

REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU 26 OCTOBRE 2023

Président Jackie GOULET CLAISSE

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

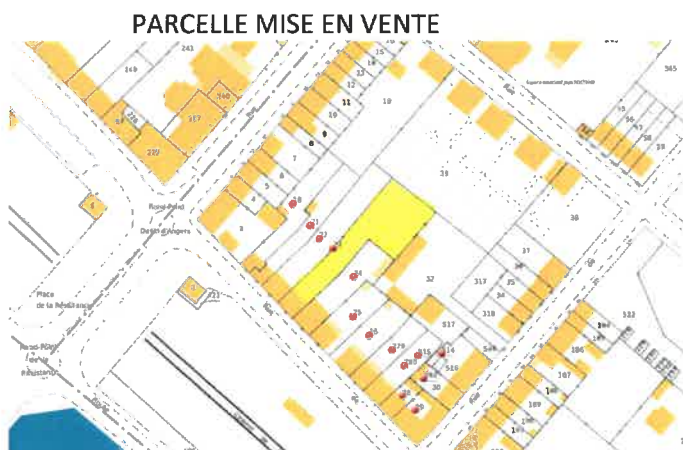
Etaient absents excusés Jacqueline TARDIVEL

N°2023 – 26 : APPROBATION DU PROGRAMME D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 3 LOGEMENTS SITUÉS 12 RUE DE L'ANCIENNE GARE A SAUMUR

Dans le cadre d'une opportunité immobilière située au 12 rue de l'ancienne gare à Saumur, proposée à la vente par M. et Mme JOURDAIN, propriétaires privés, Saumur Habitat s'est porté acquéreur de leur bien.

Au sein du périmètre d'intervention A.C.V. (Action Coeur de Ville), cette opération d'acquisition-amélioration comporte actuellement 2 logements en location. Un troisième logement pourrait être créé dans les combles après travaux.

Le prix de vente est arrêté à 180 000 € hors frais.



 : Périmètre cadastral du programme

Loyers logements occupés :

- 430€ de loyer actuel pour un logement 46 m²
 - 445€ de loyer actuel pour un logement 59 m²
- Ces loyers seront maintenus pour les locataires en place. Les loyers conventionnés HLM seront mis en place lors des changements de locataire.

Enjeux urbains

Zone AVAP et PPRI

Volonté de **densification du jardin arrière** du cœur d'îlot / Risque de refus car alignement semblant être imposé dans le PLUI

Périmètre ACV

... / ...

Description du bien

Étiquette G.

Pas d'amiante.

Pas ou peu de travaux à prévoir à l'intérieur des 2 logements hors **rénovation énergétique**.

Travaux envisagés

- Création d'un T1 bis sous combles
- Remplacement des fenêtres simple vitrage et des portes palières non isolées.
- Isolation des planchers hauts (toiture) et bas (caves)
- Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) côté cour et ITI côté rue (perte de surface).
- Installation d'une VMC
- Remplacement des convecteurs électriques et d'un chauffe bain par une PAC.

Passage en étiquette B.

Ces logements feront l'objet d'un conventionnement APL et d'une demande de financement auprès du délégataire des aides à la pierre, le Conseil Départemental de Maine et Loire.

Le prix de revient et le plan de financement de l'opération sont détaillés ci-dessous :

Prix de revient :

	Montant	
	HT	TTC
CHARGE FONCIERE	183 458 €	193 548 €
COUT BATIMENT	215 973 €	227 852 €
HONORAIRES	28 115 €	29 661 €
Total	427 546 €	451 061 €

Ratios		
SH	SU	Logt
1 335 €	1 335 €	64 516 €
1 571 €	1 571 €	75 951 €
205 €	205 €	9 887 €
3 111 €	3 111 €	150 354 €

Plan de financement :

SUBVENTIONS	Montant	%
SUBVENTION ETAT	14 456 €	3,20%
CONSEIL DEPARTEMENTAL	9 900 €	2,19%
ACTION COEUR DE VILLE	43 500 €	9,64%
AGGLO SAUMUR	12 000 €	2,66%
Total Subventions	79 856 €	18%

EMPRUNTS	Montant	
PLUS	14 174 €	
PLAI	7 241 €	
PLAI Foncier	32 256 €	
PLUS Foncier	41 985 €	
ACTION COEUR DE VILLE	101 500 €	
Total Emprunts	197 156 €	44%

Taux	Durée
2,60%	40
1,80%	40
1,80%	50
2,60%	50
0,25%	30

FONDS PROPRES	174 049 €	39%
TITRES PARTICIPATIFS	0 €	

TOTAL FINANCEMENT	451 061 €
--------------------------	------------------

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

... / ...

... / ...

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20231026-Bureau-2023-26-DE
Date de télétransmission : 02/11/2023
Date de réception préfecture : 02/11/2023

APRES DISCUSSION, LE BUREAU :

- **APPROUVE LE PROGRAMME D'ACQUISITION-AMELIORATION AVEC UN DEPASSEMENT EVENTUEL DE L'ENVELOPPE FINANCIERE LIMITE A 5%,**
- **APPROUVE LE PLAN PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT QUI SERA AJUSTÉ EN FONCTION DES OPPORTUNITÉS DE FINANCEMENTS**
- **AUTORISE LE DIRECTEUR GENERAL A SIGNER TOUTES PIECES ADMINISTRATIVES AFFERENTES A CE DOSSIER.**



Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 26 octobre 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
049-274900026-20231026-Bureau-2023-26-DE
Date de télétransmission : 02/11/2023
Date de réception préfecture : 02/11/2023