

REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU 4 DECEMBRE 2023

Président Jackie GOULET CLAISSE

Etaient Présents Béatrice BERTRAND, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs.

Etaient absents excusés Gilles TALLUAU, représenté par M. Jackie GOULET CLAISSE
Sylvie GAREL

N°2023 – 32 : MODIFICATION DU PROGRAMME D'ACQUISITION EN VENTE EN L'ETAT DE FUTUR ACHEVEMENT (VEFA) DES 84 LOGEMENTS ET DE 3 CELLULES COMMERCIALES SITUÉES 56 RUE DE ROUEN A SAUMUR

1- PREAMBULE

Lors de sa séance du 4 juillet 2022, le Bureau a approuvé l'achat en Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) du projet situé 56 rue de Rouen à Saumur.

Pour rappel, le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment, nommé « L'Amarante », de 20 logements pour le futur gestionnaire Habitat Jeunes du Saumurois, de trois bâtiments, appelés « La Fleurencelle », de 64 logements et de 3 cellules commerciales pour Saumur Habitat.

2- ACTUALISATION DU PROGRAMME

Dans les trois bâtiments « La Fleurencelle », Saumur Habitat avait demandé au promoteur, lors de la signature de la promesse de vente, de soumettre une proposition en chauffage collectif et décarboné type Pompe à chaleur collective ou chaudière biomasse, dans le but de garantir aux locataires de Saumur Habitat de faibles charges.

Le promoteur a soumis un projet de passage en PAC hybride avec appoint gaz.

Ce remplacement de chaudières individuelles au gaz par le chauffage PAC Hybride tend vers la stratégie Bas Carbone que tente de suivre l'office (réduction des gaz à effet de serre pour être neutre en carbone en 2050).

Il a également été demandé l'intégration de la motorisation des volets roulants dans les bâtiments pour favoriser le maintien à domicile des résidents dans le cadre de la politique de vieillissement.

Ces demandes représentent les coûts suivants :

| | <i>Montant HT</i> |
|---|---------------------|
| Suppression du chauffage individuel gaz | -253 174,00 € |
| Installation du chauffage collectif PAC Hybride | 448 933,22 € |
| Adaptation électrique | 4 150,00 € |
| Habillage des PAC + traitement acoustique | 20 000,00 € |
| Mise à jours des plans | 8 900,00 € |
| Ingénieries complémentaires | 8 465,93 € |
| Assurances | 2 745,71 € |
| Remise commerciale du promoteur | -15 020,87 € |
| Motorisation des volets roulants | 44 850,00 € |
| Total montant HT en plus-value | 269 849,99 € |

... / ...

Ces coûts conduisent à une actualisation des montants :

- 1 705€ HT/m² soit une augmentation à +55€/m² du montant initial pour les cellules commerciales
- 2 237€ HT/m² soit une augmentation +67€/m² du montant initial pour les logements Saumur Habitat

Dans le bâtiment « L'Amarante », le projet actualisé comprend 18 T1' et 2 T2 avec des meubles kitchenette afin de répondre à la demande du futur gestionnaire.

Il souhaite également des propositions pour l'installation de :

- ✓ meubles kitchenette PMR « sur vérins surélevés » pour 2 logements, en remplacement meubles kitchenette prévus en base dans les deux logements T2
- ✓ sonnette à l'entrée des logements
- ✓ motorisation des volets roulants : le gestionnaire décline la proposition.

Ces demandes seront étudiées lors de la réception des chiffrages du promoteur.

3- PLANS PREVISIONNELS DE L'OPERATION

Le prix de revient et le plan de financement sur les 64 logements dans les bâtiments B-C-D « La Fleurencelle » sont détaillés ci-dessous :

Prix de revient en TTC

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------|
| Charges foncières | 1 925 521 € | 21% |
| Coût de construction | 7 245 634 € | 79 % |
| Honoraire | 36 003 € | 0 % |
| TOTAL | 9 207 158 € | 100 % |
| <i>Coût moyen/logt</i> | <i>143 862 €</i> | |

Plan de financement en TTC

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------|
| Emprunts CDC | 4 136 854 € | 45 % |
| Subv. Etat | 318 576 € | 3 % |
| Subv. Conseil Départemental 49 | 278 400 € | 3 % |
| Subv. Agglo | 192 000 € | 2 % |
| Fonds propres | 4 281 328 € | 46 % |
| TOTAL | 9 207 158 € | 100 % |
| <i>Fonds propres/logt</i> | <i>66 895,76 €</i> | |

Le prix de revient et le plan de financement sur les 3 cellules commerciales dans le bâtiment B « La Fleurencelle » sont détaillés ci-dessous :

Prix de revient en TTC

| | | |
|----------------------|------------------|--------------|
| Charges foncières | 127 575 € | 21 % |
| Coût de construction | 477 665 € | 79 % |
| Honoraire | 2 373 € | 0 % |
| TOTAL | 607 614 € | 100 % |

Plan de financement en TTC

| | | |
|--------------|------------------|--------------|
| Emprunts CDC | 607 614 € | 100 % |
| TOTAL | 607 614 € | 100 % |

... / ...

... / ...

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20231204-Bureau-2023-32-DE
Date de télétransmission : 06/12/2023
Date de réception préfecture : 06/12/2023

Le prix de revient et le plan de financement sur les 20 logements dans le bâtiment A « L'Amarante » sont détaillés ci-dessous :

Prix de revient en TTC

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------|
| Charges foncières | 342 137 € | 21 % |
| Coût de construction | 1 225 741 € | 78 % |
| Honoraire | 11 618 € | 1 % |
| TOTAL | 1 579 496 € | 100 % |
| <i>Coût moyen/logt</i> | <i>78 975 €</i> | |

Plan de financement en TTC

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------|
| Emprunts CDC | 867 596 € | 55 % |
| Subv. Etat | 423 900 € | 27 % |
| Subv. Conseil Départemental 49 | 132 000 € | 8 % |
| Subv. Agglo | 15 000 € | 1 % |
| Fonds propres | 141 000 € | 9 % |
| TOTAL | 1 579 496 € | 100 % |

APRES DISCUSSION, LE BUREAU :

- APPROUVE LA MODIFICATION DU PROGRAMME D'ACQUISITION EN VENTE EN L'ETAT DE FUTUR ACHEVEMENT (VEFA) DES 84 LOGEMENTS ET 3 CELLULES COMMERCIALES SITUÉES 56 RUE DE ROUEN A SAUMUR ;
- APPROUVE LES NOUVEAUX PLANS PRÉVISIONNELS DE FINANCEMENT,
- AUTORISE LE DIRECTEUR GÉNÉRAL A SIGNER TOUTES PIÈCES ADMINISTRATIVES AFFÉRENTES A CE DOSSIER.



Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 4 décembre 2023

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL,
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
049-274900026-20231204-Bureau-2023-32-DE
Date de télétransmission : 06/12/2023
Date de réception préfecture : 06/12/2023