

DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE

COMMUNE D'AX-LES-THERMES

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 MARS 2025

Le conseil municipal, légalement convoqué en séance ordinaire, s'est réuni salle du conseil municipal sur convocation du 6 mars 2025, sous la présidence de son maire, Monsieur Dominique FOURCADE.

PRÉSENTS : Mmes Valérie ADEMA, Géraldine GAU (arrivée à 18 H 45), Isabelle GUERY, Sylvie MARTIN, Marie-Agnès ROSSIGNOL.
MM. Laurent BERNARD, Jean-Louis FUGAIRON, Alain MAYODON, Alain PIBOULEAU (arrivé à 18 H 10), René ROQUES.

ABSENTS : Mme Géraldine GAU a donné procuration à Mme Valérie ADEMA.
M. Marc LOISON a donné procuration à Mr Alain MAYODON.
Mmes Sandrine BRINGAY, Hélène ROUZAUD et Sonia TRINCARD.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Madame Valérie ADEMA.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° 2025 3 05

Nombre de conseillers en exercice	15
Présents	10
Procurations	2
Votants	12

**OBJET : COMMUNE / COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE ARIÈGE /
ALOGEA – PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ENTRESSERRES –
PROTOCOLE D'ACCORD TRIPARTITE DE COOPÉRATION.**

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal le programme d'aménagement à Entresserres portant sur la création de 15 logements locatifs sociaux dont 12 logements dans un petit collectif et 3 maisons mitoyennes.

Il précise qu'afin de mener à bien ce projet porté par ALOGEA, la communauté de communes de la Haute Ariège (CCHA) et la commune d'Ax-les-Thermes, il convient de définir les conditions d'intervention de chacun par la signature d'un protocole d'accord tripartite de coopération dans lequel la commune s'engagera à déposer le permis d'aménager, à céder les parcelles à l'euro symbolique, à participer à hauteur de 10 000 € (à répartir avec la CCHA) par logement pour verser une subvention d'équilibre

à ALOGEA, à amener les réseaux, à élargir le carrefour d'accès au site et à autoriser ALOGEA à réaliser les travaux.

Monsieur le maire demande au conseil municipal de l'autoriser à signer ce protocole d'accord tripartite de coopération avec ALOGEA et la CCHA.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

Décide

Article 1 : d'autoriser Monsieur le maire à signer le protocole d'accord tripartite de coopération avec ALOGEA et la CCHA.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de TOULOUSE, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, à l'adresse suivante : 68 rue Raymond IV, 31068 TOULOUSE cedex 7 ; ou de manière dématérialisée par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr

Fait et délibéré les jours, mois et an que susdit

Pour copie conforme – au registre sont les signatures

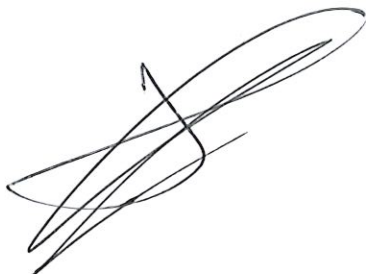
Ax-les-Thermes, le 13 mars 2025

Le maire

Dominique FOURCADE

La secrétaire de séance

Valérie ADEMA





CONVENTION DE PARTENARIAT RELATIVE A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX A AX-LES-THERMES

OPERATION « ENTRESSERRES » :

Construction de 12 logements collectifs et 3
logements individuels

A AX-LES-THERMES

ENTRE :

La Commune d'AX-LES-THERMES, (La Commune)

représentée par Monsieur Dominique FOURCADE, Maire de la Commune, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 12 mars 2025.

La Communauté de Communes de la Haute-Ariège, (CCHA)

représentée par Monsieur Alain NAUDY, Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 19-12-2024,

ET :

ALOGEA, ayant son siège 6 rue Barbès, CARCASSONNE, (ALOGEA)

représentée par Monsieur David SPANGHERO, Directeur général, dûment habilité,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

1- Objet de la convention :

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles les parties conviennent de coopérer pour la réalisation d'un programme permettant de réaliser 15 logements locatifs sociaux à AX-LES-THERMES.

La commune d'AX-LES-THERMES et ALOGEA ont déjà eu des nombreux échanges relatifs à la faisabilité technique et financière de ce programme. La présente convention est le fruit des de ces échanges, elle fige les engagements respectifs des parties.

Ce programme s'inscrit dans le cadre d'une politique globale portée par la CCHA en faveur de l'habitat permanent sur son territoire, à l'appui de son PLUIh et du POA 'habitat'.

A cet effet, et par délibération n° 2024 – 82 de son conseil communautaire réuni en séance du 18 Juillet 2024, la CCHA a adopté les modalités de sa participation financière auprès d'opérateurs sociaux intervenant sur les Communes dans le cadre de la création de logements sociaux.

Cette délibération rend nécessaire la présente convention au titre de laquelle doivent figurer :

- le programme de l'opération comprenant les plans du projet, le nombre et la typologie des logements créés,
- le coût prévisionnel de l'opération
- le plan de financement prévisionnel de l'opération et le montant prévisionnel des loyers
- la participation financière des parties au plan de financement de l'opération
- les délais prévisionnels de réalisation de l'opération
- les modalités de versement des participations de la CCHA et de la Commune
- les engagements et obligations des parties à la convention.

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties, jusqu'au versement de la dernière participation de la Commune et de la CCHA.

2- Description du projet – Montants prévisionnels – plan de financement prévisionnel :

La Commune d'AX-LES-THERMES a sollicité ALOGEA afin d'étudier la faisabilité de construire plusieurs logements locatifs sociaux, le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmée.

Le projet vise à développer une offre des logements locatifs sociaux à AX-LES-THERMES. L'opération est projetée sur diverses parcelles cadastrées Section B N° 1743, 1744, 1745, 1769, 1770, 2399, 2400, 2401, 2402 & 2403 situées « Borde d'Entresserres » 09110 AX-LES-THERMES.

Plusieurs rencontres se sont tenues afin de définir les enjeux du projet, dans ce but, la commune d'AX-LES-THERMES a missionné divers prestataires :

- Le bureau d'étude PAPYRUS : prestataire chargé de la maîtrise d'œuvre complète relative à l'opération d'aménagement d'un lotissement, y compris le dépôt du Permis d'Aménager (sous la maîtrise d'ouvrage de la commune).
- Le géomètre expert Christian CLARAC qui a réalisé le relevé topographique de l'ensemble.
- La Société Alpine de Géotechnique qui a réalisé une étude géotechnique de type G1.

Dans la continuité de cette démarche et afin de préciser le programme, ALOGEA a confié un marché de maîtrise d'œuvre au cabinet RINALDI & LEVADE.

Les études engagées ont démontré l'impossibilité de financer le programme dans sa globalité et la nécessité de revoir le montage technique, administratif et financier.

A ce titre, l'assiette foncière d'intervention a été ciblée sur la partie basse du terrain (voir annexe) et des engagements ont été pris par les parties afin de d'atteindre l'équilibre financier de l'opération.

La consultation des entreprises et la volonté conjointe des parties de permettre la réalisation d'un projet de qualité a nécessité des engagements mutuels, ils sont décrits ci-après.

La composition prévisionnelle du programme se décline comme suit :

- 12 logements collectifs T2 & T3.
- 3 logements individuels T4.

Le plan de masse du projet et le tableau des surfaces sont annexés à la présente convention (**Annexe 1**)

Le coût prévisionnel de l'opération, le plan de financement prévisionnel de l'opération, le montant prévisionnel des loyers et la participation financière des parties au plan de financement de l'opération, sont présentés dans le tableau qui suit :

Prix de revient prévisionnel de l'opération TTC

TVA

8,50%

8,50%

	Opportunité	
Opération		
Nombre de logements	15 lgts	
Surface habitable	954 m ²	
Surface utile	1 017 m ²	
En Euros		
Charge foncière (€HT) :	521 885	
Actualisation des prix	0	
Travaux bâtiment TCE (€HT) :	1 675 020	
Honoraires (€HT) :	237 397	
Actualisation des prix	0	
Coût Total (€HT)	2 434 302	
TVA	206 916	
Coût Total (€TTC) :	2 641 218	
Coût total en €/lgt	176 081	
Charge foncière (€HT) :	513 €/m ² SU	
Travaux bâtiment TCE (€HT) :	1 647 €/m ² SU	
Honoraires (€HT) :	233 €/m ² SU	
Coût Total (€HT)	2 394 €/m ² SU	
Coût Total (€TTC) :	2 597 €/m ² SU	
Coût Total (€ HT) SUBVENTIONS DEDUITES :	2 157 €/m²SU	
Coût Total (€ TTC) SUBVENTIONS DEDUITES :	2 360 €/m²SU	

Financement :		
1% Livret A actuel	durée	taux
EMPRUNTS		marge
Prêt CDC PLUS FONCIER	80	LA + 0,60%
Prêt CDC PLAI FONCIER	80	LA + - 0,40%
Prêt CDC PLUS	40	LA + 0,60%
Prêt CDC PLAI	40	LA + - 0,40%
PRÊT ACTION LOGEMENT	40	TF TF
SUBVENTIONS		
Subv Etat PLUS		0
Subv Etat PLAI		31 000
Subv Commune		90 000
Subv Communauté de communes		60 000
Subv Région Logt Sociaux		0
Subv Département		60 000
FONDS PROPRES		225 000
EMPRUNTS		82,4%
SUBVENTIONS		9,1%
FONDS PROPRES		8,5%
Total :		2 641 218

PAR LOGEMENTS			SURFACES					TYPOLOGIE / RESERVATIONS				LOYERS ANNEXES				LOYERS MAXI CONVENTION (actualisés)			
Lots n°	Type	Etage	SH	SA (loggias/terrasse)	celliers	su	Coef. du logt	SU retenue calcul	PLAI	PLUS	PLS	PLAI ADAPTE	Loyer Garages	Loyer Parking	Loyer Jardin	terrasse	Loyer (SU x prix/m²)	Loyer annexes	Loyer total hors charges
Lt 1	T2	COLL	52,00	9,00		56,50	1,00	56,50	1								332,79	36,14	368,93
Lt 2	T2	COLL	52,00	9,00		56,50	1,00	56,50		1			35,00				375,16	36,14	411,30
Lt 3	T2	COLL	52,00	9,00		56,50	1,00	56,50	1				35,00				332,79	36,14	368,93
Lt 4	T2	COLL	52,00	9,00		56,50	1,00	56,50		1			35,00				375,16	36,14	411,30
Lt 5	T2	COLL	52,00	9,00		56,50	1,00	56,50		1			35,00				375,16	36,14	411,30
Lt 6	T2	COLL	52,00	9,00		56,50	1,00	56,50		1			35,00				375,16	36,14	411,30
Lt 7	T3	COLL	65,00	9,00		69,50	1,00	69,50	1				35,00				409,36	36,14	445,50
Lt 8	T3	COLL	65,00	9,00		69,50	1,00	69,50		1			35,00				461,48	36,14	497,62
Lt 9	T3	COLL	65,00	9,00		69,50	1,00	69,50		1			35,00				461,48	36,14	497,62
Lt 10	T3	COLL	65,00	9,00		69,50	1,00	69,50	1				35,00				409,36	36,14	445,50
Lt 11	T3	COLL	65,00	9,00		69,50	1,00	69,50		1			35,00				461,48	36,14	497,62
Lt 12	T3	COLL	65,00	9,00		69,50	1,00	69,50		1			35,00				461,48	36,14	497,62
Lt 13	T4	IND	84,00		6,00	87,00	1,00	87,00		1			35,00		5		577,68	41,30	618,98
Lt 14	T4	IND	84,00		6,00	87,00	1,00	87,00	1				35,00		5		512,43	41,30	553,73
Lt 15	T4	IND	84,00		6,00	87,00	1,00	87,00		1			35,00		5		577,68	41,30	618,98

3- Délais prévisionnels de réalisation de l'opération :

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Avril 2025 : dépôt du permis d'aménager par la ville d'AX-LES-THERMES
- Septembre 2025 : dépôt du permis de construire par ALOGEA
- Novembre 2025 : consultation des entreprises (conjointe entre la ville d'AX-LES-THERMES & ALOGEA)
- Janvier 2026 : attribution des marchés de travaux
- Février 2026 : démarrage des travaux
- Juin 2027 : livraison du chantier

Les éventuelles évolutions du planning prévisionnel seront partagées entre les différentes parties.

4- Participation financière des parties au plan de financement de l'opération :

- En vertu de la délibération n° 2024 – 82 de son conseil communautaire réuni en séance du 18 Juillet 2024, la CCHA versera une participation égale à :

15 logements x 4 000 euros = 60 000 euros

La CCHA versera la totalité de cette somme en une fois, après réception des travaux sans réserve

- La Commune d'AX-LES-THERMES, quant à elle, s'est engagée à verser une participation égale à 90 000 €. Etant précisé qu'elle cédera, à ALOGEA, les terrains d'emprise du projet à l'euro symbolique.

L'échéancier de paiement est le suivant :

- Exercice 2026 : 60 000 €
- Exercice 2027 : 30 000 €

Les sommes dues par la Commune et par la CCHA seront versées sur présentation d'un titre de recettes émis par ALOGEA et sur présentation des justificatifs.

5- Engagements des parties :

5.1 – Engagements de la Commune :

La commune d'AX-LES-THERMES s'engage, en étroite collaboration avec la Communauté de Communes de la Haute-Ariège, à :

- Transmettre à ALOGEA, la délibération du Conseil Municipal autorisant Madame le Maire à signer la présente convention.
- Céder les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet à ALOGEA pour l'euro symbolique. Etant précisé que l'acte de cession de ces emprises foncières vaudra déclassement d'emprise du domaine public.
- Réalisation des travaux de l'élargissement du carrefour et la distribution des réseaux primaires le long de l'assiette foncière.
- Permettre le dépôt du permis d'aménager, préalable à toutes autres demandes d'autorisation d'ALOGEA.
- Associer ALOGEA à l'élaboration du permis d'aménager.

- Octroyer une subvention d'équilibre de 90 000 € à ALOGEA selon l'échéancier et les modalités de paiement présentés à l'article 4 de la présente convention.
- Accompagner ALOGEA dans le dossier de demande de subvention auprès du Département de l'Ariège.
- Autoriser ALOGEA à réaliser les travaux sur le terrain.
- Autoriser ALOGEA à faire réaliser tous types de sondages qui seraient nécessaires à l'étude de faisabilité de l'opération.
- Le cas échéant et après accord entre les parties, accepter la rétrocession des espaces concernés une fois les réserves levées et la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAACT) déposée, le tout faisant suite la réception conjointe qui sera réalisée avec ALOGEA.
- Au besoin et selon la forme que prendra les attributions, siéger à la Commission d'Attribution d'ALOGEA pour les logements locatifs sociaux.
- Faciliter toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation du projet.
- Proposer à ALOGEA un nom de Résidence pour les programmes et un certificat d'adressage des logements.

5.2 – Engagements d'ALOGEA :

ALOGEA assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du programme relatif à la construction des logements locatifs sociaux, et notamment :

- La désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre, géomètre, contrôleur technique, coordonnateur SPS,.....etc. ;
- La désignation des entreprises de bâtiment ;
- Le contrôle général des prestations de l'ensemble des intervenants dans le projet de construction ;
- Le suivi des travaux jusqu'à la fin de la période de parfait achèvement.

Si la commune le souhaite, la consultation des entreprises pourra être mutualisée dans l'intérêt du projet et dans le respect des limites de prestations définies au préalable.

CONDITIONS GENERALES.

Tous les programmes menés par ALOGEA doivent faire l'objet d'une validation préalable par son Conseil d'Administration.

ALOGEA s'engage en outre à :

- Réaliser un programme de 15 logements locatifs sociaux, composé d'un bâtiment collectif de 12 logements et de 3 logements individuels.
- Informer la commune d'AX-LES-THERMES et la Communauté de Communes de la Haute-Ariège de l'avancement du dossier.

5.3 – Engagements de la CCHA :

La CCHGA s'engage, en collaboration étroite avec la Commune d'AX-LES-THERMES à :

- Assurer le suivi et l'accompagnement du projet dans son ensemble ;
- Au besoin et selon la forme que prendra les attributions, siéger à la Commission d'Attribution d'ALOGEA pour les logements locatifs sociaux ;
- Promouvoir le projet afin de faciliter la location des logements, cela du démarrage des travaux jusqu'à la location ;
- Octroyer une subvention d'équilibre de 60 000 € à ALOGEA selon l'échéancier et les modalités de paiement présentés à l'article 4 de la présente convention.

Annexes :

Annexe 1 : plans du projet

Fait à xxxxxxxxxx, le xxxxxxxxxx

Convention rédigée en trois exemplaires originaux,

Dominique FOURCADE
Maire d'AX-LES-THERMES

David SPANGHERO,
Directeur général ALOGEA.

Alain NAUDY
Président de la CCHA