

**Présentation des caractéristiques techniques de l'opération d'acquisition-amélioration de 7 logements locatifs sociaux à Rognes par l'association « Un Toit »**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m <sup>2</sup> )	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Loyer mensuel des annexes
11-13 Bd des Ferrages et angle de la rue de l'Arceau 13840 Rognes	<b>7 PLAI</b>	4 TII 1 TIII 2 TIV	43 55 66.5	5.46	235 300 363	

**Observations :**

La SOLIFAP (Société d'Investissements solidaires de la Fondation Abbé Pierre) vient d'acheter 2 immeubles privés datant de la fin du 19<sup>ème</sup>/début 20<sup>ème</sup> siècle, au cœur de la ville de Rognes, et a proposé à l'association « Un Toit » de signer un bail à réhabilitation de 30 ans pour ces immeubles.

Actuellement le bâtiment est constitué de 2 maisons mitoyennes, le projet va permettre de réaménager l'espace en 7 logements (dont 1 logement PMR) composés comme suit :

- en rez-de-chaussée : 4 TII ;
- au 1<sup>er</sup> étage : 1 TIII et 2 TIV.

L'immeuble se situant à l'angle de 2 rues, va permettre aux occupants de bénéficier d'entrées bien distinctes.

Sur le bâti, il est prévu le changement des menuiseries intérieures et extérieures, la mise à neuf de la plomberie et des sanitaires, la rénovation de l'électricité, l'isolation thermique et phonique intérieures.

Concernant le mode d'énergie pour chauffer les logements, 2 solutions sont envisagées (la chaudière à gaz individuelle ou le radiant et chauffe-eau thermodynamique), mais il semblerait que la solution au gaz soit la plus économique puisqu'elle permettrait un gain de 2 classes énergétiques pour chaque logement, permettant ainsi un niveau de performance de classe C minimum, voire de classe B dans les meilleurs cas, permettant ainsi aux locataires de minimiser le montant des charges.

Date de livraison prévisionnelle : décembre 2018

**PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'OPERATION D'ACQUISITION - AMELIORATION DE 7 LOGEMENTS LOCATIFS  
SOCIAUX A ROGNES PAR L'ASSOCIATION "UN TOIT"**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL T.T.C. (T.V.A. à 5,5 %)			PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT		
Postes de dépenses	Montants (€)	Quotités	Partenaires financiers	Montants (€)	Quotités (%)
<b>FONCIER</b>			<b>SUBVENTIONS</b>		
Frais de notaires	14 700	1,90%	Etat PLAI	96 080	12,4%
Bail (loyers capitalisés)	210 000	27,10%	EPCI	116 250	15,0%
			Fondation Abbé Pierre	77 500	10,0%
			<b>Conseil Départemental</b>	<b>30 000</b>	<b>3,9%</b>
			Région	77 500	10,0%
<i>Sous-totaux :</i>	<b>224 700</b>	<b>29,0%</b>	<i>Sous-totaux :</i>	<b>397 330</b>	<b>51,3%</b>
			<b>EMPRUNTS CDC</b>		
Bâtiment	454 916	58,7%	Prêt CDC construction	228 000	29,4%
Honoraires	95 384	12,3%			
			<b>FONDS PROPRES</b>	149 670	19,3%
<i>Sous-totaux:</i>	<b>550 300</b>	<b>71,00%</b>	<i>Sous-totaux :</i>	<b>377 670</b>	<b>48,7%</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>775 000</b>	<b>100%</b>		<b>775 000</b>	<b>100%</b>

**Observations :**

Nombre de logements: 7  
 Surface utile totale ( S.U.T.) : 357  
 Prix de revient moyen/logement : 110 714 €  
 Prix de revient au m<sup>2</sup> / S.U. : 2 171 €

L'Etat a subventionné et agréé cette opération le 14 octobre 2016.