

## REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU 7 FEVRIER 2023

**Président** Jackie GOULET

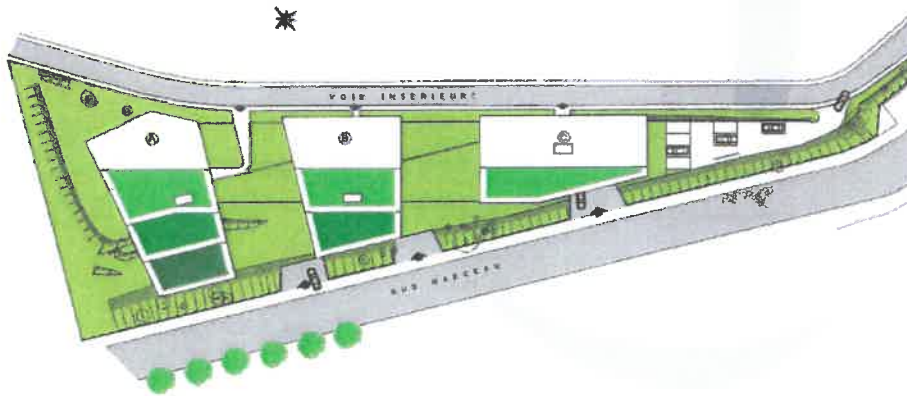
**Etaient Présents** Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Gilles TALLUAU, Jacqueline TARDIVEL -  
Administrateurs.

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

### 2023 – 04 : APPROBATION DU PROGRAMME D'ACQUISITION EN VENTE EN L'ETAT DE FUTUR ACHEVEMENT (VEFA) DE 33 LOGEMENTS SITUÉS RUE MARCEAU A SAUMUR

Dans le cadre d'une opportunité proposée par un promoteur privé, M. MEUNIER, celui-ci propose à Saumur Habitat une opération de construction en VEFA de 33 logements locatifs et 17 places de parking sur la commune de Saumur. De par la déclivité naturelle du terrain, l'immeuble s'articule autour de plusieurs niveaux : Rez-de-jardin, rez-de chaussée et terrasses panoramiques en étages.

Le permis a été obtenu sous la réglementation RT 2012. M. MEUNIER a cédé son permis de construire au promoteur PITCH IMMO avec lequel Saumur Habitat s'engagerait à contracter cette VEFA. Le promoteur immobilier propose à Saumur Habitat la configuration suivante pour les logements :



Plan de masse

... / ...



Perspective

Le programme envisagé comprend la construction de 8 logements type 2, 18 logements de type 3, 6 logements de type 4 et 1 logement T5. Cependant, Saumur Habitat demandera au promoteur de remplacer le T5 par un T2 et un T3, portant l'opération à 34 logements. En effet, la typologie T5 en collectif n'est pas le reflet de la demande ni du parcours résidentiel.

Ces logements feront l'objet d'un conventionnement : 17 logements PLAI et 17 logements PLUS, auprès du Conseil Départemental de Maine et Loire.

Saumur Habitat a arrêté un prix maximum d'achat au m<sup>2</sup> habitable de 2 200.00 € HT ainsi que 15 000 € H.T. par place de parking (soit un équivalent total de 2316 € HT M<sup>2</sup> SHAB), correspondant à un prix maximum envisageable pour du logement social dans le saumurois.

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	1 192 262 €	20,8%
Coût de construction	4 522 743 €	78,7%
Honoraires	28 955 €	0,5%
Actualisation	0 €	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>5 743 960 €</b>	<b>100,0%</b>
<i>Coût au logt</i>	<i>168 940 €</i>	

#### Plan de financement

PRÊT PLUS	1 367 309 €	24%
PRÊT PLUS Foncier	589 210 €	10%
PRÊT PLAI	1 218 978 €	21%
PRET PLAI Foncier	547 053 €	10%
Subv ETAT PLUS	7 412 €	0%
Subv ETAT PLAI	88 290 €	2%
Subv ETAT compl T1, T2	4 800 €	0%
Subv. Conseil Général	51 000 €	1%
Majoration Etat PDL1 (Saumur uniquement)	34 000 €	1%
Saumur AGGLO	84 000 €	1%
Fonds propres	1 751 908 €	30%
<b>TOTAL</b>	<b>5 743 960 €</b>	<b>100%</b>

**Montant des fonds propres : 51 526 € / logement**

Saumur Habitat sollicite le Bureau sur cette opportunité de construction de logements et le montage financier induit.

**APRES DISCUSSION, LE BUREAU :**

- **APPROUVE LE PROGRAMME D'ACHAT EN VEFA DES 33 LOGEMENTS,**
- **APPROUVE LE PLAN PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT QUI SERA AJUSTÉ EN FONCTION DES OPPORTUNITÉS DE FINANCEMENTS,**
- **AUTORISE LE DIRECTEUR GÉNÉRAL A SIGNER TOUTES PIÈCES DONT LE CONTRAT DE RÉSERVATION ET L'ACTE DE VENTE EN L'ÉTAT DE FUTUR ACHEVEMENT.**

---

Pour extrait conforme,  
SAUMUR, le 7 février 2023



LE DIRECTEUR GENERAL,  
Philippe PLAT.

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture

Accusé de réception en préfecture  
049-274900026-20230207-Bureau-2023-04-DE  
Date de télétransmission : 08/02/2023  
Date de réception préfecture : 08/02/2023