe de décision

Les contrats conclus par le présent groupement ne nécessiteront pas l'intervention d'une commission d'appel d'offres.

H - Frais de gestion du groupement

Chaque membre participe aux frais de gestion du groupement. Le coordonnateur leur adressera en ce sens une demande de remboursement chiffrée et détaillée.

I - Modalités financières

Chaque membre du groupement procédera aux paiements des prestations le concernant.

J - Modalités d'adhésion au groupement

Chaque membre adhère au groupement de commandes en adoptant la présente convention par décision de l'instance autorisée. Une copie de la décision est notifiée au coordonnateur du groupement de commandes. La signature de la présente convention vaut adhésion au groupement de commandes.

K - Modalités de retrait du groupement

Dès lors qu'une consultation a été engagée et en dehors de tout motif d'intérêt général, les membres du groupement n'ont plus la possibilité de se retirer du groupement de commandes.

L - Règlement des litiges

Tout litige portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention qui n'aurait pu être réglé par voie de conciliation, sera de la compétence du Tribunal Administratif de CAEN

3 à 5 rue Arthur Leduc
BP 25086
14050 CAEN CEDEX 4

Tél : 02 31 70 72 72

Télécopie : 02 31 52 42 17

Courriel : greffe.ta-caen@juradm.fr.

Fait à GRANVILLE,

Le,

Membre	Représentant	Fonction	Signature
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRANVILLE TERRE ET MER	Stéphane SORRE	Président	
VILLE DE GRANVILLE	Gilles MENARD	Maire	

Annexe 3

Délégation de service public du casino – modification du cahier des charges
(délibération n°2022-04-DL-12)

Annexe 3.1

Cahier des charges – version 2022



**DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION
DES JEUX DU CASINO DE GRANVILLE**

CAHIER DES CHARGES

La délégation de service public pour l'exploitation des jeux du casino applicable du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2026, est composée d'un traité de concession de l'exploitation des jeux et d'un cahier des charges.

Le cahier des charges définit :

- les modalités d'exploitation des jeux et des autres activités du Casino,
- la contribution du concessionnaire au service public d'animation culturelle et touristique,
- les contributions financières dues à la collectivité
- les modalités de contrôle de la DSP par le concédant.
- le rappel des obligations en matière de laïcité et de neutralité du service public.

ARTICLE 1^{er}. – Liste des jeux autorisés dans l'établissement

Pourront être pratiqués au Casino de Granville, tous les jeux autorisés par l'article D. 321-13 du code de la sécurité intérieure y compris les jeux qui pourraient être ajoutés dans cet article, après la signature du cahier des charges.

ARTICLE 2 – Dates d'ouverture et de fermeture des salles de jeux

La période de fonctionnement des jeux est fixée du 1^{er} novembre au 31 octobre de chaque année.

Les jours d'ouverture des jeux devront être conformes à la réglementation.

Les horaires d'ouverture déterminés par l'exploitant, seront compris dans l'amplitude horaire définie entre 09h00 et 05h00 du jour suivant.

ARTICLE 3 – Prélèvement communal

La Société exploitante des jeux versera à la Ville de GRANVILLE, un prélèvement calculé sur le produit brut des jeux diminué de l'abattement légal.

Le prélèvement, prévu par l'article L. 2333-54 du code général des collectivités territoriales, sera fixé au taux de 15 % dès le premier euro après abattement légal.

ARTICLE 4 – Contribution au développement touristique de la station

L'exploitant devra veiller à ce que le Casino ait toujours une parfaite tenue et conserve un caractère attractif tant par la qualité de son accueil que par la qualité de l'aménagement des locaux.

Il devra participer activement à l'animation de la station.

A cet égard, le Casino devra être ouvert tous les jours (*mardi gras excepté*), selon des horaires fixés par l'autorisation ministérielle.

L'exploitant ouvrira, au minimum durant la période de juillet et août, un restaurant accessible à tous. Il aura, par ailleurs, toute latitude pour ouvrir à son initiative au-delà de la période considérée.

ARTICLE 5 – Spectacles- animations

L'exploitant organisera régulièrement des spectacles, des soirées à thème, ou des animations etc... dans la salle et les salons du Purple-lounge, ou, le cas échéant, dans la salle de jeux.

Il devra être organisé au minimum 8 spectacles / animations par mois.

L'exploitant devra, de surcroît organiser deux spectacles au moins par an, dans la salle de l'Archipel. Cette salle sera mise à sa disposition moyennant le paiement d'une redevance d'occupation fixée en fonction des barèmes applicables aux manifestations organisées par les particuliers.

Les thèmes de ces spectacles seront déterminés en accord avec le directeur de l'EPIC Archipel. Ces spectacles ouverts à tous, feront l'objet d'une communication déterminée avec les services de l'Archipel, afin de permettre l'accueil de spectateurs autres que les clients du casino. Ils seront déterminés avant le 15 juin et annoncés avec la programmation de l'Archipel.

ARTICLE 6 – Le bar « le Purple-lounge »

Le purple-lounge fonctionnera, au moins les jeudis, vendredis, samedis et dimanches du 1^{er} juillet au 31 août, jusqu'à 4 heures du matin, sous réserve de l'obtention des autorisations préfectorales nécessaires. Pour le reste de l'année, il sera ouvert au minimum les vendredis et samedis.

ARTICLE 7 – Les restaurants

La Société Nouvelle du Casino Club de Granville exploitera une activité de restauration ouverte au public. Cette activité fonctionnera à l'année et sera ouverte midi et soir, tous les jours de la semaine du 1^{er} mai au 15 septembre. Pour le reste de l'année, l'exploitant pourra prévoir deux jours de fermeture par semaine à sa convenance, à l'exclusion de la fin de semaine.

L'exploitant fournira à la Ville le barème des principaux tarifs pratiqués dans la restauration et au Purple-Lounge.

Ce barème sera transmis avec le bilan annuel du délégataire.

ARTICLE 8 – Respect du principe de laïcité et de neutralité du service public

La Société Nouvelle du Casino Club de Granville devra s'assurer que les salariés de l'établissement respectent le principe de laïcité et de neutralité du service public en s'abstenant notamment de manifester leurs opinions politiques ou religieuses. Ils devront traiter de façon égale toutes les personnes et respecter leur liberté de conscience et leur dignité.

Le respect de cette obligation pourra faire l'objet d'un contrôle aléatoire, lors de l'ouverture de l'établissement, et tout particulièrement pour les activités du Purple-Lounge.

Tout manquement constaté pourra faire l'objet d'un signalement aux autorités de police nationale, et le cas échéant, d'un dépôt de plainte susceptible d'engager une procédure devant les juridictions judiciaires.

ARTICLE 9 – Contrôle

L'exploitant déposera en juin de chaque année un rapport retraçant l'activité du Casino pour l'exercice qui s'est achevé au 31 octobre de l'année précédente.

Ce rapport devra distinguer les différentes activités du Casino, à savoir :

L'exploitation des jeux, les spectacles et la restauration.

Il fournira tous les éléments, tant sur le plan technique que financier, sur chacune de ces activités. Une réunion entre les représentants de la collectivité et ceux du casino sera organisée avant l'élaboration du rapport final.

L'exploitant fournira également avec le rapport d'activité, visé ci-dessus, les comptes annuels de l'exercice antérieur et notamment le bilan, le compte d'exploitation et le rapport du Commissaire aux Comptes.

ARTICLE 10 – Indemnisation de la Ville

L'exploitant sera tenu d'indemniser la Ville, concédante, en cas de retrait de l'autorisation ministérielle des jeux par suite d'une faute de sa part pour toute perte de recettes consécutive à ce retrait.

ARTICLE 11 – Cession du capital social

En cas de modification du capital social de la société exploitante, le délégataire sera tenu d'en informer au préalable la Ville.

ARTICLE 12 – Durée

Ce cahier des charges sera applicable à compter de la date de sa signature et jusqu'au 31 Décembre 2026.

ARTICLE 13 – Modalités d'entrée en vigueur

Le cahier des charges applicable depuis le 1^{er} janvier 2012, et modifié par l'avenant n°1 en date du 09 octobre 2013, est annulé et remplacé par le présent cahier des charges.

Fait à Granville, le

Pour la Société Nouvelle
du Casino Club de Granville
Le Président Directeur Général

Pour la Ville de Granville
Le Maire

Dominique GORTARI

Gilles MENARD

Annexe 3

Délégation de service public du casino – modification du cahier des charges
(délibération n°2022-04-DL-12)

Annexe 3.2

Cahier des charges – version 2013



**DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION
DES JEUX DU CASINO DE GRANVILLE**

Période du 1^{er} Janvier 2012 au 31 Décembre 2026

CAHIER DES CHARGES

La délégation de Service Public pour l'exploitation des jeux du casino arrive à expiration le 31 Décembre 2011. Aussi, est-il nécessaire d'établir un nouveau cahier des charges qui portera sur l'exploitation des jeux pour la période du 1^{er} Janvier 2012 au 31 Décembre 2026.

ARTICLE 1^{er}.

Pourront être pratiqués au Casino de Granville, tous les jeux autorisés par les ministères de l'Intérieur et du Budget et notamment ceux définis par l'article 1 du décret n°59-1489 en date du 22 décembre 1959 modifié, portant réglementation des jeux dans les casinos des stations balnéaires, thermales et climatiques. Pourront être également pratiqués les jeux qui seront autorisés par le ministère, après l'entrée en vigueur du présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - Dates d'ouverture et de fermeture des salles de jeux :

La période de fonctionnement des jeux est fixée eu 1^{er} Novembre au 31 Octobre de chaque année.

Les jours d'ouverture des jeux devront être conformes à la réglementation.

Les horaires d'ouverture déterminés par l'exploitant, seront compris dans l'amplitude horaire définie entre 09h00 et 05h00 du jour suivant.

ARTICLE 3 - Prélèvement communal.

La Société exploitante des jeux versera à la Ville de GRANVILLE, un prélèvement calculé sur le produit brut des jeux diminué de l'abattement légal.

Le prélèvement, liquidé et versé dans les conditions prévues par l'article 18 du décret n° 59-1489, du 22 décembre 1959 modifié, sera fixé au taux de 15 % dès le premier euro après abattement légal.

ARTICLE 4 - Recettes communales supplémentaires.

Les recettes supplémentaires dégagées du fait de l'application du barème fixé par la loi du 03 Avril 1955 sont employées, quel que soit le nombre de machines à sous autorisé, au financement des travaux d'investissement engagés pour l'aménagement et la transformation du Casino, ainsi que l'amélioration de l'attractivité de la station.

Préalablement à l'affectation des crédits inscrits au crédit du compte 471 tenu à cet effet dans la comptabilité commerciale de l'établissement, les factures acquittées pour ces travaux seront présentées à la Ville de GRANVILLE.

ARTICLE 5 - Contribution au développement touristique de la station.

L'exploitant devra veiller à ce que le Casino ait toujours une parfaite tenue et conserve un caractère attractif tant par la qualité de son accueil que par la qualité de l'aménagement des locaux.

Il devra participer activement à l'animation de la station.

A cet égard, le Casino devra être ouvert tous les jours (*mardi gras excepté*), selon des horaires fixés par l'autorisation ministérielle.

L'exploitant ouvrira pendant la période de juillet et août un bar ouvert à tous sur la terrasse extérieure qui lui est dévolue. Il aura, par ailleurs, toute latitude pour ouvrir à son initiative au-delà de la période considéré.

ARTICLE 6 - Spectacles.

L'exploitant organisera régulièrement des spectacles de cabaret, soirées à thème, etc... dans la salle dit purple-lounge.

Ces spectacles auront lieu au minimum, tous les vendredis, samedis et veilles de jour férié, du 1^{er} Juillet au 31 Août de chaque année.

En dehors de cette période, ils seront organisés chaque semaine tous les samedis, ainsi que les veilles des jours fériés.

L'exploitant devra, de surcroît organiser un spectacle au moins deux fois par an, dans la Salle de l'Archipel, qui sera mise à sa disposition moyennant une redevance d'occupation fixée en fonction des barèmes applicables aux manifestations organisées par les particuliers. Le thème de ce spectacle sera déterminé en accord avec l'Office Culturel.

L'exploitant communiquera, chaque année avant le 15 juin, le programme prévisionnel des spectacles prévus pour la saison estivale.

Le purple-lounge fonctionnera, chaque jour du 1^{er} juillet au 31 août, sous réserve des autorisations préfectorales conformément au code des débits de boissons, jusqu'à 5 heures du matin. Il sera ouvert, les samedis et dimanches du 1^{er} septembre au 30 juin et les veilles de jours fériés.

ARTICLE 7 – Restauration.

La Société Nouvelle du Casino Club de Granville exploitera une activité de restauration ouverte au public. Cette activité fonctionnera à l'année et sera ouverte midi et soir du 1^{er} avril au 30 septembre. En dehors de cette période, le restaurant pourra être fermé 2 jours par semaine.

L'exploitant déposera à la Mairie le barème des principaux tarifs pratiqués dans la restauration sous réserve de manifestations exceptionnelles.

Le barème desdits tarifs sera actualisé le 1^{er} Février de chaque année.

ARTICLE 8 – Contrôle.

L'exploitant déposera pour le 1^{er} Juin de chaque année un rapport retraçant l'activité du Casino pour l'exercice qui vient de s'achever.

Ce rapport devra distinguer les différentes activités du Casino, à savoir :

L'exploitation des jeux, les spectacles et la restauration.

Il fournira tous éléments tant sur le plan technique que financier sur chacune de ces activités.

L'exploitant fournira également avec le rapport d'activité, visé ci-dessus, les comptes annuels de l'exercice antérieur et notamment le bilan, le compte d'exploitation et le rapport du Commissaire aux Comptes.

ARTICLE 09 - Indemnisation de la Ville.

L'exploitant sera tenu d'indemniser la Ville, concédante, en cas de retrait de l'autorisation ministérielle des jeux par suite d'une faute de sa part pour toute perte de recettes consécutive à ce retrait.

ARTICLE 10 - Cession du capital social.

En cas de modification du capital social de la société exploitante de nature à entraîner un changement de majorité, le délégataire sera tenu d'en informer au préalable la Ville.

ARTICLE 11 – Durée.

Ce cahier des charges est fait pour une période allant du 1^{er} Janvier 2012 au 31 Décembre 2026.

ARTICLE 12.

Les frais de timbre et d'enregistrement ou tous autres droits financiers qui seraient éventuellement dus du fait de ce cahier des charges seront intégralement supportés par l'exploitant.

Pour la Société Nouvelle
du Casino Club de Granville
Le Président Directeur Général

Pour la Ville de Granville
Le Maire

Dominique GORTARI

Daniel CARUHEL

Version issue de l'avenant au cahier des charges signé le 09 octobre 2013, reçu le 10 octobre 2013,
applicable depuis cette date.

Annexe 4

Déclassement et cession d'une emprise chemin du Val-ès-Fleurs
(délibération n°2022-04-DL-20)

Annexe 4.1

Avis du domaine sur la valeur vénale



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale des Finances
publiques du Calvados**
Pôle Gestion publique
Pôle d'évaluation domaniale
7 boulevard Bertrand, BP 40532,
14034 Caen cedex

Caen, le 15 février 2022

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Roseline LEFEVRE
Téléphone : 02 33 77 51 30 ou 06 35 12 09 24
Courriel : roseline.lefevre@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2022 - 50218V9392

Monsieur le Directeur Départemental
des Finances publiques du Calvados
Division des missions domaniales

À

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

GRANVILLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : 11 CHEMIN DU VAL ES FLEURS À GRANVILLE

Valeur vénale : 50 € HT le m²

1- Service consultant :

Mairie de Granville

Affaire suivie par : Monsieur Bastien DELFORGE MARCHAND, chargé des affaires foncières

2- Calendrier

Date consultation : 04/02/2022

Date réception : 04/02/2022

Date de visite :

Date de constitution du dossier «en état» 04/02/2022

3- Opération (projet) :

Estimation d'un terrain dont la cession est envisagée

4- Description du bien :

Granville

Emprise de 16 m² environ à détacher de la voirie, située entre les parcelles BN 316 et 317

Terrain nu destiné à la construction d'une véranda

5 - Situation Juridique

- nom du propriétaire : commune de Granville
- Terrain estimé libre d'occupation

6 - Urbanisme et réseaux

PLU, zone UA

7 - Détermination de la méthode :

Par comparaison

8 - Détermination de la valeur vénale :

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale est fixée à 50 € HT le m² plus ou moins une marge d'appréciation de 10 %

9 - Durée de validité :

un an

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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 départemental des Finances publiques du Calvados,
par délégation,



Roseline LEFEVRE
Inspectrice du domaine

Annexe 4

Déclassement et cession d'une emprise chemin du Val-ès-Fleurs
(délibération n°2022-04-DL-20)

Annexe 4.2

Plan cadastral

Département :
MANCHE

Commune :
GRANVILLE

Section : BN
Feuille : 000 BN 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 09/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

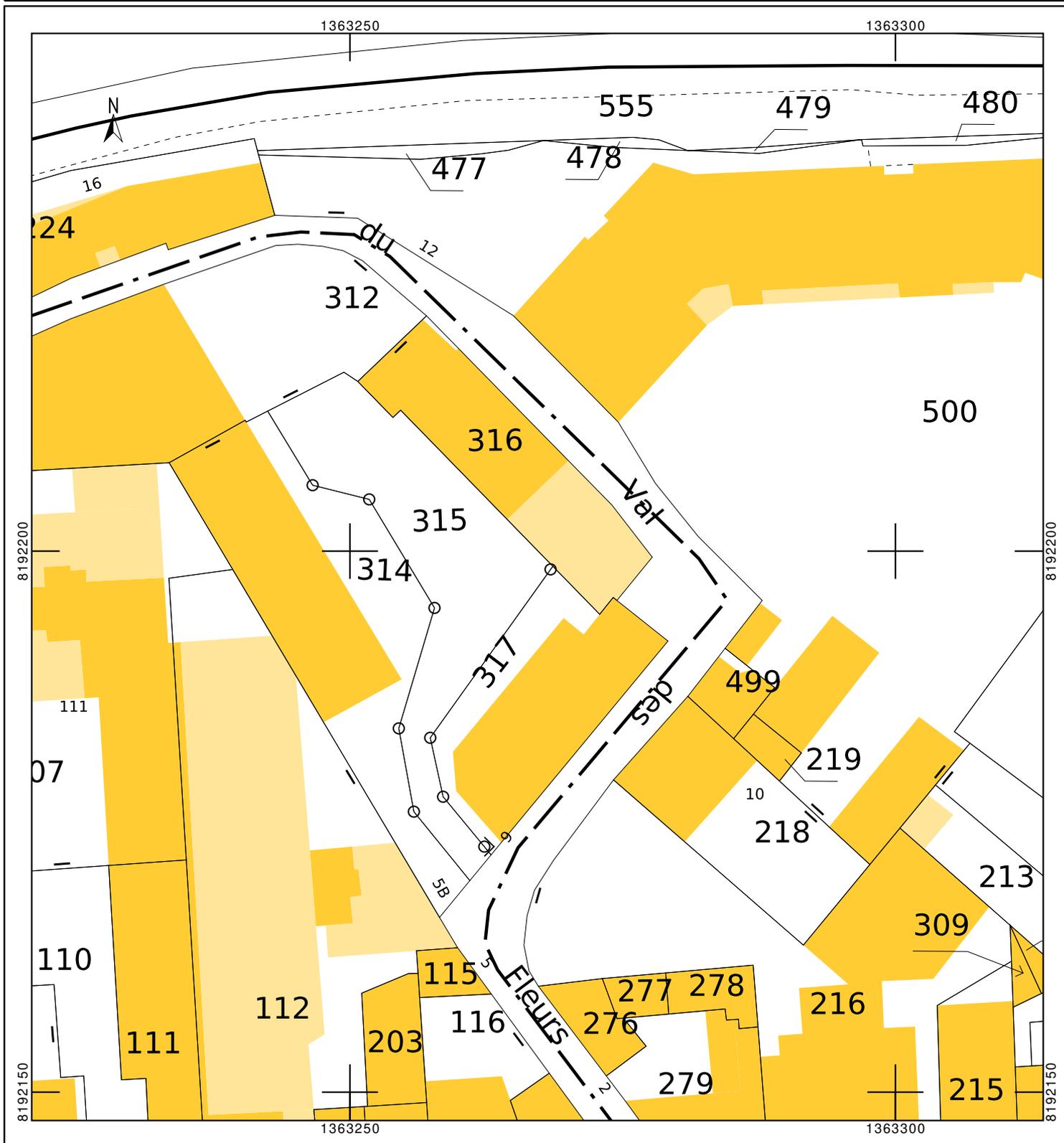
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF D'AVRANCHES
7 RUE LOUIS MILLET 50308
50308 AVRANCHES CEDEX
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Annexe 5

Projet de résidence inclusive – Cession de la parcelle
n°AH 839, 395 rue de Saussey
(délibération n°2022-04-DL-21)

Annexe 5.1

Avis du domaine sur la valeur vénale

**Direction Départementale des Finances
publiques du Calvados**
Pôle Gestion publique
Pôle d'évaluation domaniale
7 boulevard Bertrand, BP 40532,
14034 Caen cedex

Caen, le 7 mars 2022

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Roseline LEFEVRE
Téléphone : 02 33 77 51 30 ou 06 35 12 09 24
Courriel : roseline.lefevre@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2022 - 50218V8906

Monsieur le Directeur Départemental
des Finances publiques du Calvados
Division des missions domaniales

À
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
50400 GRANVILLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON DE LA PETITE ENFANCE

ADRESSE DU BIEN : 395 RUE DU SAUSSEY À GRANVILLE

Valeur vénale : 470 000 € HT

1- Service consultant :

Mairie de Granville

Affaire suivie par : Monsieur Bastien DELFORGE MARCHAND, chargé des affaires foncières

2- Calendrier

Date consultation :	03/02/2022
Date réception :	03/02/2022
Date de visite :	01/03/2022
Date de constitution du dossier «en état»	01/03/2022

3- Opération (projet) :

Estimation de la maison de la petite enfance dont la cession est envisagée

4- Description du bien :

Granville

Parcelle cadastrée AH 839 pour 8582 m²

Dans un quartier pavillonnaire et HLM, grand terrain plat sur lequel les locaux de la petite enfance : construction de plain pied, datant des années 1970, en état moyen, d'une surface utile de 700 m² environ avec un hall d'accueil, plusieurs bureaux, des salles d'activités, des dortoirs

Un autre local indépendant à usage de bureaux, à rénover

Compte tenu de la surface important en zone constructible de la commune, l'évaluation portera sur la valeur de terrain à bâtir

5 - Situation Juridique

- nom du propriétaire : commune de Granville
- Ensemble estimé libre d'occupation

6 - Urbanisme et réseaux

PLU, zone UD, à vocation pavillonnaire

7 - Détermination de la méthode :

Par comparaison

8 - Détermination de la valeur vénale :

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale est fixée à 470 000 € HT plus ou moins une marge d'appréciation de 10 %

Les coûts de démolition du bâti peuvent être éventuellement, Idéduits de cette valeur, dès lors qu'ils sont pris en charge par l'acquéreur

9 - Durée de validité :

un an

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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 départemental des Finances publiques
du Calvados, et par délégation,
Le Responsable de la division des missions domaniales



Michel GIRONDEL

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..

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement automatique. 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 de la DDFIP, 38 avenue Thiers, 77011 MELUN.

Annexe 5

Projet de résidence inclusive – Cession de la parcelle
n°AH 839, 395 rue de Saussey
(délibération n°2022-04-DL-21)

Annexe 5.2

Note relative à l'offre d'intervention de Manche Habitat pour la réalisation et la
gestion d'une résidence inclusive et intergénérationnelle

Granville

NOTE **RELATIVE** **À** **L'OFFRE**
D'INTERVENTION DE MANCHE HABITAT
POUR LA RÉALISATION ET LA GESTION
D'UNE RÉSIDENCE INCLUSIVE ET
INTERGÉNÉRATIONNELLE

SOMMAIRE

I.	Les modalités d'intervention sur la création de l'ensemble immobilier	03
1.	L'investissement immobilier et le rappel de la nature du projet	03
2.	Le stationnement et les aménagements extérieurs	05
3.	La conception architecturale	06
II.	Les modalités financières, les loyers pratiqués et les charges locatives	08
1.	Les financements possibles	08
2.	Les loyers et charges envisagés	10
III.	Les modalités de gestion des attributions, le rôle de la ville et du CCAS dans le processus d'attribution	12
IV.	Les actions partenariales et projets menés par Manche Habitat, notamment en matière d'habitat inclusif et intergénérationnel	15
1.	Les actions spécifiques	15
2.	Les projets immobiliers réalisés ou à l'étude, notamment en matière d'habitat inclusif et intergénérationnel	16

I. Les modalités d'intervention sur la création de l'ensemble immobilier

1. L'investissement immobilier et le rappel de la nature du projet

Manche Habitat assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux relatifs à cette opération (démolition, VRD, aménagements et construction).

Le projet de résidence prévoit la construction de 65 logements et différents espaces communs sur la parcelle cadastrée AH 839 d'une superficie de 8 582 m². Le terrain est situé en zone UD du Plan Local d'Urbanisme.

Les surfaces attendues des logements correspondent :

Pour la partie inclusive :

- 10 logements T2 (45 m²) pour personnes âgées ;
- 1 logement de 120 m² destiné à la colocation à des personnes en situation de handicap.

Pour les autres logements dits classiques :

- 4 logements (2 T3, 1 T2 et 1 T4/T5) de 75 m² en moyenne et un total de surface de 300 m² pour des personnes en situation de handicap avec des polyopathologies. Les typologies définitives retenues pourront ainsi être ajustées,
- 15 logements T2 (45 m²) pour personnes âgées en RDC (logements adaptés),
- 5 logements T2 (55 m²) pour des seniors autonomes,
- 30 logements pour des familles (jeunes ménages) dont 10 T2 de 55 m² et 20 logements T3 de 65 m².

Pour les parties collectives :

- Chambre d'hôtes de 45 m²,
- Salle de sport de 60 m²,
- Local bricolage de 30 m²,
- Local vélo 60 m²,
- Salle de convivialité 150 m²,
- Sanitaires 10 m²,
- Bureaux/accueil 30 m²,

Soit un total de 385 m².

La possibilité d'intégrer une Maison d'Assistants Maternels de 120 m² sera étudiée.

Le site est actuellement occupé par la Maison de la Petite Enfance qui sera déconstruite afin de réaliser cette opération. Pour cette déconstruction, une étude sera réalisée pour identifier les matériaux et matériels qui pourraient être valorisés dans le cadre du dispositif de réemploi des matériaux.

A titre d'information, Manche Habitat a été retenu dans le cadre d'un appel à candidature lancé par la région Normandie pour être accompagnée et consolider la mise en place d'une démarche sur l'économie circulaire afin de valoriser les déchets issus des chantiers.

Les constructions envisagées représentent une superficie pour les logements de 4 771 m² et 505 m² pour les espaces communs, soit 5 276 m² selon les surfaces projetées du cabinet VAA CONSEIL. Pour mémoire, ces surfaces ne tiennent pas compte des épaisseurs de murs.

Pour l'aménagement de la parcelle, l'emprise des constructions ne pourra pas excéder les 20 % de la superficie de la parcelle, soit 1 716,40 m² (article 9 du PLU).

Compte tenu de cette contrainte, les surfaces projetées nécessitent la réalisation d'un ensemble de plus de 3 niveaux, soit un gabarit de construction de type R+2+comble réparti en plusieurs immeubles (3 ou 4 bâtiments). La disposition de ces bâtiments devra permettre de créer un effet « place de village » (ou rue).

Le PLU autorise cette hauteur dans cette zone (article 10.1) et permet 9 m pour le sommet de façade et 14 m pour le faîtage.

L'implantation des immeubles se fera en cœur d'îlot.

En ce qui concerne l'accessibilité des logements, des ascenseurs seront installés. Cela permettra de construire des logements respectant toutes les normes PMR. De plus, outre l'interphonie (avec vidéo) réglementaire, tous les volets roulants seront motorisés avec une centralisation des commandes. A minima, les pré-équipements domotiques seront prévus pour les logements personnes âgées et personnes en situation de handicap.

Pour les parties collectives, le projet devra intégrer les normes de sécurité tout en veillant à favoriser la contribution des espaces aux échanges intergénérationnels.

2. Le stationnement et les aménagements extérieurs

Conformément à l'article 12.1 du PLU, 50 % des places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

Un minimum de 70 places devra être créé pour respecter le nombre de places fixées pour la réalisation de logements sociaux et permettre d'avoir quelques places visiteurs. Pour mémoire, la réglementation relative à la création de logements sociaux fixe une place par logement avec une exonération pour les logements PLAI.

Aussi, sur ces 70 places, il est proposé de construire environ 50 places en sous-sol. Les autres seront en aérien. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le revêtement retenu devra permettre d'infiltrer les eaux de pluies (exemple : revêtement en dalles de type Evergreen).

Au niveau des espaces libres, les arbres plantés le long de l'Avenue des Matignons seront conservés. Un cheminement piéton sera créé permettant de relier la Rue du Saussey à l'Avenue des Matignons. Le choix du revêtement de sol devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols tout en étant conforme aux normes PMR.

La végétalisation du site devra prendre en compte l'obligation de planter un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement extérieures créées. Des fruitiers pourront être choisis pour favoriser le partage entre les résidents.

Des espaces bordant les immeubles seront dédiés à la réalisation de jardins partagés. En complément, des jardinières pourront être implantées sur l'espace central entre les bâtiments afin d'amener de la verdure dans cette « place de village » (ou rue).

Des composteurs collectifs seront intégrés aux aménagements à proximité des jardins partagés pour favoriser le réemploi des déchets.

L'accès des véhicules se fera depuis la Rue du Saussey, ce qui permettra d'éviter de couper la piste cyclable Avenue des Matignons et aussi de prévenir le risque d'incidents sur cet axe très utilisé, notamment aux heures de pointes.

3. La conception architecturale

Manche Habitat mettra tout en œuvre pour réaliser des immeubles très performants au niveau énergétique, conformément à la nouvelle réglementation environnementale RE 2020 en favorisant, notamment les apports solaires et en proposant des modes de chauffage alternatifs (type géothermie). L'installation de panneaux photovoltaïques sera intégrée au projet pour diminuer les consommations électriques.

Cette opération fera l'objet d'une certification NF HABITAT - HQE.



Le projet sera conçu avec l'utilisation de matériaux de qualité en intégrant des matériaux biosourcés (à titre d'illustration, pour l'opération de rénovation énergétique des façades des 359 logements du quartier Saint Nicolas située à proximité immédiate de ce projet, des matériaux de type bois naturel et bardage métallique vont être utilisés pour amener de la modernité et un côté plus chaleureux aux immeubles).

Ce nouveau projet de construction pourra être réalisé dans cet esprit avec l'utilisation de bois naturel pour le bardage.

En tant qu'organisme HLM, Manche Habitat est dispensé des obligations imposées aux collectivités sur l'organisation de concours pour le choix d'une maîtrise d'œuvre, conformément à l'article R. 2172-2 du Code de la Commande Publique.

Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge du projet sera en conséquence effectué en totale concertation avec les interlocuteurs souhaités par Monsieur le Maire pour la ville de Granville et le CCAS. Dans le respect du Code de la Commande Publique, le cahier des charges de la consultation relative à la maîtrise d'œuvre, établi sur la base de l'étude de VAA CONSEIL et de vos attentes, sera soumis à l'avis de la collectivité dès le 1^{er} trimestre 2022 pour tenir les délais. A ce stade, l'appel à candidature pourra intégrer des modalités particulières de réponse avec, notamment, une première phase de sélection de trois candidats et une deuxième phase de choix de l'équipe retenue sur la base d'une présentation d'une maquette de projet. Un point important sera la capacité de l'équipe de maîtrise d'œuvre à s'engager sur des délais de réalisation des différentes étapes de la construction.

Pour le choix de l'équipe, l'analyse des candidatures fera l'objet à minima d'une réunion commune avant soumission à la Commission d'Appel d'Offres.

L'objectif de la conception architecturale est que, grâce à la configuration, à la situation des logements et des espaces communs, les occasions de rencontres des locataires soient multipliées afin de favoriser les relations et les échanges au sein de la résidence.

Aussi, une fois le choix fait, Manche Habitat informera la ville et le CCAS de l'avancement du montage du projet à différentes étapes. En fonction de cet avancement, des réunions de travail seront réalisées en partenariat avec les référents de la collectivité. Ainsi, le choix du projet définitif sera arrêté conjointement et avec l'accord de Monsieur le Maire. Cette concertation est une pratique constante de Manche Habitat dans l'établissement de ses projets. (La définition de l'opération de rénovation des immeubles du quartier Saint Nicolas illustre cette volonté constante d'établir un projet consensuel). Cette association sera nécessairement dynamique pour permettre de déposer un permis de construire en octobre.

Le lancement du projet dépendra de l'obtention de la programmation des aides à la pierre en 2023.

En phase exécution, le(s) représentant(s) de la ville sera (seront) invité(s) aux différentes réunions de chantier. Les modalités de communication peuvent intégrer la transmission de tous les rendez-vous de chantier.

Des points d'étapes avec un comité partenarial seront organisés à une fréquence à définir ensemble pour suivre le bon déroulement du projet. Bien évidemment, le but de ce partenariat n'est pas de faire porter la charge d'une part de la maîtrise d'ouvrage sur les représentants ou services de la ville.

Il est à noter que, pour chaque projet, en lien avec la direction et sous la supervision du directeur du service technique, un chargé d'opération est affecté au suivi du projet et permet à Manche Habitat, maître d'ouvrage, d'assurer un contrôle des missions des différents prestataires et des entreprises. Ce collaborateur expérimenté assure un lien permanent avec les élus et les services de la collectivité si nécessaire.

II. Les modalités financières, les loyers pratiqués et les charges locatives

Considérant l'apport du foncier par la ville, Manche habitat prendra à sa charge les coûts d'aménagement, de démolition et de construction relatifs au projet.

Sur la base du coût estimatif des travaux et pour répondre à l'objectif de loyers limités, conformément au niveau de loyers habituels pratiqués par Manche Habitat pour ses opérations nouvelles, l'objectif est de solliciter les financements adaptés à ce projet innovant.

1. Les financements possibles

Le financement de l'opération serait basé sur :

- La recherche de subventions spécifiques liées au caractère innovant de cette opération et à sa dimension sociale (CARSAT, fondations, plan de relance éventuel...),
- Des aides liées au logement social (PLAI), des prêts pour logements aidés (PLUS, PLAI...),
- Une part des logements financée en PLS si accord des services de l'Etat,
- Autres financements complémentaires de la Banque des Territoires avec le prêt BOOSTER affecté à la réalisation d'opérations de logements en structure collective destinés à des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants et des jeunes actifs aux projets d'habitat.
- Autres banques,

La garantie des emprunts souscrits par Manche Habitat est apportée par le Conseil Départemental.

- 1 % logement auprès d'Action Logement,
- Un apport en fonds propres de Manche Habitat pour améliorer l'équilibre financier.

Sur la base du projet, le financement de logements sociaux sollicité pourrait être réparti comme suit :

- 20 logements en financement PLAI dont 15 PLAI adaptés pour la partie inclusive destinés aux publics les plus fragiles,
- 35 logements en financement PLUS, (45 PLUS si pas de possibilité de PLS),
- 10 logements en financement PLS (à défaut d'autorisation des services de l'Etat, le financement PLUS sera sollicité).

La diversité des financements doit favoriser la location des logements à destination des jeunes actifs.

Pour compléter le financement, Action Logement sera sollicité en réponse aux besoins des jeunes salariés. Il est à souligner que les financements accordés par Action Logement sont associés à des réservations de logements (propositions faites par Action Logement). Toutefois, avec la nouvelle réglementation applicable fin 2023 relative à la gestion en flux, il sera possible de répondre à ces réservations en faveur des salariés avec la rotation d'autres logements, propriété de Manche Habitat sur Granville.

Pour compléter le financement, des fonds propres sont affectés sur une base de 30 000 € par logement, soit environ 2 millions d'euros. La structure financière de Manche Habitat permet, par la mutualisation de ses ressources, de financer sur fonds propres une part de ses investissements. Cette affectation est effectuée tant pour des travaux de réhabilitation (comme pour le projet de rénovation des 359 logements d'un coût estimé aujourd'hui à 8 millions d'euros) que pour des travaux de construction neuve.

La demande de programmation des logements sociaux (PLUS, PLAI...) sera effectuée pour l'année 2023 dès l'été 2022. Pour mémoire, le processus prévoit une préprogrammation en janvier 2023 et une programmation définitive en mars 2023. L'objectif est donc d'avoir le résultat des consultations des entreprises au 2^e trimestre 2023 pour un démarrage au plus tard en septembre 2023.

Pour atteindre les objectifs de l'habitat intergénérationnel, dans la continuité des dispositions de l'article 20 de la loi du 28 décembre 2015 "adaptation de la société au vieillissement" (ASV) et de l'article D331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise que « ..., L'autorisation spécifique mentionnée au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 visant les opérations de logements construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap est intégrée à la décision favorable prise en application de l'article D. 331-3.

L'autorisation spécifique mentionnée au cinquième alinéa du III de l'article L. 441-2 visant les opérations de logements construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage des jeunes de moins de trente ans est intégrée à la décision favorable prise en application de l'article D. 331-3.

L'autorisation spécifique mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 631-12 visant les opérations de logements construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et, à titre exceptionnel, des enseignants et des chercheurs est intégrée à la décision favorable prise en application de l'article D. 331-3... ».

Une part des demandes de financements PLUS/PLAI fera l'objet d'un dossier complémentaire pour un agrément spécifique qui permettra ensuite de prioriser les attributions sur les publics visés.

2. Les loyers et charges envisagés

Les loyers sont définis conformément aux sources de financements et aux plafonds de loyers correspondant.

Pour les charges récupérables auprès des locataires et selon la réglementation en vigueur, elles intégreront les coûts suivants :

- Entretien de propreté des parties communes,
 - Entretien des espaces verts,
 - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
 - Maintenance annuelle des ascenseurs,
 - Maintenance des installations de chauffage et de VMC,
 - Maintenance de l'interphonie,
 - Maintenance des portes de garage,
 - Télégestion des compteurs d'eau et location gestion des compteurs d'eau.
- Les consommations liées au chauffage et à l'eau seront individualisées. Pour le chauffage, les dépenses seront limitées avec un objectif de 25 kW/h/m²/an.

Etat détaillé des loyers :

Typologie	Surface habitable	Loyer PLAI	Loyer PLUS	Loyer PLS	Autres loyers
Prix moyen au m ²		5,08 €	5,69 €	6,85 €	
T2	45	228 €	256 €	308 €	
T2	55	279 €	313 €	377 €	
T3	65	330 €	370 €	445 €	
T4	80	406 €	456 €	548 €	
T4	85	432 €	484 €		
T4-T5	120	610 €	683 €		
Stationnements sous-sol					30 €
Chambre d'hôtes	45				260 €
Bureau/sanitaire	40				170 €
Salle de convivialité	150				400 €
MAM	120				à définir

Selon les financements obtenus et les usages, les loyers des locaux divers seront adaptés.

Etat détaillé des charges récupérables (acomptes mensuels) :

Typologie	SH en m ²	Entretien de propreté des parties communes	Entretien des espaces verts	Taxe d'Enlèvement des Ordures ménagères	Equipements divers : interphonie, compteurs d'eau, portes automatiques du parking en sous-sol	Ascenseurs	VMC	Total charges	Coût / m ² / mois
T2	45	10 €	4 €	8 €	4 €	10 €	4 €	40 €	0,88 €
T2	55	13 €	5 €	9 €	4 €	13 €	5 €	49 €	0,89 €
T3	65	15 €	6 €	10 €	4 €	15 €	6 €	56 €	0,86 €
T4	80	19 €	8 €	11 €	4 €	19 €	8 €	69 €	0,86 €
T4	85	19 €	8 €	11 €	4 €	19 €	8 €	69 €	0,81 €
T4-T5	120	28 €	11 €	13 €	4 €	28 €	11 €	95 €	0,80 €

A ces charges, il convient d'ajouter les charges individualisées de chauffage et de consommation d'eau. Le coût du chauffage sera limité selon le type d'énergie retenu et intègre l'entretien récupérable. Ce coût peut être estimé à 20 € / mois pour un T2, 25 € pour un T3 et 30 € pour un T4, 40 € pour un T5.

Les consommations d'eau sont fonction des usages. Le coût du m³ d'eau est aujourd'hui de 6 €/m³.

Mensualité (loyer + charges hors chauffage eau chaude) par logement :

Typologie	Surface habitable	Logement PLAI	Logement PLUS	Logement PLS
T2	45	268 €	296 €	348 €
T2	55	328 €	362 €	426 €
T3	65	386 €	426 €	491 €
T4	80	475 €	525 €	617 €
T4	85	501 €	553 €	
T4-T5	120	705 €	778 €	

III. Les modalités de gestion des attributions, le rôle de la ville et du CCAS dans le processus d'attribution

La politique d'attribution portée par Manche Habitat a toujours été menée en partenariat avec les collectivités et est actée dans une convention de réservation signée avec la commune. Ainsi, actuellement la quasi-totalité des logements appartenant à Manche Habitat libérés en cours d'année font l'objet d'une attribution sur proposition du CCAS de Granville (en 2021, c'est le cas pour la totalité des 48 attributions réalisées sur la ville). Les réservations accordées sont ainsi bien supérieures aux pratiques habituelles des bailleurs sociaux.

Pour le projet de résidence intergénérationnelle et inclusive il convient de rappeler les possibilités accordées par les dispositions législatives et réglementaires.

Ainsi, conformément à l'article L. 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise :

« ..., Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution peut également attribuer en priorité tout ou partie des logements à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements à des jeunes de moins de trente ans. ... ».

Aussi, une convention particulière devra être établie pour intégrer le cadre réglementaire et permettre au CCAS, et aux personnes morales locataires (AGAPEI...) de proposer les attributions dans un cadre juridique maîtrisé.

L'article L. 441-2 du CCH et les agréments spécifiques obtenus permettent d'accorder une priorité aux personnes âgées ou en situation de handicap et aux jeunes.

En complément de ces éléments, il conviendra de valider conjointement les critères de priorité à donner :

Pour les séniors : sous-occupation du logement actuel, perte d'autonomie, diminution des ressources, accessibilité du logement, éloignement des services, isolement, éloignement des aidants en cas de perte d'autonomie.

Pour les jeunes actifs et les familles : accès à l'emploi (métiers en tension notamment), précarité de l'emploi, niveau de ressources, composition familiale, familles monoparentales, problème de mobilité, nouveaux arrivants, alternants.

Pour les personnes en situation de handicap : logement actuel inadapté, éloignement des services, éloignement des aidants, sortie d'hébergement.

L'attribution devra également prendre en compte l'adhésion du demandeur au projet d'habitat intergénérationnel.

Il est par ailleurs important de consolider le système de réservation et le processus d'attribution pour éviter toute difficulté d'application dans un contexte de tension de la demande de logement social.

Dans le cadre du montage du projet, les services de l'Etat devront être sensibilisés à la nécessité de ce processus particulier.

En effet, l'habitat intergénérationnel permet d'apporter une réponse nouvelle aux enjeux démographiques et sociétaux :

- Réponse au vieillissement, prévention de la dépendance en offrant un habitat adapté et les conditions de développement d'une vie sociale au sein de la résidence, conditions nécessaires à la prévention contre l'isolement des personnes âgées qui accélère l'apparition de la dépendance ;
- Réponse aux besoins de logement des jeunes ;
- Réponse au développement du lien social et du vivre ensemble, condition indispensable à la qualité de vie des résidents.

L'habitat intergénérationnel constitue un cadre de réponse pertinent car il favorise l'exercice d'une vie sociale de grande proximité, pouvant ainsi perdurer malgré les difficultés à se déplacer s'amplifiant avec l'âge. La solidarité entre voisins constitue une ressource sécurisante, tant pour la personne elle-même que pour sa famille.

L'habitat intergénérationnel doit permettre de développer une qualité de voisinage et de vie pour tous.

Pour les attributions, l'enjeu est important. Il faut pouvoir attribuer les logements dans des délais rapides compte tenu des besoins et de la nécessité d'éviter les pertes de loyers à la relocation.

Des outils de communication (charte, plaquette, questionnaire, FAQ...) devront être définis et diffusés pour sensibiliser et attirer les candidats à la location.

Le CCAS aura en charge d'effectuer le choix des propositions de candidats locataires selon ces objectifs.

Ce rôle majeur sera déterminant aussi bien pour la première location que lors des rotations.

La connaissance du CCAS des publics et de la demande apporte nécessairement une plus-value pour atteindre les objectifs de l'habitat intergénérationnel.

Sauf validation d'un dispositif particulier par l'Etat, les attributions devant être soumises réglementairement à la décision de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des bailleurs sociaux, il convient de rappeler que le Maire ou son représentant est membre de droit de ladite commission avec voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Ces propositions pourront ainsi faire l'objet d'un suivi spécifique lié à ces éléments de contexte.

IV. Les actions partenariales et projets menés par Manche Habitat, notamment en matière d'habitat inclusif et intergénérationnel

Pour rappel, Manche Habitat a noué un partenariat fort avec les collectivités dans le processus d'attribution des logements de l'Office. Considérant le logement social comme un véritable outil d'insertion sociale et professionnelle, Manche Habitat donne une place légitime aux collectivités pour favoriser la mixité dans les immeubles et pour répondre au mieux aux besoins en matière de peuplement.

C'est dans cette même démarche que Manche Habitat s'inscrit, comme adhérent à Attitude Manche, pour valoriser le territoire départemental et faciliter l'installation de nouveaux ménages.

En tant que gestionnaire du fichier partagé de la demande, Manche Habitat est au service des collectivités pour réaliser des études sur les besoins territoriaux et peut ainsi engager des actions spécifiques à la demande des collectivités.

Comme il vous l'a été exposé lors des échanges avec la direction de Manche Habitat, nous avons établi des conventions avec plusieurs partenaires pour permettre la mise en location de logements à destination de publics aussi diversifiés que les jeunes, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les besoins d'accueil d'internes en médecine. Ces partenariats peuvent s'appuyer, soit sur des logements sociaux existants, soit par la création de projets nouveaux.

1. Les actions spécifiques

Du fait de son ancrage territorial, Manche Habitat a engagé des partenariats forts avec différents réseaux associatifs afin de répondre à des besoins d'hébergement ou de logements (jeunes apprentis ou alternants, étudiants en médecine, emplois saisonniers...). Les expériences menées peuvent être adaptées et utilisées au service des collectivités.

Quelques exemples des actions menées :

- Dans le cadre de la Manche Inclusive

- Dans le sud Manche, Manche Habitat s'est mobilisé sur la réponse à l'appel à projets lancé par le Département et l'ARS aux côtés des centres hospitaliers, des ETP (Saint James et Avranches), de l'ADAPEI (...) pour favoriser l'accès au logement autonome au sein du parc de Manche Habitat tout en bénéficiant d'un accompagnement coordonné pour limiter les difficultés des résidents et pour mobiliser de manière rapide les acteurs médico-sociaux en cas de problème.

Manche Habitat fait partie du groupe de travail du groupement de coopération sociale et médico-sociale du Sud Manche dont le pilotage est assuré par l'ETP d'Avranches, l'ETP de Saint-James, l'ADSEAM, le CPFA de Granville et le Centre hospitalier de l'ESTRAN.

Les besoins identifiés par les partenaires ont conduit notamment à la création de logements SAS entre l'ETP et Manche Habitat. Ces logements (loués par l'ETP à Saint-James) permettent d'évaluer les capacités des travailleurs de l'ETP à vivre dans un logement autonome.

- Dans le centre Manche, Manche Habitat a répondu aux côtés de l'UDAF sur l'accompagnement des personnes bénéficiaires de l'AAH dans le cadre d'actions collectives visant à rompre l'isolement. Manche Habitat est sollicité dans le repérage du public cible et la recherche d'un local permettant d'accueillir des activités de groupe. Démarrage janvier 2022.
- A Barenton, une réflexion est en cours avec l'association ANAIS pour définir l'accompagnement vers un logement autonome de certains de leurs résidents.
- **Autres actions**
 - IME le Mont Joli, mise à disposition d'un logement qui sert de support d'apprentissage (Papier peint, peinture, revêtement de sol) pour les jeunes de l'IME. Convention signée en septembre 2017 et renouvelée chaque année.
 - Action de sous-locations avec le Service Habitat Jeunes, réponse à l'appel à projets 2021 dans le cadre du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) avec le Service Habitat Jeunes pour accompagner les jeunes dans le cadre d'un premier emploi ou d'une alternance vers un logement autonome meublé. Ce projet vient d'être retenu pour être co-financé en 2022 et 2023.

Parallèlement,

2. Les projets immobiliers réalisés ou à l'étude, notamment en matière d'habitat inclusif et intergénérationnel

Pour rappel, Manche Habitat consacre chaque année de 40 à 50 millions d'euros dans la construction, la réhabilitation et l'entretien courant de son parc de logements. Ces investissements font vivre le tissu économique local puisque 70 % des marchés bénéficient à des entreprises manchoises.

Dans le cadre du développement de l'offre de logements que ce soit sur l'offre de logements individuels, collectifs ou des foyers, les collectivités sont associées à l'ensemble des étapes du projet : choix de la maîtrise d'œuvre, de l'architecte, de l'intégration architecturale du projet, des matériaux.

Par ailleurs, Manche Habitat va accentuer, à travers les travaux engagés, l'insertion professionnelle des publics les plus fragilisés en insérant des clauses sociales dans les marchés.

Ainsi, à titre d'illustration d'opérations particulières menées notamment à destination des publics visés par la résidence intergénérationnelle et inclusive, plusieurs projets ont été réalisés :

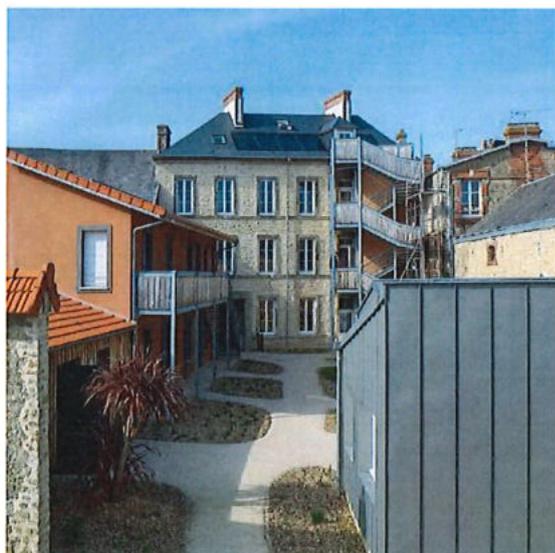
- A Saint-Lô, Manche Habitat a réalisé, en cœur de ville, une opération immobilière de 20 logements locatifs (en lieu et place de l'ancien CCAS) qui a été livrée en 2018. Dans cette résidence composée de 7 T2, 11 T3, 1 T4 et 1 T5, différents publics sont logés : familles, personnes âgées, familles monoparentales, jeunes ménages et personnes en situation de handicap. A cet effet, un logement est loué à l'ADAPT qui gère également un foyer réalisé par Manche Habitat à Saint-Lô. Pour répondre à l'ensemble des besoins des résidents, des aménagements spécifiques ont été réalisés : portes automatiques pour les halls, meubles éviers spécifiques...



- A Périers, Manche Habitat va livrer, en février 2022, 15 logements de plain-pied (11 T3 et 4 T2) à destination de personnes âgées avec aménagement urbain (jardin partagé, VRD, cheminements piétons...). Sur le site de l'ancien presbytère, un aménagement complet de l'îlot a été réalisé avec notamment la création de deux jardins partagés dont un abri de jardin pour les futurs résidents.



- A Carentan-Les-Marais, en partenariat avec la ville et Saint-Lô Agglo (gestionnaire du foyer de rattachement), un FJT de 23 logements a été livré en février 2021 dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration et d'une construction d'un bâtiment. Le projet a intégré la création de locaux d'animation et la mise en place du service approprié pour les jeunes résidents.



Un document de présentation de ces 3 opérations est joint en annexe.

Parallèlement, trois projets d'habitat intergénérationnel et inclusif avec des partenaires institutionnels liés au suivi des personnes en situation de handicap sont à l'étude :

- A Saint-James, pour compléter les services et l'adaptation aux besoins, le foyer de 24 places sera restructuré et 2 maisons de 6 logements seront construites. Après concertation avec le gestionnaire, l'équipe de maîtrise d'œuvre sera retenue mi-janvier 2022 et les études seront lancées au printemps prochain.
- A Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny, en partenariat avec l'APAEIA, Manche Habitat va réaliser une opération de 29 logements et la construction de 3 pôles de services (un pôle restauration, un pôle animation et un pôle administratif) à l'emplacement d'un ancien local commercial au cœur d'une zone résidentielle (privé et logement social). Dans ce projet à vocation inclusive, 25 logements seront destinés aux personnes en situation de handicap. L'APAEIA assure la gestion de la structure et accompagne les personnes en capacité de devenir autonomes. Les 4 autres logements feront l'objet d'une gestion locative classique par Manche Habitat.

Le montage de cette opération est réalisé avec l'APAEIA par le biais de réunions de travail permettant d'avancer sur le projet. Elle sera conçue dans l'esprit d'un bourg avec les logements et services autour d'une « place de village ». L'implantation des pôles de services sera orientée vers l'extérieur de ce macrolot pour permettre l'accès aux habitants externes.

- A Saint-Lô, en partenariat avec la ville et l'ADAPT, Manche Habitat travaille sur un autre projet de construction d'habitat intergénérationnel et inclusif de 34 logements collectifs et la création de services en RDC de l'immeuble (salle multi-activités, un espace collectif sur une activité à définir telle que micro-crèche...).

Les actions et opérations listées ci-dessus ne présentent qu'une part des projets ou expériences réalisés depuis plusieurs décennies par Manche Habitat et ses partenaires (résidences personnes âgées, FJT, foyer pour travailleurs en situation de handicap, habitat spécifique pour hébergement d'urgence, habitat protégé...).

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, vous pourrez compter sur les équipes de Manche Habitat avec la direction, notamment Madame GUILLARD, coordonnatrice des partenariats sur l'habitat inclusif, Monsieur COLLIBEAUX, directeur du service technique et des chargés d'opération aguerris avec une expérience sur des projets urbains chez d'autres bailleurs et d'autres territoires. En outre, une équipe projet composée des différents services sera mobilisée pour apporter les appuis nécessaires au bon déroulement de cette opération.

Bien évidemment, la présente offre d'intervention est adaptable en fonction des échanges sur la validation du projet définitif et de ses modalités de gestion.

Le Président,

Jean MORIN

Le 11 janvier 2022

Annexes :

- Présentation de 3 programmes réalisés par Manche Habitat,
- Annexe relative aux réponses sur les critères pris en compte dans le choix de l'opérateur.



Annexe Présentation de 3 programmes réalisés par Manche Habitat :

Cette annexe fait l'objet d'un fichier PDF séparé.

Annexe relative aux réponses sur les critères
pris en compte dans le choix de l'opérateur

Critère 1 :

Présentation de projets menés dans l'habitat inclusif et intergénérationnel par l'établissement public de l'habitat :

Les réponses sont apportées en partie IV, pages 15 à 19.

Critère 2 :

Taux de fonds propres pouvant être investis par l'établissement public de l'habitat :

La réponse est apportée en montant par logement en partie II, page 9, mais pourra évoluer en fonction du coût final de l'opération, de son financement et des subventions obtenues.

Critère 3 :

Une note précisant le respect des orientations de la collectivité, la répartition capacitaire prévisionnelle, les préconisations d'implantation de l'équipement et des parkings et l'articulation interne du projet :

La description du projet et de la réflexion menée sur sa réalisation est précisée en partie I, pages 3, 4 et 5.

Critère 4 :

Prix moyen de location sans charges proposé au m² pour les différents types de logements :

L'état détaillé des loyers est présenté en partie II, page 10.

Critère 5 :

*Prix moyen de location avec charges proposé au m² pour les différents types de logements.
Détail de charges incluses :*

Le détail des loyers et charges est présenté en partie II, page 11.

Critère 6 :

Une note sur la méthode d'attribution des logements au sein de l'équipement pour chacun des publics (séniors, jeunes actifs, familles, personnes en situation de handicap) :

Les modalités d'attribution des logements sont précisées en partie III, pages 12, 13 et 14.

Critère 7 :

Une note sur le parti pris architectural et sur le rôle que l'établissement public de l'habitat souhaite laisser à la ville et au CCAS dans le choix de la maîtrise d'œuvre :

Les éléments sont présentés en partie I, pages 6 et 7.

Annexe 5

Projet de résidence inclusive – Cession de la parcelle
n°AH 839, 395 rue de Saussey
(délibération n°2022-04-DL-21)

Annexe 5.3

Précisions sur le projet de création d'une résidence inclusive et
intergénérationnelle

Projet de création d'une résidence inclusive
et intergénérationnelle à Granville

Note en réponse aux demandes de précisions formulées par mail du 26 janvier 2022 de Monsieur LEDOYEN

Pour faire suite aux échanges du 24 janvier dernier, les compléments d'information sollicités sont les suivants :

1) Question sur les 3 cabinets d'architecture :

- Quels sont les 3 cabinets d'architecture que vous envisagez solliciter pour ce projet, en sachant qu'au regard de son aspect très novateur, nous serons très attentifs à ce que le projet architectural facilite l'inclusivité des différents habitants accueillis et favorise le développement des activités intergénérationnelles ?

Dans l'offre d'intervention du 11 janvier, il a été précisé :

« Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge du projet sera en conséquence effectué en totale concertation avec les interlocuteurs souhaités par Monsieur le Maire pour la ville de Granville et le CCAS. Dans le respect du Code de la Commande Publique, le cahier des charges de la consultation relative à la maîtrise d'œuvre, établi sur la base de l'étude de VAA CONSEIL et de vos attentes, sera soumis à l'avis de la collectivité dès le 1^{er} trimestre 2022 pour tenir les délais. A ce stade, l'appel à candidature pourra intégrer des modalités particulières de réponse avec, notamment, une première phase de sélection de trois candidats et une deuxième phase de choix de l'équipe retenue sur la base d'une présentation d'une maquette de projet... ».

En effet, Manche Habitat appliquera cette procédure qui est suivie pour l'ensemble de ses opérations. Une consultation de maîtrise d'œuvre spécifique (avec phase unique ou en deux phases) est ainsi effectuée pour chaque opération. L'application de cette méthode en l'espèce a, en outre, l'avantage d'une concertation accentuée avec le maire et ses adjoints (ou l'équipe municipale dédiée au suivi du projet) en vue de désigner un architecte et son équipe.

Enfin, je précise qu'aucun accord cadre (également soumis au code de la commande publique) n'a précédemment été conclu pour des prestations similaires, ce qui est une réelle opportunité en maximisant ainsi le choix des futurs co-désignés pour la 2^e phase.

Votre participation à la sélection des 3 architectes n'est pas dépendante d'un cadre antérieurement établi.

Aussi, pour le projet de résidence intergénérationnelle et inclusive, et dans le respect dudit code, la procédure sera découpée en 2 phases, la première permettant de sélectionner en totale concertation avec les élus, les trois équipes de maîtrise d'œuvre présentant des expériences de projets similaires et les capacités les mieux adaptées pour réaliser ce projet.

La finalité de la seconde phase est d'arrêter le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre sur la base de la présentation d'une esquisse avec un plan masse, une perspective du projet, de cellule de logements type et d'une note expliquant le parti architectural et la démarche sur l'habitat intergénérationnel.

Dans les 2 phases, votre validation de la réponse à vos attentes sera essentielle et déterminante pour le choix du projet qui facilitera au mieux l'inclusivité des différents habitants accueillis et développera des activités intergénérationnelles.

Par ailleurs, si vous le considérez utile, pendant cette phase de choix, nous pouvons confier une mission spécifique à VAA Conseil (s'il l'accepte) dans le but d'apporter toute analyse pertinente au regard des attentes du projet.

Il est important de préciser que ces consultations contribuent à avoir des candidatures d'architectes et leur groupement ayant les compétences et expériences spécifiques sur ce type de projet. Cela permet des choix par rapport aux architectes travaillant habituellement avec Manche Habitat (tels que l'agence BOUTELOUP ARCHITECTE & URBANISME ou l'agence ARCHITECTURE MOUVEMENT) et d'autres équipes.

Nous avons notamment pu le constater, lors de notre consultation lancée en fin d'année 2021 pour l'opération spécifique du FOA de Saint-James (restructuration du foyer, extension et nouvelles constructions en opération tiroir) et le choix du cabinet ARES2 SERA2 de Rennes ou lors de la dernière consultation lancée, avec l'agence BERNARD THOUIN BOSSUYT ARCHITECTES d'Hérouville-Saint-Clair pour un projet d'aménagement de bourg incluant la démolition d'ensembles immobiliers et la construction de nouveaux logements et la réhabilitation d'un immeuble existant.

- Quelles sont les principales propositions pour l'aménagement extérieur, à savoir ambiance paysagère, mobilité, espaces d'expérimentation ludique, espaces d'activité physique ?

Une attention particulière sera accordée au maintien et à la valorisation des espaces verts en visant un objectif de limitation de l'artificialisation des sols. L'ambiance générale du projet conduira à réaliser des espaces de repos et de détente le long des cheminements (installation de bancs...) avec l'objectif d'en faire autant d'opportunités de rencontres. Les parcours intérieurs pourront bénéficier de la pose d'équipements de jeux ludiques et/ou sportifs et, pour inciter à la convivialité, de l'installation de bacs potagers et fruitiers. Le choix de l'ameublement de jardin sera également adapté aux différents âges des résidents et réalisé de manière à inciter les rencontres et les échanges.

L'ambiance générale du projet constituera un critère de choix du maître d'œuvre lors de la consultation.

- Quel est le planning prévisionnel de construction du projet avec la date d'ouverture envisageable de la résidence ?

Considérant les étapes nécessaires à la programmation de logements sociaux :

- Eté 2022 demande de programmation 2023 des logements sociaux (PLUS, PLAI...),
- 2^e trimestre 2022..... dépôt du permis de démolir,
- Octobre 2022 dépôt du permis de construire,
- Janvier 2023 préprogrammation (décision du délégataire des aides à la pierre),
- Mars 2023..... programmation définitive (décision du délégataire),
- 1^{er} trimestre 2023 consultation pour les travaux de démolition,
- 2^e trimestre 2023..... démolition,
- 2^e trimestre 2023..... consultation des entreprises et dépôt du dossier financement pour agrément par délégataire,
- Septembre 2023 ouverture du chantier,
- Mai 2025..... livraison de l'ensemble immobilier.

2) Question sur l'équipe projet :

- Si vous envisagez disposer d'une équipe dédiée à ce projet afin de respecter le calendrier de mise en œuvre ?

Pour la réalisation de ce projet, outre mon implication en tant que Directeur Général pour veiller à la bonne réalisation du projet, l'équipe dédiée sera la suivante :

- Alexandre COLLIBEAUX, Directeur du Service Technique, pilotera le montage du projet.
- Monsieur Pierre LE ROUET, Technicien chargé d'opération, sera le chef de projet et l'interlocuteur privilégié à partir du choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour le montage du projet, les consultations nécessaires et sa mise en œuvre sur les aspects techniques. Son expérience porte sur des opérations de démolition, d'aménagement urbain, résidentialisation et construction de projets spécifiques (opération ANRU du Val Saint-Jean, FJT de Carentan-les-Marais et Saint-Hilaire-du-Harcouët, Périers sur le projet habitat personnes âgées...).

Madame Oriane LOVAT, Technicienne chargée d'opération (aménagement et construction), secondera le chef de projet.

Ces deux collaborateurs ont une forte compétence dans le montage de projets et leur mise en œuvre jusqu'à livraison et ont également un parcours professionnel chez d'autres bailleurs et sur d'autres territoires.

Dans l'équipe de maîtrise d'ouvrage, deux autres techniciens sont en capacité d'intervenir pour assurer la continuité de service si besoin.

Sur les aspects administratifs et le montage financier :

- Madame Emilie HARDOUIN, Adjointe à la cheffe du Service Juridique, et Madame Patricia LEFEVRE, Chargée de financement, assureront le montage du dossier administratif (permis construire et plan de financement notamment).
- Madame Delphine LEMONNIER, Cheffe du Service Juridique, assurera les actes administratifs relatifs à la gestion du foncier. Cette compétence permet de ne pas recourir à l'intervention d'un notaire et réduit les délais d'établissement des actes.

Deux collaboratrices de ce service assureront également le suivi des marchés.

Sur les aspects du dispositif particulier de gestion lié à l'habitat intergénérationnel et inclusif :

- Madame Soizic GUILLARD, Directrice Générale Adjointe, sera l'interlocutrice privilégiée, notamment de l'AGAPEI, du CCAS et du pôle sénior. Dans la phase de préparation de la gestion de proximité liée à la résidence après livraison, Monsieur Bruno AUBIN, Chef de l'Antenne d'Avranches, sera associé.

D'autres collaborateurs seront mobilisables dans le cadre de ce projet en fonction des aléas.

- S'il est envisageable que la proposition d'apport sur fonds propres soit calculée en pourcentage plutôt que sur une base par logement. Si tel est le cas quel pourrait être ce pourcentage ?

Le montant des fonds propres indiqué dans notre offre a été calculé sur la base de 30 000 € par logement soit un apport de 14 % du coût global de l'opération. Toutefois, cette quote-part en ressources propres sera portée à un taux supérieur en fonction du prix de revient global définitif de l'opération et des financements obtenus. Dans un contexte d'évolution à la hausse des taux d'intérêt, une majoration de l'apport en fonds propres sera utilisée pour le porter à un taux supérieur à 20 %. Il est à souligner que l'objectif de Manche Habitat est toujours de maîtriser les loyers (actuellement en moyenne à 85 % des plafonds réglementaires), ce qui se caractérise par une couverture en fonds propres des insuffisances éventuelles de financement.

Le Directeur Général,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. HUE', written over a light blue grid background.

S. HUE

Le 27 janvier 2022

Annexe 5

Projet de résidence inclusive – Cession de la parcelle
n°AH 839, 395 rue de Saussey
(délibération n°2022-04-DL-21)

Annexe 5.4

Présentation de 3 programmes réalisés par Manche Habitat



Présentation de 3 programmes réalisés par Manche Habitat

PROGRAMMES



CARENTAN-LES-MARAIS, FJT place du Grand Valnoble



PÉRIERS, résidence des Promenolles



SAINT-LÔ, rue Queillé Chopin

CARENTAN-LES-MARAIS

Foyer des Jeunes Travailleurs



Architecte : Bouteloup Architecture (Carentan-les-Marais)
Coût de l'opération : 2 125 000 € TTC
Date de réception : Janvier 2021

- Situation du site avant travaux



Réhabilitation de 2 anciens bâtiments désaffectés et construction de logements neufs à usage de foyer-logement pour les jeunes travailleurs.

Cette opération comprend 23 logements (20 T1 bis et 3 chambres situés dans le centre-ville.



• Situation du site après travaux



Cette opération bénéficie des labellisations BBC EFFINERGIE RENOVATION pour les parties réhabilitées, label Promotelec Habitat Neuf Mention Habitat respectueux de l'environnement Option Effinergie + (RT 2012 20% plus performante et d'une certification Promotelec E+C- (énergie niveau E2 et carbone niveau C1) pour les constructions neuves.

Equipements

- Chaufferie collective gaz,
- Eau chaude par panneaux solaires thermiques,
- Panneaux photovoltaïques pour autoconsommation,
- Contrôle d'accès,
- Volets roulants électriques.

**BBC-effinergie
Rénovation**



PÉRIERS

Résidence des Promenolles



Architecte : Atelier Maufra Coulon (Paris)
Coût de l'opération : 2 303 300 € TTC
Date de réception : Janvier 2022

- Situation du site avant travaux



Acquisition d'une friche comprenant un ancien presbytère, une salle des fêtes et des garages.
Ces 2 bâtiments sont détruits afin d'y construire 15 logements (11 T3 et 4 T2).



• Situation du site pendant travaux

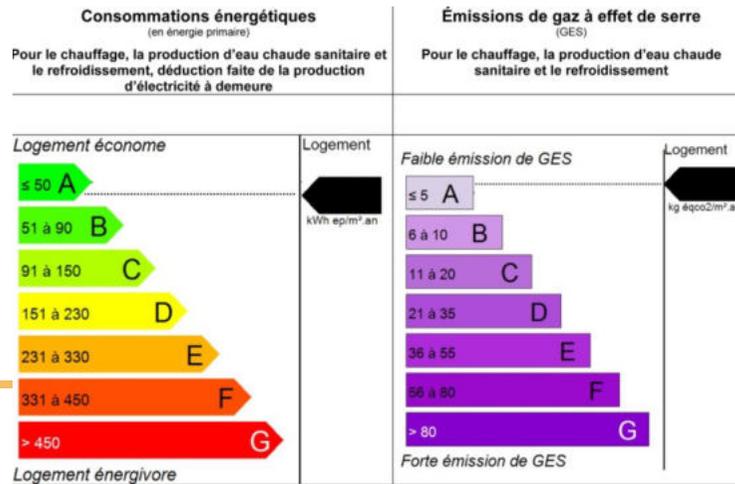


Cette opération se situe au niveau de la RT2012 et les niveaux atteints sont en moyenne inférieurs de 25% pour le coefficient CEP.

2 jardins partagés seront mis à la disposition des locataires. Un puits avec une pompe à eau et un abri de jardin sont prévus pour cet usage.

Equipements

- Production de chauffage et eau chaude sanitaire assurée par une pompe à chaleur,
- Volets roulants motorisés et centralisés,
- Portes de garage motorisées,
- Raccordement à la fibre optique.



SAINT-LÔ

Passage Queillé Chopin



Architecte : Didier Boscher (Saint-Lô)
Coût de l'opération : 2 377 000 € TTC
Date de réception : Octobre 2018

- Situation du site avant travaux



Acquisition d'un terrain au coeur de Saint-Lô où était situé le CCAS.

20 logements collectifs y sont construits (1 T5, 1 T4, 11 T3 et 7 T2).

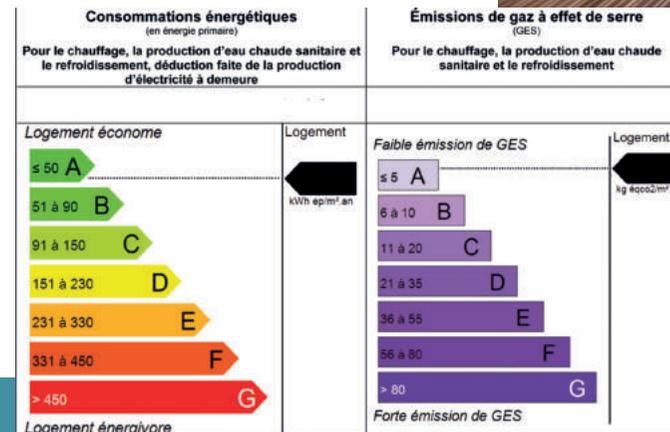


• Situation du site après travaux



Equipements

- Chauffage collectif par pompes à chaleur géothermiques,
- Production d'eau chaude via les pompes à chaleur avec décompteurs dans les logements,
- Ascenseur,
- Caves,
- Places de stationnement dans un parking clos.





Manche Habitat
5, rue Emile Enault
BP 50440
50010 Saint-Lô Cedex

Tel : 02.33.75.53.00

Fax : 02.33.05.81.30

Mail : office@manche-habitat.fr
Internet : www.manche-habitat.fr



Annexe 5

Projet de résidence inclusive – Cession de la parcelle
n°AH 839, 395 rue de Saussey
(délibération n°2022-04-DL-21)

Annexe 5.5

Courrier Granville Terre et Mer
Désaffectation au service public de la petite enfance

197 avenue des Vendéens - BP 231
50402 GRANVILLE Cedex

Tél. 02 33 91 38 60
Fax : 02 33 91 38 61
contact@granville-terre-mer.fr

www.granville-terre-mer.fr

Le Président de
Granville Terre et Mer

A

Monsieur le Maire de Granville
Cours Jonville
BP 409
50404 GRANVILLE Cedex

A l'attention de M. DELFORGE

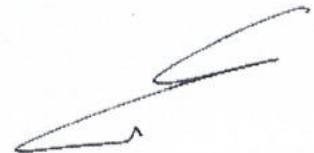
Granville, le 22/03/2022

Objet : Maison de la Petite Enfance
Réf : SS / BM / 2022-383
Affaire suivie par : Bertrand MERRET, Directeur Général Adjoint
Copie : Mme la Vice-Présidente Marie-Mathilde LEZAN

Par courrier en date du 10 février 2022, référencé BDM-2022-02, vous m'avez informé d'un projet de résidence inclusive en lieu et place de l'actuelle Maison de la Petite Enfance, rue du Saussey à Granville, et demandé de vous préciser la date à partir de laquelle ces locaux ne seront plus affectés au service public de la petite enfance.

J'ai l'honneur de vous annoncer que l'ouverture de la nouvelle Maison de la Petite Enfance de Granville Terre et Mer, située sur la commune d'Yquelon, sera effective le mardi 19 avril prochain. L'ancien bâtiment, entièrement vidé de son mobilier pour le lundi 02 mai au plus tard, pourra alors vous être restitué.

Stéphane SORRE
Président



Annexe 6

ZAC « Eco-quartier de La Clémentière » - Concession d'aménagement

Rapport d'activité 2020

(délibération n°2022-04-DL-22)



LA CLEMENTIERE

GRANVILLE

Un éco-quartier au cœur de Granville



CONCESSION D'AMENAGEMENT
RAPPORT D'ACTIVITE
Arrêté au 31/12/2020

Ce compte rendu d'activités porte sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2020, il fait suite au dernier compte rendu approuvé par délibération du 17 novembre 2017, ainsi qu'au compte rendu arrêté au 31/12/2018, transmis en 2019 à la collectivité mais qui n'a pas fait l'objet de délibération. Ce présent compte rendu présente les sommes facturées au 31/12/2020 sur la tranche 1, ainsi que sur les tranches 2 et 3. Par ailleurs, le présent compte rendu a pour objet de présenter le bilan prévisionnel de la tranche 1 de façon détaillée, ainsi que le reste à réaliser sur les tranches 2 et 3.

I / RAPPEL DU CONTEXTE

La Ville de Granville a décidé en 2010 de lancer une consultation pour concéder l'aménagement de la ZAC de la Clémentière à Granville dans le cadre de l'article L300-4 du code de l'urbanisme. Le périmètre de cette ZAC est de 34,4 hectares, le dossier de création de ZAC prévoyait 750 logements. Le groupement SHEMA/NEXITY FONCIER CONSEIL/POZZO PROMOTION a été retenu à l'issue de la procédure. Le groupement a constitué une société par actions simplifiées pour mener à bien l'opération. Le traité de concession d'aménagement a une durée de 15 ans à compter du 2 mars 2012.

Signature de la Concession d'aménagement

Par délibération du Conseil Municipal du 12/10/2011, la Ville de Granville décide de confier la mission d'aménageur de la « ZAC de la Clémentière », au groupement SHEMA/NEXITY FONCIER CONSEIL/POZZO PROMOTION, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le traité de concession a été signé le 2 mars 2012 en mairie de Granville, l'acte est rendu exécutoire le 12 mars 2012.

Constitution de la S.A.S « Groupement SHEMA-NEXITY FONCIER CONSEIL- POZZO PROMOTION

- Date d'immatriculation : 22 mars 2012
- Dépôt de l'acte au greffe : 22 mars 2012 sous le numéro 2012 A1628
- Publication journal d'annonces légales : « Le Bonhomme libre » le 22 mars 2012

II/ ACTIVITE 2017

Le Tribunal administratif de Caen a clos les débats relatifs au recours contre l'arrêté de DUP en février 2017 avec une date d'audience fixée le 14 juin 2017. Suite à cette audience, le Tribunal Administratif a rejeté la requête de Manche Nature.

Parallèlement, Manche Nature a attaqué l'arrêté d'autorisation loi sur l'eau, le Cabinet d'avocat J.P Martin est conseil de la SAS de la Clémentière et assure sa défense dans le cadre de cette procédure. Finalement, Manche Nature a retiré son recours sur la procédure loi sur l'eau en décembre 2017.

La révision du PLU de la Ville de Granville a été voté par le Conseil Municipal au mois de mai 2017. Cette révision permet d'ouvrir à l'urbanisation la ZAC en classant une partie des terrains en zone 1 AU. Aussi, certaines associations ainsi que des particuliers ont déposés plusieurs recours.

III/ ACTIVITE 2018

En ce qui concerne les recours sur le PLU, deux recours ont été portés devant le Tribunal administratif de Caen. En septembre 2018, le Tribunal s'est prononcé en faveur d'une annulation totale du Plan Local d'Urbanisme communal.

La Ville de Granville a fait appel de cette décision.

Puis, après l'audience du 19 mars 2019, la Cour administrative d'appel de Nantes a considéré que les motifs retenus par le tribunal pour annuler le PLU n'étaient pas suffisants. L'annulation du PLU a donc été suspendue dans l'attente du jugement sur le fond intervenu en fin d'année 2019.

En termes d'acquisition foncières, la SHEMA a acheté le 27 juillet 2018 la parcelle cadastrée BS n°43, propriété de Mr HOLLEY.
Une promesse de vente a été signée avec l'indivision DUREY en février 2018 portant sur 2.66 ha.

En ce qui concerne le projet urbain, la programmation a été affinée au cours de l'année par la maîtrise d'œuvre urbaine, et le CPAPE a été ajusté en reprenant les principes du bâti existant. Suite aux derniers COPIL, plusieurs réunions de travail devront être organisées afin de finaliser le projet notamment sur les aspects paysagers.

Par ailleurs, la disparition du dispositif « PINEL » en zone B2 (Cas de GRANVILLE) à compter du 1^{er} janvier 2018 a engendré une perte d'intérêt, au niveau local (mais aussi national), des promoteurs pour la réalisation de logements en VEFA (notamment les typologies collectives). A savoir que 70 % des ventes nationales des promoteurs, auprès des particuliers, sont des investissements locatifs.

En local, la fin de ce dispositif a entraîné un effondrement des ventes en VEFA.

Cette disparition du B2, et ses conséquences, pose donc la question de la programmation globale. En effet, la production de logements est encadrée réglementairement : les promoteurs ne peuvent démarrer les constructions qu'après obtention de garanties de bon achèvement (GFA). Ces GFA ne sont produites qu'à partir d'un certain niveau de pré-commercialisation (minimum 40 %). En l'absence de pré-commercialisation, les GFA ne sont pas délivrées, et donc les constructions ne peuvent pas démarrer.

Les promoteurs orientent donc leur activité, depuis fin 2017, sur les zones A et B1.

Suite à la saisine auprès de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles), par arrêté préfectoral en date du 29 juin 2018, il a été décidé qu'un diagnostic archéologique devra être réalisé préalablement à la réalisation de la tranche 1 de la ZAC.

IV/ACTIVITE 2019/2020

Les travaux sur l'AVP de la Phase 1 ainsi que sur la rédaction du CPAPE se sont poursuivis durant l'année 2019, en collaboration avec la municipalité et les services. En fin d'année 2019, le PLU de la ville de Granville a été rétabli, après un arrêt de la CAA de Nantes annulant le jugement de TA de CAEN qui avait annulé le PLU en première instance.

Parallèlement, la Ville de Granville par délibération du 25 mai 2020, a réaffirmé l'objet et le caractère d'intérêt général de l'opération ZAC Eco quartier Clémentière, et a sollicité auprès de M. Le Préfet du Département de la Manche un arrêté prorogeant la Déclaration d'utilité publique.

Par arrêté préfectoral en date du 2 Juillet 2020, l'arrêté préfectoral du 17 Juillet 2015 portant déclaration d'utilité publique a été prorogé pour une durée de 5 ans.

En Juillet et septembre 2020, des rencontres avec la nouvelle municipalité et les aménageurs ont été programmées. Suite à ces rencontres, par courrier en date du 17 novembre 2020, M. Le Maire de Granville a confirmé le souhait de la Ville de lancer uniquement la phase 1 du projet.

RÉALISATION DU BILAN DES ANNEES 2017 ET 2020

**1/ - RAPPEL DU DERNIER BILAN PRÉVISIONNEL APPROUVE
(par délibération du 17 novembre 2017)**

ZAC de la CLEMENTIERE	DERNIER BILAN APPROUVE
DÉPENSES H.T.	
Acquisitions	3 531 483 €
Études	192 000 €
Honoraires	1 144 307 €
Travaux	9 124 997 €
Frais divers	50 000 €
Commercialisation	90 000 €
Charges de gestion	100 000 €
Honoraires de gestion	1 825 000 €
Frais financiers	553 561 €
TOTAL DÉPENSES	16 611 348 €
RECETTES H.T.	
Cessions	17 441 350 €
Subventions	- €
Participations	- €
Produits de gestion	- €
Produits financiers	
TOTAL RECETTES	17 441 350 €
SOLDE recettes/dépenses	830 000 €

Il est précisé qu'un bilan prévisionnel en dépenses avait été délibéré le 25 mai 2020 à l'appui du dossier de demande de prorogation de la DUP. Le montant des dépenses prévisionnelles avait été réévalué à 17 892 000 €HT.

Les nombreux recours déposés suite aux lancements des procédures réglementaires, ont freiné considérablement l'avancement de l'opération. Les recours ont stoppé les possibilités d'avancement de la ZAC depuis fin 2015. Il est rappelé que les recours ont impacté de façon significative le planning initial de l'opération, et qu'en conséquence, en vertu des articles 5.1 et 26 du traité de concession, le concessionnaire sollicitera le concédant en vue d'une prorogation de la durée du traité de concession.

2/ - SITUATION DES DÉPENSES AU 31 DÉCEMBRE 2020

PHASE 1 :

ZAC de la CLEMENTIERE PHASE 1	CUMULE AU 03/12/2020
DÉPENSES H.T.	
Acquisitions	19 370 €
Études	3 819 €
Honoraires	93 627 €
Travaux	278 €
Frais divers	5 369 €
Commercialisation	275 €
Charges de gestion	- €
Honoraires de gestion	27 966 €
Frais financiers	7 184 €
TOTAL DÉPENSES	157 889 €
RECETTES H.T.	
Cessions	- €
Subventions	- €
Participations	- €
Produits de gestion	- €
Produits financiers	- €
TOTAL RECETTES	- €
SOLDE recettes/dépenses	- 157 889 €

PHASE 2 et 3

ZAC de la CLEMENTIERE PHASES 2 et 3	CUMULE AU 31/12/2020
DÉPENSES H.T.	
Acquisitions	- €
Études	4 506 €
Honoraires	110 465 €
Travaux	328 €
Frais divers	6 335 €
Commercialisation	325 €
Charges de gestion	- €
Honoraires de gestion	32 995 €
Frais financiers	8 476 €
TOTAL DÉPENSES	163 429 €
RECETTES H.T.	
Cessions	- €
Subventions	- €
Participations	- €
Produits de gestion	- €
Produits financiers	- €
TOTAL RECETTES	- €
SOLDE recettes/dépenses	- 163 429 €

Au 31 Décembre 2020, le montant des dépenses sur l'opération s'élève à 321 318 €HT. Les dépenses déjà effectuées qui concernaient l'ensemble des phases à savoir les études

préalables, les honoraires et frais divers liés aux dossiers réglementaires portant sur la totalité de la ZAC, ont été proratisées selon le montant prévisionnel du chiffre d'affaire par tranche.

- **Acquisitions foncières**

	ENGAGE HT au 31/12/2020	FACTURE HT au 31/12/2020
Acquisitions	17 870 €	17 870 €
Indemnités et frais d'actes	1 500 €	1 500 €
TOTAL	19 370 €	19 370 €

Un compromis de vente a été signé en 2014 avec les propriétaires des parcelles AM 52 ; AM 77 ; BS41 et BS 221, parcelles occupées, sous condition suspensive d'obtenir l'arrêté de déclaration d'utilité publique purgé. Une promesse unilatérale de vente a été signée sur la parcelle BS N°43 avec les propriétaires Mr et Mme Holley. Au total des accords amiables ont été obtenus sur une surface de 17 152 m².

Courant 2016, une convention a été passée avec la SAFER pour réaliser une étude foncière approfondie d'une part et leur confier une mission de négociation des terrains sur la première tranche de la ZAC d'autre part. Cette convention est tripartite Ville de Granville, SHEMA, SAFER. La SAFER a rencontré l'ensemble des propriétaires et exploitants et recherche des solutions de compensations foncières pour les exploitants impactés par la première tranche.

Au 31 décembre 2020, les Acquisitions enregistrées s'élèvent à 19 370 €HT et correspondent à l'acquisition de la parcelle BS 43.

- **Etudes Générales**

Ce poste budgétaire correspond aux dépenses liées aux études telles que les études géotechniques, le cas échéant les études liées à l'archéologie préventive, ou aux études foncières menées par la SAFER pour le compte de l'aménageur.

Au 31/12/2020, le montant global des dépenses sur ce poste s'est élevé à 8 325 €HT.

	ENGAGE HT au 31/12/2020	FACTURE HT au 31/12/2020
Archéologie préventive	0 €	0 €
Etudes générales	18 695 €	8 325 €
TOTAL	18 695 €	8 325 €

- **Honoraires**

Ce poste correspond aux honoraires de Maîtrise d'œuvre, CSPS (Coordonnateur pour la Sécurité et la Protection de la Santé), géomètre, avocat, architecte conseil, nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Au 31 décembre 2020, les honoraires facturés s'élèvent à 204 092 €HT. Les dépenses enregistrées sur la période 2017 à 2020, sont les suivantes :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre : 20 082 € HT, correspondant notamment à la mise à jour du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales ainsi qu'à la reprise du plan masse d'ensemble.

- **Autres honoraires :**
 - 22 243 €HT correspondant aux honoraires pour l'assistance juridique dans le cadre des recours sur le Dossier Loi sur l'Eau et la Déclaration d'Utilité Publique.
 - 3 000 € HT d'honoraires géomètre facturés par TECAM.

Etat des dépenses « Honoraires » au 31/12/2020

- Maîtrise d'œuvre : 154 847 €HT
- Géomètre : 19 622 €HT
- Autres honoraires : 29 623 €HT

• **Travaux**

Sur le poste travaux, 607€HT a été facturé, et correspond à l'acompte de la prestation d'ingénierie ORANGE pour la desserte du quartier en réseau télécommunication.

• **Frais divers**

Ce poste budgétaire correspond aux dépenses liées aux frais d'appels d'offres, aux frais de reprographie, d'affichage, de constats d'huissier, ainsi qu'aux dépenses liées au déroulement des procédures réglementaires (publications, honoraires du commissaire enquêteur...).

Au 31 décembre 2020, 11 704 €HT a été facturé, ces dépenses correspondent aux frais d'appels d'offres de travaux, à la reprographie de dossiers, et aux frais liés au constat d'huissier réalisé pour les nécessités de l'enquête publique ainsi qu'à la provision pour l'indemnité du commissaire enquêteur.

Les frais d'appels d'offres correspondent aux frais inhérents à l'ensemble des consultations nécessaires pour mener à bien l'opération en ce qui concerne les frais de publicité et de mise en concurrence (BOAMP (Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics), JOUE (Journal Officiel de l'Union Européenne) ou JAL (Journal d'Annonces Légales)).

	ENGAGE HT au 31/12/2020	FACTURE HT au 31/12/2020
Frais divers	11 704 €	11 704 €
TOTAL	11 704 €	11 704 €

• **Communication - Commercialisation**

Ce poste correspond aux frais de communication ; réalisation de supports tels que des plaquettes, des panneaux, publicités dans la presse, réalisation de perspectives, réalisation de photos aériennes, contractualisation avec une agence de communication le cas échéant.

	ENGAGE HT au 31/12/2020	FACTURE HT au 31/12/2020
Communication	600 €	600 €
TOTAL	600 €	600 €

• **Charges de gestion**

Ce poste correspond essentiellement aux charges liées aux parcelles acquises par la SAS de la Clémentière et non encore cédées. Ce poste recouvre en très grande majorité les impôts fonciers, et dans une moindre mesure l'entretien de ces parcelles.

• **Honoraires internes**

Les honoraires de gestion facturés au 31 décembre 2018 s'élèvent à 60 960 €. Ces honoraires correspondent à la couverture des frais de gestion du concessionnaire sur l'opération entre 2012 et 2013.

Depuis 2014, les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique, d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, et d'enquête parcellaire ont été constitués, déposés et instruits, et ont fait l'objet d'arrêtés d'autorisation préfectorale. Plusieurs recours ont été menés contre ces autorisations, recours qui ont tous été rejetés par le juge administratif. Par ailleurs, le dossier de réalisation de la ZAC a été constitué et approuvé, et le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales qui est en cours de rédaction. La consultation pour retenir l'équipe de maîtrise d'œuvre a été menée, et enfin le plan de composition global et les études phase avant-projet de la tranche 1 ont été menées.

Les honoraires dus au titre de ces missions, en application du contrat de concession, s'élèvent à 200 319€.

Toutefois, pour ne pas augmenter le déficit de trésorerie de l'opération, la SAS de la Clémentière a décidé de suspendre momentanément la facturation et la perception de ces honoraires dans l'attente de la reprise opérationnelle du projet. Cependant, ces sommes sont exigibles par les associés de la SAS CLEMENTIERE, auprès de cette dernière.

• **Frais financiers**

La trésorerie de l'opération est assurée depuis le démarrage de l'opération par des apports en fonds propres des associés. Ces apports ont généré au 31/12/2020 15 660 € de frais financiers.

3/ - SITUATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020 le projet n'a généré aucune recette. Le dernier budget prévisionnel devra être ajusté en fonction des résultats de la pré-commercialisation qui sera réalisée.

Le bilan prévisionnel fait apparaître un chiffre d'affaires 9 596 875 €HT sur la phase 1, et 9 220 535 €HT sur les phases 2 et 3.

En ce qui concerne les recettes prévisionnelles de la phase 1, a été prise en compte la programmation nouvelle issue de l'AVP en cours d'actualisation, tandis que pour les phases 2 et 3, les programmations initiales liées aux documents réglementaires de l'opération, ont été reprises.

Compte tenu de la demande de la municipalité de démarrer le projet uniquement sur la phase 1, le budget prévisionnel détaillé en recette ne sera présenté que sur la phase 1.

4/ - BUDGET PREVISIONNEL ET PERSPECTIVES

Le dernier budget prévisionnel ayant fait l'objet d'une validation du concédant était lié à l'approbation de la déclaration de projet réaffirmant le caractère d'intérêt général du projet, en date du 25 mai 2020.

La nouvelle municipalité souhaite lancer le projet uniquement sur la phase 1, correspondant au zonage 1 AU du PLU approuvé. Dans ce cadre, un bilan prévisionnel détaillé de cette phase est présenté dans le présent chapitre. Concernant les phases 2 et 3, le bilan prévisionnel est présenté de façon synthétique, pour mémoire, et a été établi au regard du bilan joint au dossier délibéré le 25 mai 2020.

4.1/ BUDGET PREVISIONNEL

BUDGET PREVISIONNEL FINAL PHASE 1

ZAC de la CLEMENTIERE PHASE 1		CUMULE AU 03/12/2020	BUDGET PREVISIONNEL AU 31/12/2020
DÉPENSES H.T.			
Acquisitions		19 370 €	1 919 644 €
Études		3 819 €	125 377 €
Honoraires		93 627 €	503 183 €
Travaux		278 €	5 107 056 €
Frais divers		5 369 €	17 443 €
Commercialisation		275 €	107 644 €
Charges de gestion		- €	97 280 €
Honoraires de gestion		27 966 €	1 055 656 €
Frais financiers		7 184 €	177 253 €
TOTAL DÉPENSES		157 889 €	9 110 538 €
RECETTES H.T.			
Lots libres	151	- €	7 906 375 €
Maisons ville (accession libre)	16	- €	400 000 €
Maisons ville (soc)	24	- €	360 000 €
Semi collectif (acc libre)	0	- €	- €
Semi collectif (soc)	12	- €	66 000 €
Collectifs (acc libre)	70	- €	556 500 €
Collectifs (soc)	56	- €	308 000 €
Nombre logements	329	- €	- €
Cessions		- €	9 596 875 €
Subventions		- €	- €
Participations		- €	- €
Produits de gestion		- €	- €
Produits financiers		- €	- €
TOTAL RECETTES		- €	9 596 875 €
SOLDE recettes/dépenses		- 157 889 €	486 337 €

BUDGET PREVISIONNEL PHASE 2 et 3

ZAC de la CLEMENTIERE PHASES 2 et 3	CUMULE AU 31/12/2020	BUDGET PREVISIONNEL
DÉPENSES H.T.		
Acquisitions	- €	1 880 356 €
Études	4 506 €	124 623 €
Honoraires	110 465 €	546 817 €
Travaux	328 €	5 142 944 €
Frais divers	6 335 €	12 557 €
Commercialisation	325 €	12 356 €
Charges de gestion	- €	32 720 €
Honoraires de gestion	32 995 €	769 344 €
Frais financiers	8 476 €	259 747 €
TOTAL DÉPENSES	163 429 €	8 781 462 €
RECETTES H.T.		
Cessions	- €	9 220 535 €
Subventions	- €	- €
Participations	- €	- €
Produits de gestion	- €	- €
Produits financiers	- €	- €
TOTAL RECETTES	- €	9 220 535 €
SOLDE recettes/dépenses	- 163 429 €	439 073 €

Compte tenu du cadre global du traité de concession, ce budget est rappelé pour mémoire. Les dépenses générales réalisées avant le 31/12/2020 ont été réparties entre la phase 1 (157 889 €HT) et les phases 2 et 3 (163 429 €HT). Ce budget n'a pas vocation à évoluer en l'absence de démarrage opérationnel de ces tranches.

4.2 PERPECTIVES PHASE 1

- **Acquisitions**

PARCELLES	PROPRIETAIRES	SURFACE DANS ZAC	SITUATION
BS 39	GAUTIER Paul	4115	
BS 40	HOVHANNESSIAN Marie	1313	
BS 41	GILBERT Mireille	1264	COMPROMIS SIGNE
BS 42	TINTURE André-typhaine	14706	DISCUSSION EN COURS
BS 43	HOLLEY Christian	1172	ACQUISE
BS 44	GIBERT Myriam	1140	COMPROMIS SIGNE
BS 221	GILBERT Mireille	5301	COMPROMIS SIGNE
AM 52	GILBERT Mireille	3010	COMPROMIS SIGNE
AM 53	TINTURE André-typhaine	1067	DISCUSSION EN COURS
AM 54	DUREY-POREE-BENSET	22968	PUV A RENOUVELER
AM 55	DUREY-POREE-BENSET	3633	PUV A RENOUVELER
AM 56	RONCERAY Alain RONCERAY Catherine	5927	DISCUSSION EN COURS
AM 57	TINTURE André-typhaine	1684	DISCUSSION EN COURS
AM 58	ALLAIN Eric	1485	
AM 59	DEFLANDRE Anne-Frédérique-Claude	2478	
AM 60	THOMAS Marie	4763	
AM 61	LENFANT Marc	5418	
AM 62	THOMAS Marie	6904	
AM 63	TINTURE André	3759	DISCUSSION EN COURS
AM 64	LAISNE Jean-claude	4569	PUV SIGNEE
AM 65	LAISNE Jean-claude	5512	PUV SIGNEE
AM 66	LAISNE Jean-claude	4245	PUV SIGNEE
AM 75	GFA	6722	
AM 76	GFA	9525	
AM 77	GILBERT Mireille	6405	COMPROMIS SIGNE
AM 78	GAUTIER Michel	2876	
AM 79	GAUTIER Michel	8808	
TOTAL SECTEUR 1		142219	

La phase 1 représente une surface d'environ 14.2 ha. A ce stade une parcelle est acquise, d'autres parcelles font l'objet de signature de Promesse Unilatérale de Vente ou compromis. La SAS s'est engagée à rencontrer, avec la SAFER, les différents propriétaires et exploitants. Cette démarche est en cours.

Parallèlement, la phase judiciaire de la procédure d'expropriation va être lancée. Ainsi l'arrêté de cessibilité va être sollicité au début de l'année 2022, des offres mémoires vont être transmises aux propriétaires, et le Tribunal de Grande Instance va être saisi en vue de la fixation des indemnités.

L'objectif est de prendre possession des parcelles propres à démarrer la phase 1 au deuxième semestre 2022.

- **Etudes-Honoraires**

L'avant-projet de la Phase 1 a été réalisé, des adaptations ont été sollicitées par la nouvelle municipalité. Le dossier AVP a été validé en fin d'année 2021. En 2022 le diagnostic archéologie prescrit par la DRAC va être réalisé sur les parcelles objet de la phase 1. Parallèlement, la phase PROJET va être lancée après l'approbation de l'AVP.

- **Travaux**

Le budget prévisionnel travaux de la phase 1 au stade AVP est de 5.1M€HT. Ce budget comprend le montant des travaux de viabilisation réseaux, terrassement, voirie, cheminement doux, travaux de paysage.



Le plan ci-dessus correspond à l'Avant-Projet validé en novembre 2021.

L'objectif est de lancer la consultation travaux au deuxième semestre 2022 pour un démarrage travaux fin 2022-début 2023.

Les travaux vont se dérouler en plusieurs phases opérationnelles qui seront déterminées en phase PRO.

- **Commercialisation**

Le présent bilan financier prend en compte des recettes prévisionnelles calculées sur la base de la précédente programmation (arrêtée au 31 décembre 2020), à savoir 329 logements.

Aujourd'hui, la programmation prévisionnelle de la tranche 1 ressort à 341 logements, au stade de l'AVP validé en fin d'année 2021.

Cette programmation doit respecter la densité imposée dans le cadre du dossier de ZAC, et prévue dans le dossier de réalisation de la ZAC. La municipalité a souhaité, en lien avec le CAUE, apporter quelques adaptations notamment pour envisager des projets d'habitat participatif d'une part, et de modifier la typologie d'habitat sur 2 îlots. Ces demandes ont été prises en compte au stade AVP.

Programmation de logements	Nombre de logements	Pourcentage
 Collectifs	129	37,8 %
 Semi-collectifs	13	3,8 %
 Maisons groupés clés en main	57	16,7 %
 Lots denses	47	13,8 %
 Lots libres	95	27,9 %
Total	341	

Tableau de programmation prévisionnel

Le lancement prévisionnel de la commercialisation est prévu pour fin 2022 pour la partie Nord du projet. L'objectif est de proposer dès la première phase une mixité de typologie dans les logements proposés.

- **Honoraires de gestion**

Le budget prévisionnel des honoraires de gestion de la phase 1 est de 1 055 656 €HT.

Ce montant correspond à 11% du montant prévisionnel des recettes, ce pourcentage étant celui du bilan initial de la concession d'aménagement annexé au traité de concession.

5/ - DECISIONS DU CONCEDANT

Il est demandé au concédant :

D'approuver le Compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales arrêté au 31/12/2020 de la concession d'aménagement de la ZAC « de la Clémentière ».

D'approuver l'état des dépenses réalisées au 31/12/2020, arrêtés à 157 889 €HT pour la phase 1 et 163 429 €HT sur les phases 2 et 3.

D'approuver le budget prévisionnel tranche 1 d'un montant de 9 110 538 €HT en dépenses et 9 596 875 €HT en recettes.

De prendre acte du budget prévisionnel tranche 2 et 3, arrêté à 8 781 462 €HT en dépenses et 9 220 535 €HT en recettes.

ooOoo

BUDGET PREVISIONNEL

AU 31 DECEMBRE 2020

Rapport d'activités ZAC de la Clémentière
S.A.S de la CLEMENTIERE

ZAC de la CLEMENTIERE PHASE 1		CUMULE AU 03/12/2020	10	11	12	13	14	15	16	BUDGET PREVISIONNEL AU 31/12/2020
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
DÉPENSES H.T.										
Acquisitions		19 370 €	285 041 €	1 140 165 €	475 069 €	- €	- €	- €	- €	1 919 644 €
Études		3 819 €	3 891 €	60 780 €	56 888 €	- €	- €	- €	- €	125 377 €
Honoraires		93 627 €	67 599 €	84 452 €	73 942 €	51 807 €	56 912 €	52 244 €	22 599 €	503 183 €
Travaux		278 €	- €	1 532 033 €	1 021 356 €	1 021 356 €	766 017 €	766 017 €	- €	5 107 056 €
Frais divers		5 369 €	1 725 €	1 725 €	1 725 €	1 725 €	1 725 €	1 725 €	1 725 €	17 443 €
Commercialisation		275 €	15 338 €	15 338 €	15 338 €	15 338 €	15 338 €	15 338 €	15 338 €	107 644 €
Charges de gestion		- €	13 897 €	13 897 €	13 897 €	13 897 €	13 897 €	13 897 €	13 897 €	97 280 €
Honoraires de gestion		27 966 €	- €	113 151 €	286 727 €	243 213 €	197 389 €	187 210 €	- €	1 055 656 €
Frais financiers		7 184 €	6 740 €	52 565 €	38 694 €	30 745 €	26 717 €	14 607 €	- €	177 253 €
TOTAL DÉPENSES		157 889 €	394 232 €	3 014 106 €	1 983 636 €	1 378 082 €	1 077 995 €	1 051 038 €	53 560 €	9 110 538 €
RECETTES H.T.										
Lots libres	151	- €	- €	790 638 €	1 976 594 €	1 976 594 €	1 581 275 €	1 581 275 €	- €	7 906 375 €
Maisons ville (accession libre)	16	- €	- €	200 000 €	200 000 €	- €	- €	- €	- €	400 000 €
Maisons ville (soc)	24	- €	- €	- €	180 000 €	72 000 €	108 000 €	- €	- €	360 000 €
Semi collectif (acc libre)	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Semi collectif (soc)	12	- €	- €	66 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	66 000 €
Collectifs (acc libre)	70	- €	- €	- €	166 950 €	222 600 €	- €	166 950 €	- €	556 500 €
Collectifs (soc)	56	- €	- €	- €	154 000 €	- €	154 000 €	- €	- €	308 000 €
Nombre logements	329	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Cessions		- €	- €	1 056 638 €	2 677 544 €	2 271 194 €	1 843 275 €	1 748 225 €	- €	9 596 875 €
Subventions		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Participations		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Produits de gestion		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Produits financiers		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL RECETTES		- €	- €	1 056 638 €	2 677 544 €	2 271 194 €	1 843 275 €	1 748 225 €	- €	9 596 875 €
SOLDE recettes/dépenses		- 157 889 €	- 394 232 €	- 1 957 469 €	693 907 €	893 112 €	765 280 €	697 187 €	- 53 560 €	486 337 €

Annexe 7

Convention de mise à disposition de M. Pascal LAVALLEY
(délibération n°2022-04-DL-24)

Convention de mise à disposition de Monsieur Pascal LAVALLEY

Article L5211-4-1 du Code général des collectivités territoriales

Entre

La Ville de GRANVILLE représentée par son Maire, Monsieur Gilles MENARD,

Et

La Communauté de communes Granville Terre et Mer représentée par son Président, Monsieur Stéphane SORRE

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L5211-4-1,

Vu la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Granville en date du 11 juin 2021 fixant les compétences transférées,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Granville Terre et Mer en date du 24 juin 2021 fixant les compétences transférées,

Vu l'avis du Comité technique de la Ville en date du 11 mars 2021,

Vu l'avis du Comité technique de la Communauté de communes en date du 6 juillet 2021,

Considérant que la compétence « Organisation de la mobilité » est transférée de la Ville de Granville à la Communauté de communes Granville Terre et Mer,

Considérant que M. PASCAL LAVALLEY, qui exerce en partie ses missions pour la compétence transférée, est mis à disposition de plein droit de la Communauté de communes,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet et durée de la mise à disposition

La Ville de GRANVILLE met Monsieur Pascal LAVALLEY, adjoint technique à temps complet, à disposition de la Communauté de communes Granville Terre et Mer, à hauteur de 24 heures 30 minutes hebdomadaires, pour exercer les fonctions de conducteur de bus, à compter du 1^{er} juillet 2021, sans limitation de durée.

Article 2 : Conditions d'emploi

La situation administrative de Monsieur Pascal LAVALLEY reste gérée par la Ville de GRANVILLE.

Article 3 : Rémunération

Versement : la Ville de GRANVILLE versera à Monsieur Pascal LAVALLEY la rémunération correspondant à son grade d'origine.

Remboursement : la Communauté de communes Granville Terre et Mer rembourse à la Ville de GRANVILLE le montant de la rémunération et des charges sociales de Monsieur Pascal LAVALLEY au prorata du temps de travail exercé au sein de ses services.

Article 4 : Modification des conditions de déroulement de la mise à disposition

Toute modification de l'un des éléments constitutifs du présent régime de mise à disposition fera l'objet d'un avenant à cette convention et d'un nouvel arrêté après avoir respecté la procédure identique à celle suivie pour cette convention et l'arrêté subséquent.

Article 5 : Contentieux

Tous les litiges pouvant résulter de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Caen.

Article 6 :

La présente convention sera annexée à l'arrêté de mise à disposition individuelle.

Une ampliation de la présente convention sera adressée :

- à Monsieur le Président du Centre de Gestion,
- au Comptable public.

Fait en double exemplaire

A GRANVILLE, le #date#
#signature#

A GRANVILLE, le