

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

N°2023 – 05 : ACTUALISATION BUDGÉTAIRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SITUÉS 6 RUE DE MOULIHERNE A VERNANTES

En date du 17 mai 2021, le Bureau a validé le programme de construction sur la commune de VERNANTES, composé de 4 logements individuels (2 logements financés en PLUS et 2 en PLAI). Lors des études et de la consultation, le budget initial n'a pas pu être respecté malgré des optimisations et une relance de consultation de travaux.

Un bilan comparatif du coût de l'opération et un état comparatif du plan de financement sont rappelés et précisés ci-dessous, entre la décision Bureau et les montants à l'issue du 2^{ème} appel d'offres.

I- LE PRIX DE REVIENT

	Décision Bureau (mai 2021)		Montants à l'issue du 2ème appel d'offres (janvier 2023)		Ecart entre la décision Bureau et les montants à l'issue du 2ème appel d'offres	
Charge foncière	90 553	17,74 %	153 819 €	19,77 %	63 266 €	69,87 %
Coût de construction	356 535	69,84 %	531 770 €	68,36 %	175 235 €	49,15 %
<i>Dont aménagement sur les terrains rétrocédés à la commune</i>			44 131 €	5,67 %	<i>Ecart inclus dans les deux postes de dépenses ci-dessus</i>	
Honoraires	54 624	10,70 %	79 551 €	10,23 %	24 927 €	45,63 %
Actualisation	8 769	1,72 %	12 714 €	1,63 %	3 945 €	44,99 %
TOTAL	510 481	100 %	777 854 €	100 %	267 373 €	52,38 %
Coût moyen au logt	127 620		194 463 €		66 843 €	52,38 %
Coût au m²	2 219		3 177 €		958 €	43,17 %

Total des coûts sans les aménagements sur les terrains rétrocédés à la commune à l'issue du 2^{ème} appel d'offres :

Coût moyen au logt	183 431 €
Coût au m ²	2 997 €

... / ...

Le montant du coût de construction a été établi selon les conditions économiques en mai 2021. Durant les études, nous avons recherché des économies pour réduire le coût travaux sans trouver d'issue.

L'augmentation du dépassement de budget s'explique par 3 causes principales :

1. Pour la charge foncière :
 - L'augmentation des matériaux pour les travaux de viabilisation à hauteur de **15 000 € HT** environ;
 - Le lot « voiries et réseaux divers (VRD) » connaissant un faible retour d'entreprises et par conséquent une faible concurrence, soit une majoration des prix à hauteur de **40 862 € HT**.
2. Le montant des honoraires Maitrise d'œuvre et l'avenant du forfait définitif de rémunération liée à la revalorisation prévue au contrat au niveau de la mission avant-projet définitif conformément aux dispositions des articles L. 2432-1, L. 2432-2 et R. 2432-2 à R. 2432-7, soit une augmentation de **14 706 HT €** constatée.
3. L'augmentation du coût de ce projet est due essentiellement aux résultats d'appels d'offres des entreprises. A l'issue du 2^{ème} appel d'offre, le coût se situe à 480 365 € HT, **soit un dépassement de 168 095 € HT** (en tenant compte du lot menuiseries intérieures infructueux) entre la décision Bureau de mai 2021 et les montants à l'issue du 2^{ème} appel d'offres.
 - Les lots principaux ont subi une forte augmentation de **81 333 € HT** dans le projet décomposé avec : le lot gros œuvre dû à la réalisation des fondations semi-profondes (+ 62 058 € HT), le lot charpente avec un faible retour d'entreprises (+ 7 892 € HT) et le lot couverture (+ 11 383 € HT) ;
 - La hausse des coûts de production en partie pour les matériaux sidérurgies (menuiseries extérieures, chape liquide-carrelage-faïence et panneaux photovoltaïques) avec un dépassement de **33 818 € HT** ;
 - Les autres lots sont concernés par une augmentation dû à la hausse des prix des matériaux : les lots cloisons sèches et ventilation-plomberie (+ 13 673 € HT en moyenne chacun) et les autres lots peinture-revêtement de sols et électricité-chauffage électrique (+ 7 701 HT en moyenne chacun), **soit 42 750 € HT**.

Les coûts de construction de ces logements restent très élevés malgré la relance des appels d'offres.

II- PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

	Décision Bureau (mai 2021)		Montants à l'issue du 2ème appel d'offres (janvier 2023)		Ecart entre la décision Bureau et les montants à l'issue du 2ème appel d'offres	
	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux
PRÊT PLUS	106 980 €	20,95 %	129 083 €	16,59 %	22 103 €	20,66 %
PRÊT PLUS FONCIER	39 914 €	7,82 %	69 002 €	8,87 %	29 088 €	72,88 %
PRÊT PLAI	78 360 €	15,35 %	113 511 €	14,59 %	35 151 €	44,86 %
PRÊT PLAI FONCIER	39 546 €	7,75 %	64 393 €	8,28 %	24 847 €	62,83 %
PRÊT BOOSTER	60 000 €	11,75 %				
PRÊT ALS 1% PLUS			10 000 €	1,29 %		
Subv. ALS 1%			4 500 €	0,58 %		
Subv. ETAT PLUS	896 €	0,18 %	896 €	0,12 %	0 €	0,00 %
Subv. ETAT PLAI	13 440 €	2,63 %	13 440 €	1,73 %	0 €	0,00 %
Subv. ETAT T1, T2	800 €	0,16 %	1 200 €	0,15 %	400 €	50,00 %
Subv. Conseil Départemental	17 400 €	3,43 %	8 400 €	1,08 %	-9 000 €	-51,72 %
Subv. Ville d'équilibre			64 000 €	8,23 %		
Prime au lissage			3 844 €	0,49 %		
Fonds propres	153 145 €	29,99 %	295 584 €	38,00 %	142 439 €	93,01 %
TOTAL	510 481 €	100 %	777 853 €	100 %	267 372 €	52,38 %
Fonds propres au logt	38 286 €		73 896 €¹		35 610 €	93,01 %

¹ Montant des fonds propres au logt sans les aménagements sur les terrains rétrocédés à la commune : 64 201 €

Face à ce dépassement exceptionnelle, une aide a été sollicitée auprès de la commune. Elle a accepté d'accompagner très significativement l'office à hauteur de 64 000 € au regard des coûts d'aménagement liés à la voirie et des parkings qui seront rétrocédés à la commune.

Malgré cette participation, l'investissement pèse de manière importante pour Saumur Habitat. L'opération ne correspond plus aux critères habituels d'équilibre financier avec un taux de fonds propres très au-dessus des ratios habituels.

Le plan de financement de cette opération est par conséquent modifié suite aux surcoûts d'appels d'offres constatés. Ainsi, pour permettre un équilibre financier de l'opération, le plan de financement intègre une majoration des fonds propres de 35 610 €/logement en passant de 38 286 € à **73 896 € par logement, soit + 93,01 %**.

A ce jour, en cas d'abandon de l'opération, le montant des dépenses déjà effectuées s'élèvent à 45 945 € (hors indemnités pour les lots notifiés).

APRES DISCUSSION, LE BUREAU :

- **APPROUVE L'ACTUALISATION BUDGÉTAIRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A L'ISSUE DU 2^{EME} APPEL D'OFFRES AINSI QUE SON NOUVEAU PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT ;**
 - **ACCEPTE D'ENGAGER LA CONSTRUCTION DE CES LOGEMENTS SANS ATTENDRE LE RÉSULTAT DU DERNIER LOT (MENUISERIES INTÉRIEURES) RESTANT A DESIGNER QUI N'ENTRAVE PAS LE DÉMARRAGE DU CHANTIER.**
-

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 7 février 2023

A circular blue stamp with the text "SAUMUR HABITAT" around the perimeter and a stylized logo in the center. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

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