

Cazeneuve-Montaut, le 5 décembre 2007,

Mauvaisjour,

Alors que nous venons de « fêter » il y a quelques jours, un triste anniversaire, ces quelques notes pour revenir, notamment, sur le programme de réhabilitation de logements qui nous a été présenté lors de la dernière assemblée de la communauté de Communes, le 14/11/2007.

Quelques réflexions, à ras des pâquerettes, déclenchées, avec son bon sens coutumier, par Michel ESTINES après le repas qui succédait à la réunion cantonale (comme quoi le beaujolais nouveau qui peut avoir parfois des propriétés hallucinatoires peut aussi encore améliorer la clairvoyance) (pour ma part, une première analyse succincte à chaud, qui s'avérait, il est vrai, très incomplète, m'avait amené à conclure qu'il fallait revoir la copie sans regarder plus loin).

Sur les choix stratégiques :

Gîte de groupe ?

J'avais alerté à plusieurs reprises Jean-Luc GUILHOT sur le caractère hasardeux du projet de construction de gîte de groupes à SAINT ÉLIX SÉGLAN qu'il me semblait difficile de rentabiliser.

Pour l'anecdote, on notera d'ailleurs que le projet tel qu'il figure dans le contrat d'architectes, prévoit la réalisation d'un gîte de groupes de 20 à 25 places, alors que le projet évoqué le 14 novembre par Jean-Luc GUILHOT parle de 25 à 30 places (compte-rendu page 8 alinéa 1). Entre 20 et 30 il y a en gros, si je ne m'abuse un écart de 50 %...

Le projet semble aujourd'hui abandonné.

Il nous a été proposé à la place de faire trois appartements... En attendant peut-être autre chose.

Le chiffrage de la transformation a été fait par l'architecte en trois coups de cuillère à pot.

Lorsque j'ai souligné que cela n'était peut-être pas très sérieux, Jean-Luc GUILHOT m'a fait remarquer que les architectes étaient des professionnels et travaillaient par ratio. Il s'est référé à la rénovation du logement d'AULON pour laquelle il est vrai les prévisions de l'architecte se sont avérées très proches du montant des marchés passés avec les entreprises. (Estimatif : 140 300 € hors-taxes - montant du marché : 133 773,06 €.).

À un détail près... l'architecte n'était pas le même, puisqu'il s'agissait de Yves Pierre BARREAU.

L'architecte choisi pour la deuxième opération de réhabilitation est Guy SOULÉ dont on se souviendra de la qualité des « prédictions » lorsqu'il fut maître d'œuvre du bâtiment de la Communauté (même si tous les torts ne lui sont pas imputables).

Logements sociaux ou pas ?

À cette question, posée par Claude SOULA, il a été répondu qu'il ne s'agirait pas de logements sociaux, mais « ouverts » (« une chance », a précisé Jean-Luc...).

La question n'est pas anodine lorsqu'on sait que les collectivités locales ne récupèrent pas la TVA (par le biais du FCTVA) sur des immeubles loués : voir notamment la réponse à la question d'un sénateur <http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ060724040> et cet arrêt du conseil d'État <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/Visu?cid=237683&indice=1&table=JADE&ligneDeb=1>

Or si l'on construit un logement social, la TVA peut-être ramenée à 5.5 % alors que, dans le cas contraire elle est à 19.6 %, taux qui a été effectivement retenu dans le projet qui nous a été présenté.

Pour amortir les prêts, le montant des loyers devra donc être sensiblement différent selon le type de logement choisi, pour un même niveau de perte consentie par la Communauté.

On se doute bien en effet, compte tenu des coûts de construction, que la location de logements, sociaux ou pas, n'est pas forcément un investissement rentable.

Pour preuve, et pour répondre à une question d'André MASSARIN sur le bilan financier des premiers logements réhabilités la petite analyse qui suit.

Bilan financier de la première phase de réhabilitation (annexe)

On trouvera en annexe 2 tableaux qui récapitulent les travaux effectués et leur financement ainsi que les loyers perçus depuis le lancement de l'opération en 2002.

Le total des pertes cumulées évaluées au 31 décembre 2007, compte tenu des loyers de décembre qui ne sont pas encore encaissés, s'élève à près de **35 000 €**.

On remarquera que, même en 2007 où le taux de remplissage a été particulièrement correct (97.5 %), les loyers encaissés ne couvrent pas les annuités.

La perte est, certes, extrêmement minime et conforme à ce qui avait été avancé lors de la première discussion du projet en septembre 2001 (15 000 F).

On remarquera que, bien évidemment, le résultat est extrêmement dépendant du taux de remplissage des logements.

Comme le soulignait André MASSARIN, certains locataires sont assez « volatiles », à tel point qu'à ESPARRON, en 2006, l'un des logements est resté vide pendant six mois et l'autre pendant quatre mois.

La gestion d'un parc de logements n'est pas chose facile surtout dans des communes isolées où la demande de logements n'est pas forcément importante.

Qu'en sera-t-il du taux d'occupation si, pour limiter les pertes lors de la deuxième phase de réhabilitation les loyers doivent être relativement (voire extrêmement) élevés ?

Toujours à propos des 5 premiers appartements réhabilités, le bilan des pertes totales sur 15 ans (durée d'amortissement des **deux** prêts) pourrait être de **68 500 €** environ en espérant que le taux de remplissage extrêmement favorable de 2007 se maintiendra et que donc les pertes annuelles pendant les 11 ans d'amortissement qui restent à courir se stabiliseront au niveau de 2007.

Nota : il m'a été remis par la CCCA un document estimant « pour mémoire, le coût de la première phase » qui fait ressortir quant à lui un gain de 6 050 € sur 20 ans.

Malheureusement ce calcul :

1. ne prend pas en compte les pertes importantes des trois premières années de fonctionnement au cours desquelles, bien qu'il y ait eu remboursement d'annuités, le montant des loyers était très faible.
2. Est basé sur un prêt du Crédit Agricole remboursable en 20 ans, alors que sa durée est en fait de 15 ans.

Il est par contre bien évident, qu'au-delà des 15 années d'amortissement des prêts, l'opération sera effectivement bénéficiaire... pour les communes qui récupéreront leur logement...

Remarques importantes sur la façon dont sont présentés les comptes de la CCCA :

En préparant ce dossier, j'ai bien entendu été amené à revoir les budgets et comptes administratifs qui nous ont été remis au cours des différentes assemblées ainsi qu'à rechercher dans le grand livre le montant des loyers encaissés.

La présentation de ces documents est susceptible d'induire en erreur les délégués :

- **Le compte 752**, dans lequel sont inscrits les revenus des immeubles, inclut, outre les loyers, la location du chapiteau à des collectivités autres que les communes du canton, la location du bassin de la piscine aux écoles extérieures au canton ainsi que la redevance de la gestion de la piscine.

Ainsi, en 2006, lorsque nous avons voté le compte administratif en croyant avoir perçu **29 805,52 €** de loyers provenant des logements, le produit de ces locations ne s'élevait en fait qu'à **17 955,22 €**.

- **Budget primitif :**

Dans le même ordre d'idées, nous avons voté en 2006 un budget annexe pour les logements, qui nous a été présenté comme équilibré, dans sa section d'investissement, à hauteur de 240 742 € en dépenses et recettes.

Cet équilibre était réalisé grâce à un virement de la section de fonctionnement de 194 886 €, lui-même rendu possible grâce à l'inscription, en section de fonctionnement, d'une prévision de dotation de développement rural d'un montant de **236 474 €**.

Or, la totalité de la DDR affectable aux opérations réalisées avait déjà été perçue.

On pourrait alors penser que le montant de DDR prévu était relatif à la deuxième tranche de réhabilitation, mais le montant de travaux inscrits en dépenses d'investissement n'était que de **140 000 €**.

Le budget qui nous a été présenté n'était donc pas **réellement** en équilibre.

Par ailleurs, on peut remarquer que, lors du vote du compte administratif 2006, le 26 mars 2006, le montant de DDR inscrit dans les prévisions de 2006 passe, miraculeusement, de **236 474 €** à **156 991 €** (compte 74836 du budget général, auquel le budget annexe des logements a été rattaché fin 2006)...

Bilan sommaire de l'opération présentée le 14 novembre 2007

(voir tableaux en annexe)

Montant des travaux

Rappelons que le coût total des cinq premiers logements réhabilités s'élevait à 505 691,79 € (travaux + honoraires), soit environ **101 000 € par logement**.

Pour cette deuxième opération de 12 logements, dont 7 relativement petits (T2 et T3), le coût prévisionnel total, **honoraires compris**, serait de 2 141 876,53 € soit environ **178 500 € par appartement**.

77 % plus cher donc, pour des appartements en moyenne plus petits, et dont les loyers devraient être, rappelons-le, plus élevés que pour la première opération si l'on veut éviter la faillite de la Communauté.

Honoraires architecte

1. **Les honoraires du cabinet Yves Pierre BARRAU**, maître d'œuvre de l'opération d'AULON **ont été « oubliés »**, dans le récapitulatif entre parenthèses (**honoraires maître d'œuvre : 150 200 €**) soit 4 893 € HT d'après le contrat d'architecte (5 852.03 € TTC).
2. **Beaucoup plus grave**, le montant total des honoraires, soit donc **163 623,12 €** TTC, n'a pas été intégré dans le plan de financement.
Le coût de l'opération qui nous a été présenté n'est pas en effet de 1 956 384,57 € (montant TTC des seuls travaux), mais de **2 141 876.53 €** (honoraires TTC compris).
3. **Le contrat signé entre la CCCA et les architectes Guy SOULE et Claude LAYE**, le 22/11/2006, pour la rénovation des bâtiments de BOUSSAN, LATOUE et SAINT ÉLIX SÉGLAN prévoit la possibilité de plafonnement des honoraires si le coût

des travaux dépasse de 11 % le coût prévisionnel.

Il faut souligner que, même si des actualisations sont prévues, le coût prévisionnel des travaux défini dans le contrat par le maître d'ouvrage était de 1 120 000 € hors taxes. Or, dans le projet qui nous a été présenté, le montant des travaux pour les 3 bâtiments est passé à 1 502 000 € hors taxes (+ 34 %) sans que le montant des honoraires ait été plafonné (du moins dans la simulation présentée).

L'application de cette clause du contrat sera donc à surveiller particulièrement si l'opération se réalise.

dotation de développement rural

Rappelons que son montant, **469 100 €**, nous avait déjà été annoncé par Jean-Luc GUILHOT le 4 octobre 2005. Le taux obtenu était fort intéressant, 38.77 %, mais pour **1 210 000 €** de travaux proposés.

L'enveloppe n'a pas changé,... mais le montant des travaux HT est passé à **1 635 773,06 €**. On comprendra aisément que l'incidence n'est pas la même.

En 2005, le projet était de réaliser un appartement dans la poste d'AULON, trois dans l'école de LATOUE, quatre dans le foyer de BOUSSAN et de réhabiliter en gîte de groupes pour 20 à 25 personnes la maison incendiée rachetée par la commune de SAINT ÉLIX SÉGLAN située en bordure de la départementale.

Depuis lors, en quelques jours et sans étude supplémentaire, le gîte de groupes s'est transformé en trois appartements.

Aide du Conseil Général

Dans le « feu de l'action » il semble avoir échappé à l'assistance (peut-être y compris au président) que l'aide susceptible d'être octroyée serait en fait un **prêt à taux 0** sur 15 ans, d'un montant de 817 886.53 €, ...qu'il faudrait bien rembourser...

L'annuité serait alors de **54 525.77 €**.

(Mes collègues de BOUSSAN et MONTOLIEU, en lisant ces lignes, devraient irrésistiblement penser au SYGES à qui le Conseil Général avait octroyé, en 1987, une subvention de 2 millions de francs qui s'est transformée en prêt en 1993 puis, en 1996, sous la baguette magique de notre député, en subvention, dont le remboursement a finalement être réclamée, en 2002, à 22 communes médusées... Mais je n'insisterai pas...)(pour ceux qui n'auraient pas tout suivi, me consulter)

Par ailleurs, il serait extrêmement curieux, et pour tout dire inespéré que le Conseil Général prêtât sur la base de 50 % du montant des travaux hors taxes.

Il est plus vraisemblable que, comme pour la première phase et selon son habitude, il déduira la DDR de ce montant.

Le prêt sans intérêt du Conseil Général devrait donc s'élever, au mieux, à :

$(1\,635\,773.66 - 469\,100) \times 0.50 = \mathbf{583\,336.83\,€}$

Remarque importante :

- Le fait qu'une subvention soit inscrite dans un projet qui a été voté ne signifie pas forcément qu'elle sera perçue.

...Souvenons-nous en effet de la subvention de 120 000 € budgétisée pour la déchetterie... et que le Conseil Général ne nous a jamais accordée...

Cela a permis de faire « passer » un projet, à mon sens surdimensionné comme j'ai eu à plusieurs reprises l'occasion de l'exprimer... Et qu'il nous faut aujourd'hui payer...à plein tarif.

Nous avons dû en effet emprunter 120 000 € supplémentaires (AG du 12 juin 2007 : transformation d'un prêt-relais de 674 350 € en prêt sur 15 ans au taux de 4.31 %).

Par rapport au projet que nous avons voté et du seul fait de cet « aléa », c'est donc bien un coût supplémentaire de **165 422,81 €** (total remboursé), que doit supporter la collectivité.

- En ce qui concerne les logements déjà réhabilités, le projet initial accepté par l'assemblée générale du 27 septembre 2001 prévoyait un **financement PALULOS** (21 250 F par logement).

Cette aide a été inscrite dans les budgets primitifs jusqu'en 2003.

Lorsque, lors de l'assemblée du 31 mars 2004, j'ai demandé pourquoi elle ne figurait plus dans le budget primitif 2004, il m'a été répondu que les contraintes administratives étant trop importantes ; « il » avait été décidé de ne pas la réclamer... (Ma question et la réponse ne figurent malheureusement pas dans le compte-rendu, mais j'avais pris soin de les noter...).

On notera cependant pour l'anecdote que les loyers des appartements concernés sont calculés suivant le barème PALULOS (assemblée générale du 23 septembre 2003)

Subvention du Conseil Régional

Il a été fait mention au cours de la réunion du 14 novembre d'une hypothétique subvention du Conseil Régional à hauteur de 5 à 10 % du projet.

Je rappelle, même si cela ne figure pas dans le compte-rendu, que j'ai promis d'offrir le champagne à l'assemblée si l'on obtient 150 000 € du Conseil Régional sur cette opération.

Aux dernières nouvelles, on pourrait obtenir 45 000 €. C'est du moins ce qui a été indiqué à Jean-Luc GUILHOT.

Pour l'instant, la seule assurance est... que la demande a fait l'objet d'un accusé de réception...

Il faut en effet passer par l'intermédiaire du Pays de Comminges, ce qui présuppose que son président, le député IDIART, veuille bien réunir l'assemblée.

Cela suppose également que l'association de Pays de Comminges ne soit pas inopinément liquidée ou dissoute puisque, rappelons-le, elle fonctionne en toute illégalité depuis trois ans, sans assemblée générale ni, surtout, production d'une comptabilité, alors qu'elle bénéficie de subventions publiques à hauteur de 0.75 € par habitant en provenance des communautés de communes,... dont la nôtre...

Prêt bancaire

Le montant du prêt bancaire **que nous avons voté** est de 820 000 € au taux de 4.80 % sur 20 ans. (Annuité : 64 687,73 €).

Ce montant serait malheureusement insuffisant pour financer l'opération, comme on l'a vu plus haut.

Il devrait en fait s'élever à 1 089 439.70 € sans aide de la Région et pourrait être ramené à 1 044 439.70 € si nous l'obtenons la subvention.

Encore faudrait-il prévoir, en toute rigueur, un court terme en attendant le prêt à taux zéro du Conseil Général, ... si nous l'obtenons..., le versement de la DDR,...

Bilan financier

On trouvera en annexe le bilan (recalculé) de l'opération qui nous a été présentée le 14/11/2007.

Il montre que, sur 20 ans, le montant total de la perte pour la communauté de communes pourrait s'élever à plus de 1,270 millions d'euros (plus de 8 millions de francs) sans aide de la Région et 1.177 millions d'euros avec son aide

Pour équilibrer l'opération, il faudrait donc **plus que doubler le montant des loyers** par rapport aux estimations qui nous ont été présentées.

Une proposition plus réaliste ?

Comme on vient de le voir, la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments dans les conditions qui nous ont été exposées est totalement irréaliste.

Deux décisions semblent s'imposer :

1. faire des logements sociaux pour bénéficier de la TVA à 5.5 %, puisque de toute façon on ne la récupère pas.
2. Abandonner la réhabilitation de la maison de SAINT ÉLIX SÉGLAN dont le coût est hors de proportion avec les revenus attendus.

Cela permettrait de rester dans l'enveloppe de travaux qui avait servi de base à l'attribution de DDR sur la deuxième opération de réhabilitation (469 100 € pour 1 210 000 € de travaux, soit 38.77 % du hors-taxés).

On pourrait peut-être également récupérer le solde de DDR non utilisée sur la première opération de réhabilitation dans laquelle était d'ailleurs déjà prévu l'aménagement d'un appartement à AULON.

En effet, d'après ce qui nous avait été dit lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2001, l'enveloppe obtenue sur la première tranche serait de 1 650 460 F (251 611 €) dont seulement 202 137.57 € ont été perçus. Sous réserve de conformité avec l'arrêté attributif de subvention, on pourrait espérer récupérer environ 49 500 € de subvention supplémentaire.

Jean-Luc GUILHOT est d'accord sur cette analyse et pourrait d'ailleurs nous faire une autre proposition pour l'utilisation du bâtiment de SAINT ÉLIX SÉGLAN...

Les pertes liées à la rénovation des bâtiments de BOUSSAN, LATOUE et AULON pourraient être ramenées à des niveaux plus raisonnables, voire supportables, comme il est détaillé dans les différents scénarios en annexe.

On peut en effet espérer récupérer plus ou moins de subventions et surtout, demander à **l'architecte de revoir sa copie et réétudier des aménagements plus économiques.**

Par exemple, dans le scénario « prudent », la perte totale sur 20 ans serait de 336 459 €.

Mais, si l'on diminue le coût des travaux de 5 % seulement, la perte ne serait plus « que » de 256 284,02 € soit une « économie » substantielle de 80 000 €...

En guise de conclusion

Le projet immobilier qui nous a été présenté le 14 novembre est, c'est le moins qu'on puisse dire, peu réaliste et très « approximatif ».

Il est extrêmement dommage, comme je l'ai dit en séance, qu'il n'ait pas été discuté en profondeur, pis qu'il n'ait pas été étudié par des professionnels compétents comme cela avait été le cas pour la première tranche de logements où nous avons au moins disposé d'un document précis, plans et étude prévisionnelle à l'appui.

Alors qu'à d'autres occasions, nous avons passé des heures à ergoter sur l'achat d'une plate-forme pour tailler les arbres, une discussion sérieuse basée sur des éléments précis eût été bienvenue.

Soulignons également que le bureau n'avait pas pris connaissance du projet, ni n'avait même été informé qu'il serait mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

C'est d'autant plus dommage que nous avons décidé lors de ce bureau de proposer à l'assemblée le vote, en début d'année, d'un budget 2008 « d'attente », permettant simplement à la communauté de fonctionner immédiatement après les élections municipales.

Si nous avons voté le 14 novembre l'opération qui nous était proposée il est bien évident que, non seulement nous serions allés à l'encontre de cette volonté, mais encore, nous aurions mis en très grande difficulté comme je crois l'avoir montré plus haut, la nouvelle équipe amenée à gérer la communauté de communes.

Le compte-rendu de la réunion du 14 novembre 2007 devra d'ailleurs clairement préciser que l'assemblée n'a, en aucun cas, autorisé la réalisation de quelque réhabilitation que ce soit, comme pourrait éventuellement le laisser supposer les deux derniers alinéas du paragraphe 6 page 9 du projet de compte-rendu.

Pour l'avenir, un travail en commission avec l'appui de personnes qualifiées devra être poursuivi sur les dossiers les plus importants, et notamment celui-ci, en prenant exemple sur ce qui a été fait pour le portage des repas, le musée ou encore la piscine (j'oublie volontairement la déchetterie où mon argumentation a été écartée sans véritable examen).

En ce qui concerne plus particulièrement cette opération de réhabilitation de logements, n'oublions pas également que nous avons voté un prêt de 820 000 €.

Il conviendra de préciser très clairement lors de la prochaine assemblée selon quelles modalités il sera réalisé. Le compte-rendu est en effet extrêmement flou sur le sujet et ne reprend pas notamment les précisions sur les modalités de déblocage que j'avais demandées à Jean-Luc GUILHOT et la réponse de ce dernier : « au fur et à mesure des réalisations ».

Compte tenu de l'endettement considérable de la communauté de communes, il ne faudrait pas en effet que ce prêt serve à rembourser les échéances de 2007...(1 077 359.55 €).

À ce propos, je demande une nouvelle fois qu'un audit soit mené sur les finances de la communauté de communes et que soit mise en place une gestion plus fine de la dette.

Rappelons en effet qu'à ce jour **30 prêts sont en cours** et que le montant du capital restant dû au 30 novembre 2007 s'élève à **2 314 352,86 €.**

Le solde de fonctionnement de l'exercice 2006 était de **-75 642.05 €**...

Heureusement que l'excédent reporté de 2005 était de **210 520.49 €.**

Un parallèle qui fâche, en ce lendemain d'anniversaire

Je regrette profondément qu'aucun de ceux qui se sont farouchement opposés au projet d'achat de la forêt de St ANDRÉ, il y a 3 ans, le 25/11/2004 précisément, n'ait commenté avec la même perspicacité visionnaire dont il avait été fait preuve à l'époque, le nouveau projet particulièrement structurant qui nous est aujourd'hui proposé.

Relisez donc l'argumentaire préparé avec Jean de GALARD que j'avais présenté alors.

À l'attention de ceux qui prédisaient que le pétrole allait baisser et que donc **le bois de chauffage** n'avait aucun avenir économique, je souligne que, dans ce dossier, j'indiquais que le prix du baril de pétrole était de « **48.94 \$** le 23/11/2004 à la clôture à New York » et que vraisemblablement il allait continuer à grimper...

Pratiquement trois ans après, jour pour jour, « A New York mardi soir (le 20/11/2007), le baril de brut a clôturé pour la première fois de son histoire au-delà du seuil des 98 dollars (à **98.03** dollars) »

(source : http://www.boursorama.com/infos/actualites/detail_actu_marches.phtml?news=4849866)

Pour être tout à fait précis, (source : <http://fxtop.com/fr/historates.php3?C1=EUR&C2=USD&DD1=23&MM1=11&YYYY1=2004&B=1&P=&I=1&DD2=23&MM2=11&YYYY2=2007&btnOK=Chercher>)

le 23 novembre 2004, 1 € valait 1.308900 \$

le 23 novembre 2007, 1 € valait 1.480900 \$

le cours du pétrole brut, en euros, a donc augmenté sur la période de :

$(1 - ((98.03 / 1.4809) / (48.94 / 1.3089))) * 100 = (1 - 66.20 / 37.39) * 100 = \mathbf{77.04 \%}$.

Le prix du fuel oil domestique est passé de 52,26 € TTC l'hl le 26 novembre 2004 à 76,58 TTC l'hl le 16 novembre 2007 soit une augmentation de **46.54 %**

(source : http://www.industrie.gouv.fr/energie/petrole/se_cons_fr.htm)

Sur le site Internet dédié au bois-énergie on peut lire :

(source : http://www.boisenergie.com/rubrique.php3?id_rubrique=19):

Le marché du bois-énergie :

- **est un secteur à forte croissance** jouant un rôle de plus en plus important au sein des énergies renouvelables en atteignant les objectifs régionaux, nationaux et internationaux.

- Couvre une chaîne de valeurs complète qui :

- **fournit une opportunité pour générer des profits forestiers additionnels**, permettant ainsi des investissements plus importants en matière de gestion durable des forêts.
- crée une gamme variée de combustibles bois pour usage domestique, industriel et public.
- offre une gamme étendue de technologies modernes et efficaces pour la production d'énergie sous forme de chauffage, d'électricité et de production de froid.
- offre pour le futur le potentiel de générer des bio-combustibles liquides sous forme d'éthanol cellulosé

- **offre une véritable opportunité pour distribuer une énergie durable** (distribution d'énergie locale, gestion durable des forêts, hautes technologies, etc.)

Conneries...les délégués du chef lieu de canton, comme un seul homme, ont trouvé absurde l'idée de réseaux de chaleurs même si des dizaines de logements groupés devaient se construire...

Chauffer une piscine au bois...quelle absurdité...mais il est vrai qu'au premier abord la moquette solaire que je proposais avait été jugée farfelue...par contre au 2^{ème} rabord...

L'achat d'une forêt nous disait-on encore était **un investissement économique risqué.**

On a cité les risques de tempête, d'incendie même.

On sait bien par contre que les maisons ne brûlent pas, sauf cas exceptionnel...

Et puis le bois ne se vendait pas.

Même le très clairvoyant Michel E., élu de la Commune de C. ne pouvait imaginer que le cours du chêne allait remonter...

Lisez donc le dossier **« Le marché des forêts : 2006, année des records »** publié pour la 12e année consécutive par Terres d'Europe-Scafr avec le concours de la FNSafer et de la Société forestière de la Caisse des dépôts, réalisé à partir des **notifications de ventes que les notaires adressent aux Safer... encore des élucubrations...**

Sans commentaires (le dossier est téléchargeable sur http://www.foretpriveefrancaise.com/data/info/482850-FE176_p13_15.pdf).

En ce qui concerne **le prix du bois**, comme nous l'avions prédit à l'époque, avec la prise de conscience écologique des citoyens et des politiques, même les plus arriérés, tous les indicateurs sont au vert

Voir par exemple l'article du Figaro :

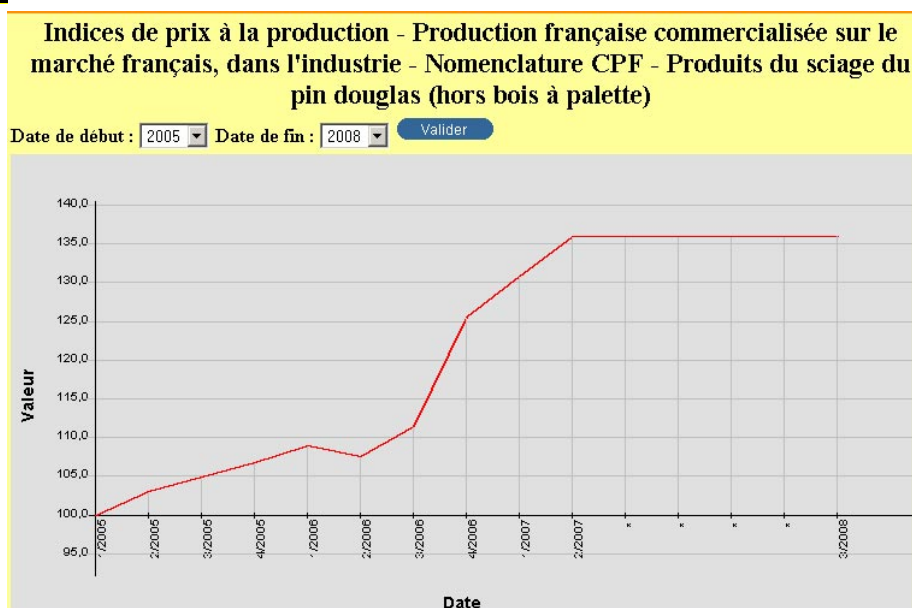
http://www.lefigaro.fr/france/20070101.FIG000000085_la_vague_verte_redonne_des_couleurs_a_la_filiere_bois.html

Sur le site de l'INSEE

(http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS_SERIE&ONGLET=1&BS_IDBANK=000879927&BS_MOTCLE=bois),

On trouve l'indice d'évolution du prix du pin Douglas (218.6 ha dans la forêt de SAINT ANDRÉ) :

+ 35 % en deux ans.

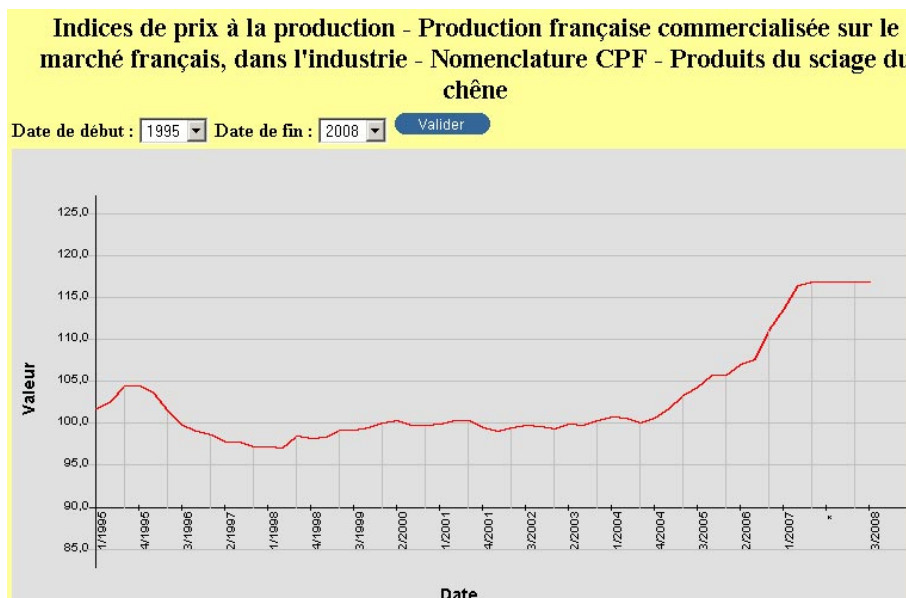


Lors du vote de la communauté, la production finale de cette seule partie de la forêt était déjà évaluée à **2 fois** le coût d'achat de la forêt (page 2 de l'argumentaire)

Depuis cette date, le prix du chêne a augmenté de 15 %

(http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS_SERIE&ONGLET=1&BS_IDBANK=000850283&BS_MOTCLE=ch%Eane)

or la forêt de St ANDRE en comptait 74.8 ha lors du vote de la communauté,... des chênes âgés de 120 ans...



Quel gâchis...

Quand on pense qu'avec la vente du bois, on aurait vraisemblablement pu faire 24 voire 36 logements et se permettre de perdre ainsi 15 à 20 millions de francs pour sauvegarder à tout prix le patrimoine immobilier de nos communes...

Michel CABÉ
"Majourdon"
31420 CAZENEUVE-MONTAUT
Tél/Fax: 05 61 98 73 19
michel.cabe@laposte.net
michel.cabe@wanadoo.fr

Sites Internet :

<http://www.cabe2007.com/>
<http://www.cazeneuve-montaut.com/>

CCCA: BILAN de la réhabilitation de logements au 31/12/2007

Édité le 05/12/2007
page 1 de 2

INVESTISSEMENT		ESPARRON Presbytère		BACHAS maison CASSAGNE		CASSAGNABERE Poste		TOTAL	
		HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC
AG 27/09/2001	Nombre d'appartements	2		1		1		4	
	Travaux HT	127 465.67	134 476.28	74 852.47	78 969.36	89 225.97	94 133.40	291 544.11	307 579.04
	honoraires architecte HT	15 033.30	15 860.13	9 756.74	10 293.36	10 751.92	11 343.28	35 541.96	37 496.77
	Coût Total	142 498.97	150 336.41	84 609.21	89 262.72	99 977.89	105 476.68	327 086.07	345 075.81
	PALULOS		6 479.08		3 239.54		3 239.54		12 958.16
	DDR		71 249.49		42 304.61		49 988.95		163 543.04
	Prêt CDC		45 734.71		22 867.35		22 867.35		91 469.41
	Prêt 0% Conseil Général		22 542.18		2 717.40		9 302.74		34 562.32
	Fonds propres		4 330.92		18 133.81		20 078.15		42 542.88
	Financement		150 336.38		89 262.71		105 476.73		345 075.81
AG 26/06/2003	Nombre d'appartements	2		1		2		5	
		T4 - 113.48 m² + T3 - 86.16 m²		T3 - 61.69 m²		T3 - 80.96 m² + T4 -111.62 m²			
	Travaux HT	224 596.91	236 949.74	69 053.19	72 851.12	145 289.90	153 280.84	438 940.00	463 081.70
	honoraires architecte HT	10 197.00	10 757.84	5 987.00	6 316.29	8 259.00	8 713.25	24 443.00	25 787.38
	Coût Total	234 793.91	247 707.58	75 040.19	79 167.41	153 548.90	161 994.09	463 383.00	488 869.08
	subvention DDR 45.35 %		101 854.70		31 315.62		65 888.97		199 059.29
	prêt 0 % CG		61 371.10		18 868.78		39 700.46		119 940.34
	charge CCCA		84 481.78		28 983.00		56 404.66		169 869.44
	Financement		247 707.58		79 167.40		161 994.09		488 869.07
Réalisé au 31/12/2006	mise à disposition Communes	5 335.72	5 629.18	762.25	804.17	10 462.22	11 037.64	16 560.19	17 471.00
	Travaux	225 369.27	237 764.58	72 724.16	76 723.99	156 792.29	165 415.87	454 885.71	479 904.43
	honoraires architecte	10 197.00	10 757.84	5 987.00	6 316.29	8 259.00	8 713.25	24 443.00	25 787.37
	Coût Total travaux + archi	235 566.27	248 522.41	78 711.16	83 040.27	165 051.29	174 129.11	479 328.71	505 691.79
	Valeur inventaire		254 151.60		83 844.45		185 166.76		523 162.80
	Variation / prévision 2003		0.33%		4.89%		7.49%		3.44%
	Taux honoraires réel	4.52%		8.23%		5.27%		5.37%	
	subvention DDR obtenue (1)		99 340.58		33 193.26		69 603.73		202 137.57
	subvention Conseil Régional		5 292.00						5 292.00
	prêt 0 % CG		58 441.00		17 722.00		37 990.00		114 153.00
	récupération TVA	Les logements sociaux ne sont pas éligibles au FCTVA, on paye donc effectivement 5.5 % de TVA							0.00
	Prêt CRCA 4.30% 15 ans (2)		85 448.83		32 125.01		66 535.38		185 000.00
	solde financement CCCA								-890.78
	Financement		248 522.41		83 040.27		174 129.11		505 691.79

(1) Le taux de DDR effectivement obtenue par rapport au total TTC des travaux + archi = 39.97 % ou 44.44 % du montant HT des travaux sans honoraires

(2) solde de l'opération non couvert par subventions et prêt du Conseil Général

CCCA: BILAN de la réhabilitation de logements au 31/12/2007

Édité le 05/12/2007
page 2 de 2

FONCTIONNEMENT		ESPARRON Presbytère		BACHAS maison CASSAGNE		CASSAGNABERE Poste		TOTAL	
		T4	T3	T3		T3	T4		
2002	Pertes sur études AURIGNAC	-814.33 €		-272.10 €		-570.57 €			-1 657.00
2003	fonctionnement 2003	-42.66 €		-14.26 €		-29.89 €			-86.81
2004	nbre de mois de loyers perçus	3	3	5		0	0		11
	nbre de locataires	1	1	1		0	0	Tx remplissage	30.56%
	loyer mensuel moyen	356.64	286.11	245.60		0.00	0.00		286.93
	total loyers perçus	1 069.92	858.34	1 228.00		0.00	0.00		3 156.26
	eau, électricité, droits	-107.64		-35.97		-75.42			-219.03
	intérêts prêt CRCA	-3 674.30		-1 381.38		-2 861.02			-7 999.19
	rbt capital prêt CRCA	-4 173.15		-1 568.92		-3 249.45			-9 035.03
	Total dépenses	-7 955.09		-2 986.26		-6 185.90			-17 253.25
Résultat 2004		-6 026.83 €		-1 758.26 €		-6 185.90 €			-14 096.99
2005	nbre de mois de loyers perçus	12	12	12		4	2		42
	nbre de locataires	1	1	1		1	1	Tx remplissage	70.00%
	loyer mensuel moyen	441.39	354.14	277.28		333.72	415.54		358.09
	total loyers perçus	5 296.64	4 249.68	3 327.40		1 334.88	831.08		15 039.68
	eau, électricité, droits	-140.65		-47.00		-98.55			-286.19
	intérêts prêt CRCA	-3 494.85		-1 313.91		-2 721.29			-7 566.50
	rbt capital prêt CRCA	-4 352.59		-1 636.38		-3 389.18			-9 423.53
	rbt prrêt CG	-3 896.00		-1 181.00		-2 532.00			-7 609.00
Total dépenses		-11 884.10		-4 178.29		-8 741.02			-24 885.22
Résultat 2005		-2 337.78 €		-850.89 €		-6 575.06 €			-9 845.54
2006	nbre de mois de loyers perçus	6	8	12		12	12		50
	nbre de locataires	2	2	1		1	2	Tx remplissage	83.33%
	loyer mensuel moyen	423.05	367.05	286.57		336.45	417.02		359.10
	total loyers perçus	2 538.30	2 936.40	3 438.89		4 037.44	5 004.19		17 955.22
	intérêts prêt CRCA	-3 307.69		-1 243.55		-2 575.56			-7 161.29
	rbt capital prêt CRCA	-4 539.76		-1 706.75		-3 534.91			-9 828.74
	rbt prrêt CG	-3 896.00		-1 181.00		-2 532.00			-7 609.00
	Total dépenses	-11 743.45		-4 131.30		-8 642.47			-24 599.03
Résultat 2006		-6 268.75 €		-692.41 €		399.16 €			-6 643.81
2007	nbre de mois de loyers perçus	12	12	12		11	11.5		58.5
	nbre de locataires	1	2	1		2	1	Tx remplissage	97.50%
	loyer mensuel moyen	457.48	367.05	290.58		342.87	440.57		379.82
	total loyers perçus	5 489.76	4 404.60	3 486.91		3 771.52	5 066.52		22 219.31
	intérêts prêt CRCA	-3 112.48		-1 170.16		-2 423.56			-6 738.65
	rbt capital prêt CRCA	-4 734.96		-1 780.14		-3 686.92			-10 251.38
	rbt prrêt CG	-3 896.00		-1 181.00		-2 532.00			-7 609.00
	Total dépenses	-11 743.45		-4 131.30		-8 642.47			-24 599.03
Résultat 2007		-1 849.09 €		-644.39 €		195.57 €			-2 379.72
Résultat cumulé au 31/12/2007		-17 339.44		-4 232.30		-12 766.70			-34 709.87
Pertes jusqu'à remboursement Crédit Agricole		-20 339.97		-7 088.25		2 151.22			-26 176.92
Remboursement dernière échéance prêt CG		-3 897.00		-1 188.00		-2 542.00			-7 627.00
RÉSULTAT TOTAL sur 15 ans		-41 576.41		-12 508.55		-13 157.48			-68 513.79

LOYERS	€ / mois	€ / an
Appartement T2	250	3 000.00
Appartement T3	350	4 200.00
Appartement T4	500	6 000.00
Appartement T5	600	7 200.00

INVESTISSEMENT	T2	T3	T4	T5	Travaux HT	Taux réalisés.	Travaux réalisés	honoraires	TVA	Coût TOTAL	RECETTES	
											loyers/an	loyers/20 ans
BOUSSAN	2	4			687 000.00	100.00%	687 000.00	68 700.00	41 563.50	797 264.50	22 800.00	456 000.00
LATOUE		1		1	320 000.00	100.00%	320 000.00	32 000.00	19 360.00	371 361.00	11 400.00	228 000.00
AULON			1		133 773.66	100.00%	133 773.66	4 893.00	7 626.67	146 294.33	6 000.00	120 000.00
					1 140 773.66	100.00%	1 140 773.66	105 593.00	68 550.17	1 314 917.83	40 200.00	804 000.00

Scénario "prudent"

FINANCEMENT	hypothèse basse	taux	durée	montant	BILAN sur 20 ans		Résultat sur 20 ans en fonction d'économies éventuelles à Boussan et Latoue			
					annuité	total rembt				
DDR				469 100.00			Valeur des travaux en % des devis initiaux			
Prêt Conseil Général	50 % (Travaux HT-DDR)	0.00%	15	335 836.83	-22 389.12	-335 836.83				
Prêt Caisse d'Épargne		4.80%	20	509 981.00	-40 231.11	-804 622.26				
				1 314 917.83	-62 620.23	-1 140 459.09	95.00%	90.00%	85.00%	80.00%
				Perte totale sur 20 ans	-336 459.09	-256 284.02	-176 375.29	-96 732.87	-17 356.78	
					-2 207 026.93 F					

Scénario "optimiste"

FINANCEMENT	hypothèse optimiste	taux	durée	montant	BILAN sur 20 ans					
					annuité	total rembt				
DDR				469 100.00						
reliquat DDR 1ère phase				49 473.43						
Prêt Conseil Général	50 % (Travaux HT-DDR)	0.00%	15	311 100.12	-20 740.01	-311 100.12				
Prêt Caisse d'Épargne		4.80%	20	485 244.28	-38 279.70	-765 593.92				
				1 314 917.83	-59 019.70	-1 076 694.03				
				Perte totale sur 20 ans	-272 694.03	-192 518.97	-112 610.23	-32 967.82	46 408.27	
					-1 788 755.59 F					

Scénario "très optimiste"

FINANCEMENT	hypothèse très optimiste	taux	durée	montant	BILAN sur 20 ans					
					annuité	total rembt				
DDR				469 100.00						
reliquat DDR 1ère phase				49 473.43						
aide Région (*)	4573.47 € maxi par logement			41 161.23						
Prêt Conseil Général	50 % (Travaux HT-DDR-Région)	0.00%	15	290 519.50	-19 367.97	-290 519.50				
Prêt Caisse d'Épargne		4.80%	20	464 663.67	-36 656.14	-733 122.86				
				1 314 917.83	-56 024.11	-1 023 642.36				
				Perte totale sur 20 ans	-219 642.36	-139 467.30	-59 558.56	20 083.85	99 459.94	
					-1 440 759.45 F					

(*) réhabilitation : 10 % d'une dépense subventionnable plafonnée à 300 000F (45 734,71 €) T.T.C., honoraires compris, hors maîtrise d'œuvre

publique, soit 30 000F (4 573,47 €) maximum par logement ;

http://cr.midipyrenees.fr/guide-interventions/htm/d5_2_2.htm