

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 – 09 : ACTUALISATION DU PROGRAMME D'ACQUISITION-AMELIORATION DE LOGEMENTS SITUES RUE DES FONDIS A SAUMUR

En date du 15 Mars 2021, le Bureau a validé le programme d'acquisition amélioration de 2 logements situés 1 rue des Fondis à SAUMUR. Le programme consistait en la réalisation de 3 logements locatifs sociaux, soit 2 logements individuels T3 et 1 logement individuel T2. Eu égard au coût prévisionnel de travaux, le bien fera l'objet d'une prise à bail via un bail emphytéotique administratif avec la Ville de Saumur au prix d'un loyer annuel de 1 € sur une durée de 53 ans.

Les études de maîtrise d'œuvre ont démarré le 09/11/2021 avec le cabinet OG2L.

Le bâtiment étant repéré « 5 » sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), il est soumis à l'autorisation de l'Architecte des bâtiments de France pour toute modification. Il est aussi situé en Zone BS.

L'étude de faisabilité a été basée sur le programme et les chiffrages du projet de la ville de Saumur qui consistait à conserver la distribution intérieure des logements dans leur configuration actuelle.

Au Stade APS, le programme a été totalement revu :

- Le programme a été modifié pour mieux répondre notamment à la demande en logement de petites typologies avec la réalisation de 4 logements locatifs sociaux, soit 1 logement T4 individuel et 3 logements T2.
- Afin de répondre à la Stratégie Nationale Bas Carbone et l'atteinte de l'étiquette énergétique B (et non C), Saumur Habitat a fait le choix du remplacement du mode de chauffage existant en gaz par une énergie non fossile (PAC).
- Suite aux diagnostics techniques, des compléments de travaux sont rendus nécessaires tels que : la rénovation de la charpente, la reprise des menuiseries intérieures et des travaux de serrurerie
- Les prescriptions de l'ABF concernant les menuiseries extérieures ont été précisées. A titre indicatif, les surcoûts sont ainsi évalués :

➤ Les menuiseries datant d'avant 1950 (8 unités sur cour) : à conserver et restaurer (prévu d'être remplacées à neuf),

- Prix d'une fenêtre remplacée à neuf : 1 790,00 €
- Prix d'une fenêtre rénovée ABF : 6 298,00 €

⇒ Ecart de 4 508,00 € / fenêtre soit un surcoût pour 8 fenêtres rénovées de 36 064 €

- Les menuiseries d'après 1950 : peuvent être remplacées à l'identique avec des préconisations supplémentaires,
 - ⇒ Prix d'une porte neuve par SH en base 2 432,00 €
 - ⇒ Prix d'une porte neuve selon demande ABF 2 799,00 €
 - ⇒ Ecart de 367,00 € / porte soit un surcoût 12 portes neuves 4 404,00 €

- Pour les volets côté rue : ils doivent être conservés et restaurés (prévu d'être remplacés à neuf).
 - Prix d'un volet remplacé à neuf : 302,00 €
 - Prix d'un volet rénové ABF : 3742,00 €
 - ⇒ Ecart de 3 440,00 € / volet soit un surcoût pour 12 volets rénovés de 37 840,00 €

Enfin, il convient de considérer que le coût de cette opération doit être actualisé au regard de l'évolution de l'index BT 01 à hauteur de 9.21 % (écart d'indice entre Mars 2021 et décembre 2022)

Evolution du coût global de l'opération :

	Montant Bureau 2021		Programme 2021	Montant APS 2023		Programme 2023	Ecart
Charge foncière	56 558,35 €	9,86%	2T3+1T2	48 733,64 €	6,04%	3T2+1T4	-13,83%
Coût de construction	437 919,95 €	76,32%		662 212,95 €	82,02%		51,22%
honoraires	62 953,30 €	10,97%		73 240,88 €	9,07%		16,34%
actualisation	16 382,81 €	2,86%		23 225,92 €	2,88%		41,77%
TOTAL	573 814,41 €	100,00%		807 413,39 €	100,00%		40,71%
Coût au logement	191 271,47 €			201 853,35 €			5,53%
Coût au m²	2 675 €		3 368 €		25,91%		

Plan de financement 2023 :

PRÊT PLUS	33 111 €	4 %
PRÊT PLUS Foncier	6 958 €	1 %
PRÊT PLAI	88 399 €	11 %
PRET PLAI Foncier	24 969 €	3 %
PRÊT PLUS cœur de ville	21 235 €	3 %
PRÊT PLAI Cœur de ville	87 847 €	11 %
Subv ETAT PLUS	448 €	0,1 %
Subv ETAT PLAI	23 520 €	3 %
Subv ETAT majoration T1/T2 ou surcout PLD1	1 800 €	0.2 %
surcout AA état	8 000 €	1 %
Subv. cœur de ville	202 580 €	25 %
Subv. Conseil Départemental	26 100 €	3 %
Saumur AGGLO	16 000 €	2 %
Fonds propres	266 446 €	33,00%
TOTAL	807 413 €	100,00%

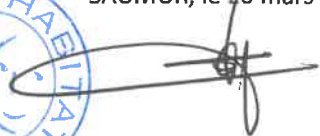
Soit 66 611 € de fonds propres par logement.

APRES DISCUSSION, LE BUREAU :

- **APPROUVE L'ACTUALISATION DU PROGRAMME D'ACQUISITION-AMELIORATION,**
 - **APPROUVE LE PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT SOUS RESERVE DE LA CONFIRMATION DE L'OBTENTION DES PRETS ET SUBVENTIONS DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE**
-



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-2023-09-DE
Date de télétransmission : 22/03/2023
Date de réception préfecture : 22/03/2023