

REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU 20 MARS 2023

Président Jackie GOULET

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

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

N°2023 – 08 : REPRISE DU PROGRAMME GAUTHIOT LAMY ET PETIT CAPORAL SUITE A SON ABANDON DECIDE PAR DELIBERATION N°2022-26 DU 17/10/2022

Par délibération du 05 octobre 2020, les membres du bureau de Saumur Habitat ont approuvé les programmes suivants :

- La construction de 4 logements individuels (1 T4 + 3 T3) labélisés E+C- avec un niveau BEPOS sur les parcelles AL191 situées Rue Gauthiot LAMY à St Lambert des Levées pour un coût global prévisionnel de **588 892 € TTC**.
- La construction de 2 logements individuels *labélisés E+C- avec un niveau BEPOS* sur les parcelles AC 153 situées Rue Petit Caporal à St Lambert des Levées pour un coût global prévisionnel de **285 008 € TTC**

Par délibération du 17 mai 2021, les membres du bureau de Saumur Habitat ont approuvé l'actualisation du programme de construction des logements Rue Petit Caporal suite à la notification du marché. Les contraintes du règlement d'urbanisme imposaient de passer de 2 logements T3 à un seul logement T4 pour un coût global prévisionnel de 185 161 € TTC.

Lors des études, des surcoûts ont émergé liés au PPRI et aux demandes de l'ABF. Le coût de l'opération au stade APD, était estimé à **1 197 763 € TTC** par l'entreprise ROUSSEAU soit un dépassement du budget au stade APD de 52%.

Par délibération du 17 Octobre 2022, les membres du bureau de Saumur Habitat ont approuvé l'abandon du projet et la résiliation simple du marché de conception réalisation N°2020-19-1 notifié à l'entreprise ROUSSEAU le 16/03/2021 avec pénalités de 35 000 € (ne couvrant pas les frais de Saumur Habitat s'élevant à 43 143.09 €TTC).

Suite à la dernière délibération, et suite à des négociations, l'entreprise a proposé de nouveaux montants de marché (travaux et études) estimés à **989 772 € TTC**, détaillés ci-après :

... / ...

	GAUTHIO LAMY		PETIT CAPORAL		TOTAL	
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€HT	€TTC
TRAVAUX	592 110,00	710 532,00	183 802,00	220 562,40	775 912,00	931 094,40
ETUDES	38 288,00	45 945,60	10 610,00	12 732,00	48 898,00	58 677,60
Total	630 398,00	756 477,60	194 412,00	233 294,40	824 810,00	989 772,00

EVOLUTION DU COUT DE L'OPERATION :

GAUTHIOT LAMY					
BUREAU OCTOBRE 2020			APD suite négociation janvier 2023		
1 Log T4 + 3 log T3 BEPOS E+C- EUROS TTC			4 logements T4 - RE 2020 en EUROS TTC		
Charge foncière	40 245	7%	Charge foncière	163 310	21 %
Coût de construction	472 603	80%	Coût de construction	503 946	64 %
Honoraires	70 368	12%	Honoraires	70 676	9 %
Actualisation	5 676	1%	Actualisation	50 889	6 %
TOTAL	588 892	100%	TOTAL	788 821	100%
Coût au logt	147 223		Coût au logt	197 205	
Coût au m²	2 076€TTC/m²		Coût au m²	2 647 €TTC/m²	

Plan de financement :

PRÊT PLUS	188 368 €	24%
PRÊT PLUS Foncier	80 966 €	10%
PRÊT PLAI	169 145 €	21%
PRET PLAI Foncier	76 191 €	10%
Subv ETAT PLUS	896 €	0%
Subv ETAT PLAI	6 720 €	1%
Subv ETAT PDL2	1 600 €	0%
Subv. Conseil Général	17 400 €	2%
Saumur Val de Loire	3 000 €	0%
Fonds propres	244 535 €	31%
TOTAL	788 821 €	100%

Montant des fonds propres : 61 134 €TTC / logement

EVOLUTION DU COUT DE L'OPERATION :

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230320-Bureau-2023-08-DE
Date de télétransmission : 22/03/2023
Date de réception préfecture : 22/03/2023

PETIT CAPORAL

BUREAU MAI 2021 1 Log T4 BEPOS E+C- EUROS TTC			APD suite négociation janvier 2023 1 logement T4 - RE 2020 EUROS TTC		
Charge foncière	18 347	10%	Charge foncière	57 923	23 %
Coût de construction	141 216	76%	Coût de construction	151 735	60 %
Honoraires	23 812	13%	Honoraires	28 621	11 %
Actualisation	1 786	1%	Actualisation	15 133	6%
TOTAL	185 161	100%	TOTAL	253 412	100%
Coût au logt	185 161		Coût au logt	253 412	
Coût au m²	2 077€TTC/m²		Coût au m²	2424 €TTC/m²	

Plan de financement :

PRÊT PLAI	124 634 €	49%
PRET PLAI Foncier	53 448 €	21%
Subv ETAT PLAI	10 480 €	4%
Subv. Conseil Dépt 49	6 600 €	3%
Subv. ALS	1 500 €	1%
Saumur AGGLO	1 000 €	0%
Fonds propres	55 751 €	22%
TOTAL	253 413 €	100%

Montant des fonds propres : 55 751 € TTC/ logement

Malgré les surcoûts, le projet (passé en RE 2020) semble acceptable économiquement pour plusieurs raisons :

- L'évolution de l'index BT 01 entre Octobre 2020 et décembre 2022 est de + 12.21 % pour une augmentation du prix au m² du projet de 16.7 % (écart de + 4.5 %)
- le faible nombre de logements réalisés sur 2 sites distincts est forcément plus coûteux
- Les contraintes d'accès au site sont importantes
- L'abandon de ces 2 projets aurait un coût résiduel pour l'Office
- La qualité des logements et leur positionnement dans la ville constitue une valeur patrimoniale pour SH à long terme.

APRES DISCUSSION, LE BUREAU :

- **DECIDE DE REVENIR SUR LA DELIBERATION N°2022-26 DU 17/10/2022 ET DE REPRENDRE LA REALISATION DE CE PROGRAMME**
- **APPROUVE LE NOUVEAU COUT DE L'OPERATION**
- **APPROUVE LE NOUVEAU PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT QUI SERA AJUSTE EN FONCTION DES OPPORTUNITES DE FINANCEMENTS**



Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 20 mars 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
049-274900026-20230320-Bureau-2023-08-DE
Date de télétransmission : 22/03/2023
Date de réception préfecture : 22/03/2023