

REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU 7 FEVRIER 2023

Président Jackie GOULET

Etaient Présents Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Gilles TALLUAU, Jacqueline TARDIVEL -
Administrateurs.

Etaient absents excusés Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET

2023 – 03 : APPROBATION DU PROGRAMME D'ACQUISITION EN VENTE EN L'ETAT DE FUTUR ACHEVEMENT (VEFA) DE 16 LOGEMENTS « LES NIVARDIERES » SITUES A JUMELLES

Dans un cadre prospectif sur l'année 2021, Saumur Habitat a été sollicité par la Mairie de Longué-Jumelles pour la construction, avec viabilisation d'une parcelle située à proximité de l'école Félix Landreau, entre le cimetière et le chemin du Tourniquet.

La volonté de la Municipalité était de concevoir une mixité sociale au sein de ce futur programme immobilier par la création de **16 nouveaux logements locatifs sociaux** et la création de **4 logements en Location-Accession** (dit PSLA).

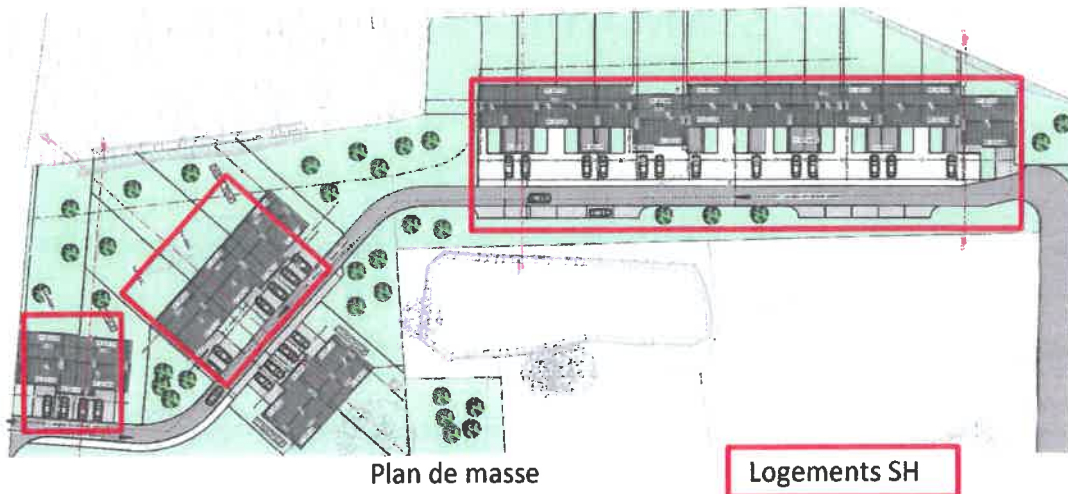
N'ayant pas développé de compétences propres au niveau de l'accession sociale, Saumur Habitat a souhaité s'associer à un partenaire HLM. En accord avec les Elus, et dans une volonté de créer un partenariat avec un membre du groupe HABITAT REUNI, la société Gambetta a été sollicitée dans un premier temps pour la réalisation de l'accession sociale et au final de l'ensemble de l'opération pour des raisons de cohérence d'aménagement et d'optimisation économique du projet.

Le projet consistera à développer 16 logements locatifs en VEFA pour le compte de Saumur Habitat et 4 logements en accession gérés directement par Gambetta.

... / ...

... / ...

Gambetta propose le projet d'aménagement suivant :



Perspective

Ce programme comprend la viabilisation des parcelles et la création d'une voirie en sens unique. Le permis de construire a été déposé auprès de la commune de Jumelles, en fin d'année 2021.

Pour cette nouvelle opération de 16 logements, le promoteur propose un coût au m² habitable de 2100.00 € HT, prix fixe et non révisable.

Le programme envisagé comprend la construction de 2 logements de type 3 et 14 logements de type 4.

Ces logements feront l'objet d'un conventionnement : 8 logements PLAI et 8 logements PLUS, auprès du Conseil Départemental de Maine et Loire.

Le prix de revient et le plan de financement de l'opération sont détaillés ci-dessous :

Coût global de l'opération (TVA LASM)

| | | |
|----------------------|--------------------|---------------|
| Charge foncière | 621 150 € | 20,8% |
| Coût de construction | 2 346 137 € | 78,6% |
| Honoraires | 16 169 € | 0,5% |
| TOTAL | 2 983 456 € | 100,0% |
| Coût au logt | 186 466 € | |

Plan de financement

| | | |
|--------------------------------|--------------------|-------------|
| PRÊT PLUS | 738 776 | 25% |
| PRÊT PLUS Foncier | 313 755 | 11% |
| PRÊT PLAI | 663 938 | 22% |
| PRET PLAI Foncier | 290 406 | 10% |
| Subv ETAT PLUS | 3 424 | 0% |
| Subv ETAT PLAI | 38 520 | 1% |
| Subv. Conseil Départemental | 33 600 | 1% |
| Saumur AGGLO | 6 000 | 0% |
| Fonds propres | 895 037 | 30% |
| TOTAL | 2 983 456 € | 100% |
| <i>Fond propres au logt</i> | <i>55 940 €</i> | |

NOTA :

Dans l'hypothèse où le groupe Gambetta ne trouverait pas d'acquéreur pour les logements en PSLA, Saumur Habitat se porterait acquéreur dans les mêmes conditions d'achat convenues lors de la signature de l'acte de vente authentique de VEFA des 16 logements.

Si cette situation devait se présenter, l'avis du BUREAU serait sollicité avant accord.

APRES DISCUSSION, LE BUREAU :

- **APPROUVE LE PROGRAMME D'ACHAT EN VEFA DES 16 LOGEMENTS AVEC UN DEPASSEMENT EVENTUEL DE L'ENVELOPPE FINANCIERE LIMITE A 5%,**
- **APPROUVE LE PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT QUI SERA AJUSTE EN FONCTION DES OPPORTUNITES DE FINANCEMENTS**
- **AUTORISE LE DIRECTEUR GENERAL A SIGNER TOUTES PIECES DONT LE CONTRAT DE RESERVATION ET L'ACTE DE VENTE EN L'ETAT DE FUTUR ACHEVEMENT**



Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 7 février 2023

LE DIRECTEUR GENERAL,
Philippe PLAT.

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230207-Bureau-2023-03-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023