

## REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU 26 OCTOBRE 2023

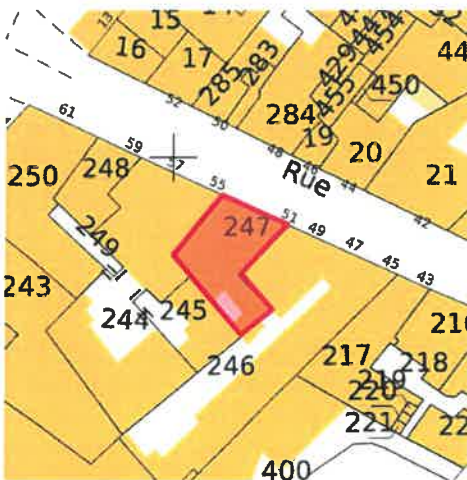
**Président** Jackie GOULET CLAISSE

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

**Etaient absents excusés** Jacqueline TARDIVEL

### N°2023 – 27 : APPROBATION DU PROGRAMME D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 3 LOGEMENTS ET D'UN COMMERCE SITUÉS 51-53 RUE SAINT JEAN A SAUMUR

Dans le cadre d'une opportunité immobilière située au 51-53 rue St Jean à Saumur (parcelle 247), proposée à la vente par l'INDIVISION FRAIPONT, Saumur Habitat s'est porté acquéreur de leur bien.  
Au sein du périmètre d'intervention A.C.V. (Action Cœur de Ville) et de l'OPAH RU, cette opération d'acquisition-amélioration comporte actuellement 1 logement vacant et un commerce.  
3 logements pourraient être créés au-dessus du commerce maintenu.



Ce bien, construit en 1948, est vacant depuis plusieurs d'années :

- Surface habitable : 148,71 m<sup>2</sup>
- Idéalement placé dans le centre-ville et la rue commerçante
- Périmètre PSMV classement 5 (le plus haut) et 6 pour l'extension
- Périmètre ACV et OPAH -RU
- Prix d'achat : 240 000 €
- Loyer commercial : 1145 € (actuellement loué par AFFLELOU, en place depuis 5 ans)

... / ...

... / ...

L'opération vise :

- à la division des étages en 3 logements : 2T2 au R+1 et R+2 et un T1 sous combles. Possibilité de ne pas aménager les combles en 3<sup>ème</sup> logement si travaux trop importants.
- Classement Etiquette G : classement C minimum après réhabilitation
- Subvention Action cœur de ville et OPAH -RU
- Chantier complexe en milieu urbain
- Réhabilitation intérieure complète à prévoir : isolation et remplacement de la toiture, isolation intérieure des murs (perte de surface), remplacement des fenêtres et du chauffage (PAC), installation d'une VMC, rénovation des logements, mise en conformité électrique, rénovation des terrasses.

Ces logements feront l'objet d'un conventionnement APL : 2 logements PLAI et 1 logement PLUS, auprès du délégataire des aides à la pierre 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	240 733 €	256 809 €
COUT BATIMENT	256 696 €	270 814 €
HONORAIRES	33 658 €	35 649 €
COUTS INTERNES	3 542 €	3 868 €
FRAIS FINANCIERS	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>534 629 €</b>	<b>567 140 €</b>

Ratios		
SH	SU	Logt
1 304 €	1 304 €	64 202 €
1 375 €	1 375 €	67 704 €
181 €	181 €	8 912 €
20 €	20 €	967 €
<b>2 880 €</b>	<b>2 880 €</b>	<b>141 785 €</b>

**Plan de Financement**

SUBVENTIONS	Montant	%
Crédits délégués d'Etat	17 968	3,17%
COMMUNE	15 000	2,64%
DEPARTEMENT	19 200	3,39%
ACTION COEUR DE VILLE	44 100	7,78%
AIDE AGGLO SAUMUR	27 000	4,76%
<b>Total Subventions</b>	<b>123 268</b>	<b>22%</b>

EMPRUNTS	Montant	%
PLUS	19 546	
PLAI	26 667	
PLAI Foncier	50 180	
Prêt Libre	67 522	
PLUS Foncier	25 090	
ACTION COEUR DE VILLE	102 900	
<b>Total Emprunts</b>	<b>291 905</b>	<b>51%</b>

Taux	Durée
2,60%	40
1,80%	40
1,80%	50
3,50%	25
2,60%	50
0,25%	30

<b>FONDS PROPRES</b>	<b>151 967</b>	<b>27%</b>
----------------------	----------------	------------

<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>567 140</b>
--------------------------	----------------

... / ...

... / ...

Accusé de réception en préfecture  
049-274900026-20231026-Bureau-2023-27-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 GÉNÉRAL 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-2023-27-DE  
Date de télétransmission : 02/11/2023  
Date de réception préfecture : 02/11/2023