

SA d'HLM VILOGIA : aide départementale à la réhabilitation énergétique de 418 logements locatifs sociaux au sein de la résidence "La Gavotte-Peyret" à Septèmes-les-Vallons

	Coût prévisionnel				Plan de financement		
	Travaux HT	Travaux TTC	Travaux éligibles TTC	tx	CD13	Prêts	Fonds propres
Travaux (TVA 5,5%)							
Installation du chantier							
Installation du chantier	410 638,00 €	410 638,00 €	-				
Gros œuvre & clos couvert							
façades	1 941 907,30 €	2 048 712,20 €	2 048 712 €				
menuiseries extérieures	1 443 427,69 €	1 522 816,21 €	1 522 816 €				
toitures	548 408,06 €	578 570,50 €	578 571 €				
Second œuvre							
cloisonnement (isolation des planchers)	191 719,90 €	202 264,49 €	202 264 €				
Equipements							
chauffage - ECS	1 350 540,14 €	1 424 819,85 €	1 424 820 €				
plomberie-sanitaires (calorifuges équipements)	111 188,11 €	117 303,46 €	117 303 €				
<i>Sous-totaux :</i>	<i>5 587 191,20 €</i>	<i>6 305 124,71 €</i>	<i>5 894 487 €</i>	<i>93%</i>			
Honoraires (TVA 10%)							
études	367 832,70 €	404 615,97 €	378 264 €				
chantier	333 681,30 €	367 049,43 €	343 144 €				
<i>Sous-totaux :</i>	<i>701 514,00 €</i>	<i>771 665 €</i>	<i>721 409 €</i>	<i>93%</i>	992 384 €	4 952 119 €	1 132 286 €
Prix de revient final	6 288 705 €	7 076 790 €	6 615 895 €		7 076 790 €		

<u>Classe énergétique avant/après travaux:</u>	de D à B
<u>Taux d'intervention de l'aide départementale:</u>	15% (gain de + de 2 classes énergétiques)
<u>Coût de la subvention/logement:</u>	2 374 €
<u>Nombre de logements:</u>	418
<u>Durée des travaux:</u>	20 mois
<u>Date prévisionnelle de livraison:</u>	2ème semestre 2021

La SA d'HLM VILOGIA projette la réhabilitation énergétique de la cité "La Gavotte-Peyret" située sur la commune de Septèmes-les-Vallons, limitrophe avec le 15ème arr. Ces bâtiments construits au début des années 70, ont connu depuis lors des travaux de réhabilitation partielle, qui se révèlent aujourd'hui obsolètes. Par ailleurs, cet ensemble fait partie du parc locatif de la SA d'HLM Vilogia depuis peu puisqu'il a été racheté en 2017 à la SA d'HLM Logirem. C'est dans ce contexte que Vilogia souhaite réaliser des travaux de réhabilitation énergétique d'envergure.

Le bâti se compose de 14 bâtiments totalisant 446 logements parmi lesquels 28 situés en rez-de-chaussée, ont été condamnés depuis une dizaine d'années pour certains, d'autres ont été transformés en box individuels ou collectifs, en local travailleurs, 1 logement transformé en espace mosquée... ainsi la cité compte 418 logements locatifs sociaux effectifs. Cependant, un projet concernant la relocation des logements condamnés et la réfection des locaux d'activité est en cours. Se situent également sur le site 1 agence de gestion locative, 1 centre social, et une superette.

Une étude hydrogéologique est également en cours, certains bâtiments étant classés en zone inondable. Une possibilité de création d'un bassin de rétention est envisagée sous réserve des échanges avec les services communaux.

Concernant la partie travaux, il est prévu d'agir à la fois sur le bâti (réhabilitation thermique avec isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries extérieures PVC, VMC...), que sur les parties communes (remplacement des chaudières à gaz...), ou encore les parties privatives.

Les locataires ont été informés au cours de réunions publiques du projet de travaux. Un vote de leur part ne s'avère toutefois pas nécessaire puisque les travaux n'auront aucun impact financier, si ce n'est par la baisse significative du coût des dépenses énergétiques.

Annexe II

SA d'HLM VILOGIA: création d'un espace intergénérationnel au sein de la résidence "La Gavotte-Peyret" - Septèmes-les-Vallons

Aménagement et plan de financement

Dépenses			Recettes		
Travaux	Montant TTC (TVA à 20%)	%	Plan de financement	Montant	%
Travaux			Financements		
local intergénérationnel	198 000 €	50,77%	Ville de Septèmes-les-Vallons	75 000 €	19,23%
réorganisation accueil centre social	70 800 €	18,15%	Département	75 000 €	19,23%
accès PMR centre social	90 000 €	23,08%	Métropole	40 000 €	10,26%
			CAF	110 000 €	28,21%
<i>sous-total</i>	358 800 €	92,00%	<i>sous-total</i>	300 000 €	76,92%
Honoraires			Autofinancement	90 000 €	23,08%
Maîtrise d'œuvre	24 000 €	6,15%			
Etudes	7 200 €	1,85%			
<i>sous-total</i>	31 200 €	8,00%			
Total	390 000 €	100%	Total	390 000 €	100%

La Sa d'HLM VILOGIA propriétaire de la résidence "La Gavotte-Peyret" depuis 2017, projette de réaliser des travaux d'envergure au sein de cette résidence. En effet, un important projet de réhabilitation énergétique est en cours, projet pour lequel une aide départementale a été sollicitée.

De plus afin de parfaire cet ambitieux projet, le bailleur prévoit également de redynamiser les espaces de vie communs en recréant le lien social entre tous les habitants.

Cette résidence compte 418 logements locatifs sociaux. Plus de 23 % des ménages locataires ne sont pas véhiculés, et par conséquent sédentaires.

Beaucoup s'approvisionnent au sein de la petite superette de la résidence faute de pouvoir se déplacer jusqu'aux centres commerciaux. Par ailleurs, les locaux à usage commercial sont fermés depuis longtemps ce qui entraîne des stationnements gênants au pied de la tour, sans compter les incivilités et/ou nuisances sonores.

C'est pourquoi, il est proposé le présent projet qui se déroule suivant 3 étapes précises (dont le détail du financement est décrit ci-dessus):

- réaménagement de l'entrée du centre social pour le rendre plus accueillant;
- création d'un espace intergénérationnel accolé au centre social, comprenant une salle de collation, une salle principale destinée aux habitants, une tisanerie et des vestiaires;
- création d'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR) afin de faciliter l'accès au centre.

Le bailleur est propriétaire des locaux du centre social, qu'il met gracieusement à disposition de ce dernier.

Concomitamment, la SA d'HLM Vilogia prévoit la création d'un commerce solidaire dans la continuité du centre social.

Durée prévisionnelle des travaux: 10 mois

Livraison prévisionnelle: mars 2020

Annexe III-SA d'HLM VLOGIA Septèmes-les-Vallons

Commission Permanente du Conseil Départemental des B-D-R du 20/09/2019**SA d'HLM VILOGIA : aide départementale à la réhabilitation énergétique de 418 logements locatifs sociaux à Septèmes-les-Vallons****TABLEAU D'AFFECTATION BUDGETAIRE**

	Références	Montant de l'AP	Total affecté avant ce rapport	Montant de l'affectation complémentaire
AP	2019-18008M	6 000 000 €	955 426 €	992 384 €
OPERATION	1014133			
détail				
dont IB	204-72-20423 204-72-204183		955 426 €	992 384 €
Date de la dernière décision ayant adopté une affectation concernant cette autorisation de programme : 27 juin 2019				
Numéro(s) de(s) délibération(s) : 57, 61 et 63				

Annexe IV- SA d'HLM Vilogia - "La Gavotte-Peyret" à Septèmes-les-Vallons

Commission Permanente du Conseil Départemental des B-D-R du 20/09/2019**VILOGIA SA d'HLM : création d'un espace intergénérationnel au sein de la résidence "La Gavotte-Peyret" à Septèmes-les-Vallons****TABLEAU D'AFFECTATION BUDGETAIRE**

	Références	Montant de l'AP	Total affecté avant ce rapport	Montant de l'affectation complémentaire
AP	2019-19013K	1 500 000 €	709 739 €	75 000 €
OPERATION	1014146			
détail				
dont IB	204-71-2041783		501 239 €	
	204-71-204181			
	204-71-204183			
	204-71-20421		3 500 €	
	204-71-20422		45 000 €	
	204-71-20423		160 000 €	75 000 €
Date de la dernière décision ayant adopté une affectation concernant cette autorisation de programme : 24 mai 2019				
Numéro(s) de(s) délibération(s) : 119, 120				