

**Présentation des caractéristiques techniques de l'opération d'acquisition-amélioration de 7 logements locatifs sociaux PLAI à Peyrolles 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 2018)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Loyer mensuel des annexes
13 et 15 rue Mère de Dieu 13860 Peyrolles-en-Provence	<b>7 PLAI</b>	3 TI 2 TII 2 TIII	32 37,5 51,5	6,09	195 228 314	

**Observations :**

Cette opération d'acquisition-amélioration porte sur 2 maisons mitoyennes vendues simultanément par des propriétaires particuliers. L'ensemble est une ancienne gendarmerie à cheval datant du 19<sup>ème</sup> siècle.

Concernant le volet acquisition, la SOLIFAP (Société d'Investissements solidaires de la Fondation Abbé Pierre) achète ces 2 maisons, et signe un bail à réhabilitation de 40 ans au profit de l'association « Un Toit ».

L'opération bénéficie d'une situation géographique avantageuse puisqu'elle se situe au cœur de la commune, proche de toutes les commodités.

Afin de préserver l'harmonie architecturale du bâti, les assises architecturales devront être conservées, ainsi que le garage situé en rez-de-chaussée au-devant de l'immeuble.

Le bâti s'élèvera en R+2, selon le détail suivant :

- RDC : 1 T1 + 1 T3 ;
- 1<sup>er</sup> étage : 1 T1 + 1 T2 + 1 T3 (avec mezzanine donnant sur le 2<sup>ème</sup> étage) ;
- 2<sup>ème</sup> étage : 1 T1 + 1 T2.

Pour ce qui est du volet amélioration, d'important travaux de rénovation énergétique vont être entrepris afin entre autres d'optimiser les performances énergétiques et éviter les surcoûts financiers sur la facture énergétique des locataires.

Par conséquent, les travaux consisteront à :

- remplacer des menuiseries intérieures et extérieures et refaire l'isolation thermique avec mise en place d'une ventilation simple flux ;
- mettre à neuf la plomberie / chauffage,
- mettre aux normes de l'électricité,
- refaire les sols et la peinture.

Il est ainsi prévu de gagner 3 classes énergétiques passant de la classe F à C+.

Date prévisionnelle de livraison : 4<sup>ème</sup> T 2021

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

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL T.T.C. (T.V.A. à 10 %)			PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT		
Postes de dépenses	Montants (€)	Quotités	Partenaires financiers	Montants (€)	Quotités (%)
<b>FONCIER</b>			<b>SUBVENTIONS</b>		
loyers capitalisés	100 000 €	15,5%	Etat PLAI	132 958 €	20,6%
frais d'actes	9 000 €	1,40%	Métropole Fonds propres	96 685 €	15,0%
			<b>Conseil Départemental</b>	<b>30 000 €</b>	4,7%
			Région	64 431 €	10,0%
			Fondation Abbé Pierre	64 431 €	10,0%
<i>Sous-totaux :</i>	<b>109 000 €</b>	<b>16,9%</b>	<i>Sous-totaux :</i>	<b>388 505 €</b>	<b>60,3%</b>
			<b>EMPRUNTS CDC</b>		
Travaux	442 013 €	68,6%	Prêt CDC logement	177 015 €	27,5%
Honoraires	93 301 €	14,5%			
			<b>FONDS PROPRES</b>	78 794 €	12,2%
<i>Sous-totaux:</i>	<b>535 314 €</b>	<b>83,10%</b>	<i>Sous-totaux :</i>	<b>255 809 €</b>	<b>39,7%</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>644 314 €</b>	<b>100%</b>		<b>644 314 €</b>	<b>100%</b>

**Observations :**

Nombre de logements: 7  
 Surface utile totale ( S.U.T.) : 281  
 Prix de revient moyen/logement : 92 045 €  
 Prix de revient au m<sup>2</sup> / S.U. : 2 293 €

La Métropole Aix-Marseille-Provence a subventionné et agréé cette opération le 29 janvier 2019.

Annexe III - Association Un Toit - Peyrolles

## Commission Permanente du Conseil Départemental des B-D-R du 13/12/2019

Association Un Toit : aide départementale à l'acquisition-amélioration de 7 logements locatifs sociaux à Peyrolles-en-Provence

TABLEAU D'AFFECTATION BUDGETAIRE

	Références	Montant de l'AP	Total affecté avant ce rapport	Montant de l'affectation complémentaire
<b>AP</b>	<b>2019-18008M</b>	6 000 000 €	3 183 115 €	30 000 €
<b>OPERATION</b>	1014133		3 183 115 €	
détail				
dont IB	204-72-20423 204-72-204183		3 183 115 €	30 000 €
Date de la dernière décision ayant adopté une affectation concernant cette autorisation de programme : 18 octobre 2019 Numéro(s) de(s) délibération(s) : n°79, 80 et 85				