

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°2023-28 : ACTUALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS SITUES RUETTE DES DARDS A BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX

1- PREAMBULE

En date du 4 juillet 2022, le Bureau a validé le projet de construction de 13 logements sur le site Ruette des Dards à Bellevigne-Les-Châteaux.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué au cabinet d'architecture « BEE ARCHITECTURE » situé à Chemille-en-Anjou le 13 décembre 2022. Le programme initial consistait en la réalisation de 13 logements locatifs sociaux.

2- ACTUALISATION DU PROGRAMME

Rappel : Coût initial du projet 1 878 537 € HT

A ce coût, différentes plus-values ont été constatées :

	<i>En € HT</i>
<u>Plus-values</u>	
Modification du type de fondation pour certains logements :	107 800
Surcoût de viabilisation des terrains :	114 600
Ajout des enduits acoustiques entres les logements sur les 2 faces :	25 000
Prise en compte du mobilier urbain :	28 000
Mise à jour des prix second-œuvre :	58 800
Installation d'un PAC monobloc en remplacement des radiateurs électriques et ballons d'eau chaud non conforme RE2020 :	75 500
Total plus-values	409 700

Ces augmentations ne tiennent pas compte de l'étude de sol G2PRO en cours en réalisation.

En parallèle, la commune de Bellevigne-Les-Châteaux, a demandé à Saumur Habitat d'étudier l'opportunité d'une construction supplémentaire sur la parcelle cadastrale AB835, attenante au projet.

Cette demande entraînant une construction supplémentaire et une augmentation du coût pour le passage de 13 à 14 logements, le surcoût est estimé à 185 000 € TTC.

... / ...

... / ...

En contrepartie, la commune de Bellevigne-Les-Châteaux participe à hauteur de 12 000 € pour ce nouveau logement. Elle se chargera également de reconstituer le mur tuffeau se trouvant sur cette parcelle.

Face à ces difficultés financières relevant d'aléas de conception, des économies ont été recherchées pour réduire le coût :

	<i>En € HT</i>
Moins-values	
Suppression du SAUL pour un massif drainant :	-44 602
Remplacement terrasse bois par terrasse en béton drainant :	-27 000
Suppression des bardages bois et parement pour jeux d'enduits :	-43 300
Remplacement de la PAC monobloc une PAC bibloc :	-20 400
Réduction des surfaces des celliers :	-33 600
Total moins-values	-168 902

L'actualisation de cette opération se résume ainsi :

- Un nouveau programme de 14 logements individuels (8 T3 et 6 T2)
- Un nouveau coût, qui s'élève dorénavant à 2 483 348 € HT (soit + 32,19 % par rapport au coût initial) et une nouvelle participation financière de la commune (+ 12 000 €)



3- NOUVEAU PLAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prix de revient :

	Montant		Ratios		
	HT	TTC	SH	SU	Logt
CHARGE FONCIERE	456 222 €	490 457 €	583 €	561 €	35 033 €
COUT BATIMENT	1 849 725 €	1 987 699 €	2 362 €	2 276 €	141 978 €
HONORAIRES	145 595 €	52 027 €	62 €	60 €	3 716 €
COUTS INTERNES	31 806 €	34 178 €	41 €	39 €	2 441 €
Sous total	2 483 348 €	2 564 361 €	3 047 €	2 936 €	183 169 €

... / ...

... / ...

Plan de financement :

SUBVENTIONS	Montant	%
Crédits délégués d'Etat	57 360 €	2,24 %
COMMUNE Bellevigne-Les-Châteaux	168 000 €	6,55 %
DEPARTEMENT	90 000 €	3,51 %
AIDE AGGLO SAUMUR	18 000 €	0,70 %
CD49 LLS spécifique	12 000 €	0,47 %
Total Subventions	345 360 €	13 %

EMPRUNTS	Montant	Taux
PLUS	405 336 €	2,10 %
PLAI	437 420 €	1,30 %
PLAI Foncier	239 751 €	1,30 %
PLUS Foncier	184 653 €	2,10 %
Total Emprunts	1 267 160 €	49 %

FONDS PROPRES	951 841 €	37 %
<i>Fonds propres au logement</i>	<i>67 989 €</i>	

TOTAL FINANCEMENT	2 564 361 €
--------------------------	--------------------

APRES DISCUSSION, LE BUREAU :

- APPROUVE LE PROGRAMME D'ACTUALISATION AVEC UN DEPASSEMENT EVENTUEL DE L'ENVELOPPE FINANCIERE LIMITE A 5%,
- APPROUVE LE NOUVEAU PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT QUI SERA AJUSTE EN FONCTION DES OPPORTUNITES DE FINANCEMENTS.

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-2023-28-DE
Date de télétransmission : 02/11/2023
Date de réception préfecture : 02/11/2023