Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230207-Bureau-2023-06-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

SAUMUR HABITAT

BUREAU

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 – 06 : ACTUALISATION BUDGÉTAIRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 7 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SITUÉS 19c 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 5 logements individuels (3 logements financés en PLUS et 4 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 2ème 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	144 433 €	15,65 %	227 896 €	16,65 %	*83 463 €*	*57,79 %*
Coût de construction	657 884 €	71,26 %	999 182 €	73,01 %	*341 298 €*	*51,88 %*
Dont aménagement sur les terrains rétrocédés à la commune			68 963 €	5,17 %	*Ecart inclus dans les deux postes de dépenses ci-dessus*	
Honoraires	105 979 €	11,48 %	118 477 €	8,66 %	*12 498 €*	*11,79 %*
Actualisation	14 887 €	1,61 %	23 030 €	1,68 %	*8 143 €*	*54,70 %*
TOTAL	923 183 €	100 %	1 368 585 €	100 %	***445 402 €***	***48,25 %***
Coût moyen au logt	***131 883 €***		***195 512 €***		*63 629 €*	*48,25 %*
Coût au m²	*2 203 €*		*3 003 €*		*800 €*	*36,31 %*

... / ...

Office Public de l'Habitat
213 boulevard Delessert - CS 44043
49412 Saumur Cedex
Tél. 02 41 83 48 10
www.saumurhabitat.fr
R.C.S. Angers - Siret : 274 900 026 00023 - Code NAF 6820A - N°TVA FR 76274900026

Membre de HABITAT RÉUN

quali'hlm La qualité de service en actions et en preuves

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230207-Bureau-2023-06-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

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

Coût moyen au logt	***184 863 €***
Coût au m²	*2 840 €*

Le coût global du projet atteint +48,25 % soit +445 402 € en surplus, c'est pourquoi une aide exceptionnelle a été sollicitée auprès de la commune.

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 **34 200 € HT** ;
   - Les lots « voiries et réseaux divers (VRD) » et « espaces verts » connaissant un faible retour d'entreprises et par conséquent une faible concurrence, soit une majoration des prix à hauteur de **69 741 € HT.**

2. Pour les honoraires :
   - 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 **13 174 HT €** constatée ;
   - En parallèle, des économies au niveau du bureau de contrôle technique du coordinateur sécurité et protection de la santé ont été obtenues lors des consultations, soit **- 4 414 € HT.**

3. L'augmentation du coût de ce projet est due essentiellement aux résultats d'appels d'offres des entreprises. Les nouveaux coûts validés au stade des études d'avant-projet définitif d'un montant de 791 130 € HT se situent à 887 002 € HT après le 2ème appel d'offres, **soit un dépassement de 224 541 HT € correspondant à 12,12 %**.

   - Les lots principaux ont subi une forte augmentation de **132 382 € HT** dans le projet décomposé comme suit : le lot gros œuvre dû à la réalisation des fondations semi-profondes (+ 84 945 € HT), le lot charpente avec un faible retour d'entreprises (+ 33 331 € HT) et le lot couverture (+ 14 106 € HT) ;

   - La hausse des coûts de production en partie pour les matériaux sidérurgies (chape liquide-carrelage-faïence et panneaux photovoltaïques) avec un dépassement moyen **de 46 972 € HT.**

A l'issue du 2ème appel d'offres, le budget travaux dépasse de **12,12 %** en tenant compte d'un lot non-attribué (lot menuiseries extérieures) et un lot toujours infructueux (lot menuiseries intérieures). Les coûts de construction de ces logements restent très élevés malgré la relance des appels d'offres.

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230207-Bureau-2023-06-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

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*	
PRÊT PLUS	226 482 €	20,95 %	308 761 €	22,56 %	*82 279 €*	*36,33 %*
PRÊT PLUS FONCIER	73 175 €	7,82 %	119 238 €	8,71 %	*46 063 €*	*62,95 %*
PRÊT PLAI	125 693 €	15,35 %	199 867 €	14,60 %	*74 174 €*	*59,01 %*
PRÊT PLAI FONCIER	54 438 €	7,75 %	80 810 €	5,90 %	*26 372 €*	*48,44 %*
PRÊT BOOSTER	105 000 €	11,75 %				
PRÊT ALS 1% PLUS			10 000 €	0,73 %		
Subv. ALS 1%			7 500 €	0,55 %		
Subv. ETAT PLUS	1 792 €	0,18 %	1 792 €	0,13 %	*0 €*	*0,00 %*
Subv. ETAT PLAI	16 800 €	2,63 %	16 800 €	1,23 %	*0 €*	*0,00 %*
Subv. ETAT T1, T2	800 €	0,16 %	1 200 €	0,09 %	*400 €*	*50,00 %*
Subv. Conseil Départemental	28 200 €	3,43 %	13 200 €	0,96 %	*-15 000 €*	*-53,19 %*
Subv. Ville d'équilibre			110 000 €	8,04 %		
Prime au lissage			6 727 €	0,49 %		
Fonds propres	290 802 €	29,99 %	492 691 €	36,00 %	*201 889 €*	*69,42 %*
TOTAL	923 182 €	100,00 %	1 368 586 €	100,00 %	***445 404 €***	***48,25 %***
Fonds propres au logt	***41 543 €***		***70 384[1] €***		*28 841 €*	*69,42 %*

[1] Montant des fonds propres au logt sans les aménagements sur les terrains rétrocédés à la commune : 61 004 €

La commune a accepté d'accompagner très significativement l'office à hauteur de 110 000 € au titre des aménagements de voiries et réseaux qui seront rétrocédés à la commune. En sus, le foncier sera cédé à l'euro symbolique par la collectivité.
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 28 841 €/logement en passant de 41 543 € à **70 384 € par logement, soit + 69,42 %.**

A ce jour, en cas d'abandon de l'opération le montant des dépenses déjà effectuées s'élèvent à 66 235 € (hors indemnités pour les lots notifiés).

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230207-Bureau-2023-06-DE
Date de télétransmission : 08/02/2023
Date de réception préfecture : 08/02/2023

APRES DISCUSSION, LE BUREAU :

- **APPROUVE L'ACTUALISATION BUDGÉTAIRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 7 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A L'ISSUE DU 2EME APPEL D'OFFRES AINSI QUE SON NOUVEAU PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT ;**
- **ACCEPTE D'ENGAGER LA CONSTRUCTION DE CES LOGEMENTS SANS ATTENDRE LES RÉSULTATS DES 2 DERNIERS LOTS (MENUISERIES INTÉRIEURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES) RESTANTS A DESIGNER QUI N'ENTRAVENT PAS LE DEMARRAGE DU CHANTIER.**

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 7 février 2023

SAUMUR HABITAT

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