

Commune D'ORVAULT

DEPARTEMENT

Loire-Atlantique

ARRONDISSEMENT

NANTES

CANTON

SAINT-HERBLAIN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

31 mars 2025

L'an deux mil vingt-cinq le lundi trente-et-un mars, le Conseil municipal de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du vingt-et-un mars deux mille vingt-cinq, sous la présidence de Jean-Sébastien GUITTON, Maire.

Etaient présents : Mme Dominique VIGNAUX, M. Lionel AUDION, Mme Marie-Paule GAILLOCHET, M. Guillaume GUÉRINEAU, Mme Armelle CHABIRAND, M. Yann GUILLON, Mme Brigitte RAIMBAULT, M. Christophe ANGOMARD, Mme Valérie DREYFUS, M. David HURTREL, Mme Anne-Sophie JUDALET, M. Laurent DUBOST, Mme Catherine LE TRIONNAIRE, M. Jean-Yves ROUX, M. Ronan GILLES, Mme Stéphanie BELLANGER, M. Pierre ANNAIX, M. Dominique GOMEZ, Mme Sandrine BRUN, Mme Colette VINET-PINSON, M. Sébastien ARROUËT, Mme Elodie RAGUIN, M. Gilles BERRÉE, M. Florent THOMAS, M. Dominique FOLLUT, M. Jean-Jacques DERRIEN, M. Thierry BOUTIN, M. André NYAMSI-HENDJI

Absents ayant donné pouvoir :

M. Vincent BOILEAU	donne procuration à	M. Laurent DUBOST
Mme Linda PAYET	donne procuration à	M. Dominique GOMEZ
Mme Françoise NOBLET	donne procuration à	Mme Colette VINET-PINSON
Mme Maryse PIVAUT	donne procuration à	M. Florent THOMAS
M. Damien LE ROUX	donne procuration à	Mme Elodie RAGUIN

Absent excusé :

M. Morvan DUPONT

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : M. Pierre ANNAIX ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

03. Soutien financier aux résidences autonomie du Bourg et de Plaisance

Madame RAIMBAULT rapporte :

En 2023, 26.4% de la population orvaltaise était âgée de plus de 60 ans (données statistiques INSEE 2020). A horizon 2030, les projections réalisées par l'AURAN prévoient une augmentation de près de 12% de cette population avec une augmentation plus forte pour les personnes âgées de plus de 75 ans. Face aux enjeux de l'évolution démographique et du vieillissement de la population, la Ville d'Orvault souhaite adapter ses politiques publiques notamment celle relative à l'habitat seniors, en proposant sur la commune un parcours résidentiel adapté aux besoins des seniors (maintien à domicile, habitat partagé, résidences autonomie, EHPAD etc.).

I. CREATION DE DEUX RESIDENCES AUTONOMIE AU BOURG ET A PLAISANCE

Atlantique Habitations et la Fondation Cémavie se sont mobilisées dès 2019 pour **la construction et la gestion de deux résidences autonomie sur le territoire orvaltais**, avec le soutien de la Ville d'Orvault. Atlantique Habitations et la Fondation Cémavie ont ainsi répondu à des appels à projets lancés par le Département de Loire-Atlantique dans le cadre de l'engagement départemental « Agir pour le bien vieillir » visant la création de places de résidence autonomie.

Au terme de ces appels à projets, **le Département a retenu les deux projets** du bailleur social à Orvault (Bourg et Plaisance), avec pour objectif d'aboutir à la configuration suivante :

A. Résidence autonomie du Petit-Raffuneau

La résidence comprend 42 logements (46 places) dont 20 logements bénéficiant d'un financement PLUS et 22 logements bénéficiant d'un financement PLS¹.

Le foncier a été cédé par la Ville d'Orvault à l'euro symbolique par délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2021. Toutefois, la moins-value constatée au moment de la vente donne droit à déduction des pénalités dues par la collectivité au titre de la loi SRU, à hauteur de 516 k€.

Le budget de l'opération est estimé en février 2025 à 7 257 k€.

Le projet s'inscrit dans le cadre du **Plan Guide du Bourg** qui redessine l'avenir du centre-bourg d'Orvault (îlot 1 du Petit Raffuneau « pôle intergénérationnel »). Les travaux ont débuté fin 2024 et la livraison du bâtiment est prévue en 2026.

¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social / PLS : Prêt Locatif Social

B. Résidence autonomie de Plaisance

La résidence comprend 42 logements (46 places) dont 20 logements bénéficiant d'un financement PLUS et 22 logements bénéficiant d'un financement PLS. Le foncier est propriété d'Atlantique Habitations.

Le budget de l'opération est estimé en février 2025 à 8 111 k€.

La construction de cette résidence s'inscrit dans le cadre du **Projet Global Nouveau Plaisance**, projet de renouvellement urbain et de cohésion sociale du quartier prioritaire Politique de la Ville.

II. FINANCEMENT DES DEUX OPERATIONS

Le plan de financement des deux résidences prévoyait la sollicitation de subventions (Etat, Département, Nantes Métropole, CARSAT) et d'emprunts (Banque de territoire, CARSAT etc.).

En 2024, au regard de la forte hausse des coûts de construction constatée depuis la réponse aux appels à projets de 2019, les porteurs de projets et les financeurs se sont concertés afin de **sécuriser le plan de financement des deux résidences autonomie**. Une optimisation des coûts de construction a été réalisée pour la résidence autonomie de Plaisance et un soutien financier supplémentaire a été accordée, pour les deux résidences, par le Département de Loire-Atlantique et Nantes Métropole. **Le concours financier de la Ville a été sollicité en complément du soutien des deux autres collectivités territoriales.**

Comme évoqué précédemment, le dispositif issu de l'article 55 de la loi « Solidarité et renouvellement urbains » (SRU) du 13 décembre 2000 prévoit que les communes soumises aux dispositions de ladite loi s'acquittent d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logement manquant. Ces communes ont cependant la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social. Ce dispositif incitatif permet aux communes qui s'engagent dans une dynamique vertueuse de production de logement social, de voir leur prélèvement fortement réduit, voire annulé.

En application des articles L.302-7 et R.302-16 du code de la construction et de l'habitation (CCH), parmi les dépenses éligibles à la déduction du prélèvement figurent **les subventions foncières accordées par les communes directement au propriétaire ou au maître d'ouvrage** qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet **la création de logements locatifs sociaux**. Entrent notamment dans cette catégorie, les subventions accordées aux organismes HLM au titre de la surcharge foncière, ou pour favoriser l'équilibre d'une opération de logements locatifs sociaux.

Compte-tenu des enjeux liés au vieillissement de la population et au développement des quartiers du Bourg et de Plaisance, il est proposé au Conseil municipal le **vote d'une subvention foncière pour la résidence autonomie de Plaisance** selon les modalités suivantes : 150 k€ en 2025 ; 200 k€ en 2027 ; 100 k€ en 2028. **Le montant total de la subvention foncière serait de 450 k€.** Cette charge d'investissement est portée au sein de l'autorisation de programme n°7 « Cohésion sociale ».

Les droits pour la déduction des pénalités SRU sont ouverts l'année suivant le versement de la subvention (droits reportables 3 ans).

DECISION

Sur proposition de la commission Cohésion Sociale et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, Monsieur Gilles BERREE ne prenant pas part au vote :

- **APPROUVE** le versement d'une subvention foncière au bailleur social Atlantique Habitation selon les modalités décrites ci-dessus ;
- **AUTORISE** le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DECISION

Sur proposition de la commission Choisir commission et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, Monsieur Gilles BERRÉE ne prenant pas part au vote :

Extrait certifié conforme
Orvault, le 1er avril 2025

Le secrétaire de séance



Jean-Sébastien GUITTON
Maire d'Orvault



Pierre ANNAIX

Rendu exécutoire

Par télétransmission en Préfecture le : **01 AVR. 2025**

Et par publication le : **01 AVR. 2025**