

Annexe I

SA d'HLM UNICIL : aide à l'acquisition en VEFA d'une résidence intergénérationnelle de 81 logements locatifs sociaux à Cuges-les-Pins
Présentation des caractéristiques techniques

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/ logement (en m ²)	Loyer au m ² de SU (en €) (au 1er janvier 2016)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« ZAC Les Vigneaux » RD 8N Quartier des Vigneaux 13780 Cuges-les-Pins	81 dont : 24 PLAI	16 T II 8 T III	52.14 71.33	4.92	257 351	Terrasses, au-delà de 9 m ² : de 3.5 à 7.5 €, soit 0.5 €/m ² (pour 12 PLS)
	33 PLUS	21 T II 12 T III	51.73 71.26	5.54	287 395	47 stationnements extérieurs : 24 stationnements à 10 € (PLAI), 13 à 15 € (PLUS) et 10 à 20 € (PLS)
	24 PLS	16 T II 8 T III	52.03 72.61	8.94	465 649	34 garages en sous-sol : 10 garages à 35 € (PLUS), 24 à 40€ (PLS)

Observations:

La SA d'HLM UNICIL fait l'acquisition en VEFA auprès de la société SNC DES VIGNEAUX A CUGES LES PINS domiciliée à 13235 MARSEILLE CEDEX 02, 44 boulevard de Dunkerque, Immeuble Le Sextant CS 11527, d'un bâtiment, élevé de trois étages sur un niveau de rez-de-chaussée et un sous-sol à usage de stationnement, comprenant 81 logements collectifs et un local en rez-de-chaussée de 63.5 m² aménagé en « centre d'échanges » à destination des résidents.

Pour proposer un concept de résidence intergénérationnelle, Unicil et le maître d'ouvrage se sont associés à la société LES VILLAGES D'OR qui assurera une communication auprès de la population senior de la commune de Cuges-les-Pins et des communes avoisinantes.

Un régisseur sera mis à disposition à temps plein pour assurer l'intendance de la résidence, organiser des activités (ateliers, chorale, animations, sorties, activités sportives...) et proposer des services adaptés aux résidents.

Situé à l'entrée ouest de la commune, le projet de la ZAC des Vigneaux pourrait accueillir, sur une surface totale de près de 6 hectares, des logements dont 40% d'habitat social, une résidence intergénérationnelle, des commerces, un hôtel.

La livraison de la résidence intergénérationnelle est prévue au premier trimestre 2020.

**SA d'HLM UNICIL : aide à l'acquisition en VEFA d'une résidence intergénérationnelle de 81 logements locatifs sociaux
à Cuges-les-Pins
Présentation des caractéristiques financières**

Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 10%)			Plan prévisionnel de financement		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
Acquisition en VEFA	9 779 343 €	96,21%	Subventions		
Frais d'acte	125 447 €	1,23%	Etat	269 240 €	2,65%
Coûts internes de maîtrise d'ouvrage	169 407 €	1,67%	Département	150 000 €	1,48%
Frais financiers de portage	88 971 €	0,88%			
Taxes	1 255 €	0,01%	sous-total	419 240 €	4,13%
			Prêts (Caisse des dépôts et consignations)		
			PLUS foncier	1 170 361 €	11,51%
			PLUS logement	1 742 410 €	17,14%
			PLAI foncier	846 927 €	8,33%
			PLAI logement	1 260 887 €	12,40%
			PLS logement	906 268 €	8,92%
			PLS foncier	906 268 €	8,92%
			Prêts autres (CDC, Action Logement)	879 178 €	8,65%
			sous-total	7 712 299 €	75,87%
			Fonds propres	2 032 884 €	20,00%
Totaux	10 164 423 €	100%	Totaux	10 164 423 €	100%

Nombre de logements	81
Surface utile totale de l'opération (m2)	4759,55
Prix de revient moyen par logement	125 487 €
Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU)	2 136 €

La Métropole Aix-Marseille-Provence a agréé et financé cette opération, par délégation, par deux décisions du 29 décembre 2016

SA d'HLM UNICIL : aide à l'acquisition en VEFA de 21 logements locatifs sociaux à Roquevaire
Présentation des caractéristiques techniques

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/ logement (en m ²)	Loyer au m ² de SU (en €) (au 1er janvier 2018)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« Avant Scène » RD 96 – Traverse Saint Laurent 13360 Roquevaire	21 dont :					
	5 PLAI	2 T II 3 T III	50.27 67.82	5.73	288 389	Parkings extérieurs : 5 parkings à 10 € (PLAI), 10 à 15 € (PLUS) et 6 à 20 € (PLS) Terrasses, au-delà de 9 m ² : 4.20 €, soit 0.5 €/m ² (1 logement)
	10 PLUS	5 T II 5 T III	48.79 67.51	6.44	314 435	
	6 PLS	2 T II 4 T III	48.66 72.29	10.24	498 740	

Observations:

La SA d'HLM UNICIL fait l'acquisition en VEFA auprès de la société SCCV (société civile de construction vente) ROQUEVAIRE 1, gérée par Vinci Immobilier Promotion, domiciliée à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 59 rue Yves Kermen, des 21 logements collectifs d'un bâtiment en R+3 et R+4 sur un sous-sol à usage de stationnement, et de 21 stationnements extérieurs.

Un des logements (T III, n° B 002) sera spécifiquement adapté à l'accueil d'une personne en situation de handicap moteur, suivant le cahier des charges « Handitoit ». Un second bâtiment de 29 logements destinés à l'accession doit être réalisé au sein du même ensemble immobilier.

L'opération se situe à l'entrée sud du centre-bourg, sur un secteur bordé par l'Huveaune à l'Ouest et la route départementale 96 à l'Est.

Deux autres opérations sont en cours de réalisation ou de livraison sur le même secteur: « Côté Collines » (Bouygues Immobilier) de 97 logements dont 40 locatifs sociaux et « Côté Rives » (Urbat Promotion) de 42 logements dont 15 locatifs sociaux.

Une livraison est prévue au dernier trimestre 2020.

SA d'HLM UNICIL : aide à l'acquisition en VEFA de 21 logements locatifs sociaux à Roquevaire
Présentation des caractéristiques financières

Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 10%)			Plan prévisionnel de financement		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
Acquisition en VEFA	2 882 086 €	95,88%	Subventions		
Frais d'acte	40 249 €	1,34%	Etat PLAI	49 000 €	1,63%
Coûts internes de maîtrise d'ouvrage	60 292 €	2,01%	Département	60 000 €	2,00%
Frais financiers de portage	23 177 €	0,77%	sous-total	109 000 €	3,63%
			Prêts (Caisse des dépôts et consignations)		
			PLUS foncier	469 641 €	15,62%
			PLUS logement	360 972 €	12,01%
			PLAI foncier	245 501 €	8,17%
			PLAI logement	188 696 €	6,28%
			PLS logement	182 709 €	6,08%
			PLS foncier	319 740 €	10,64%
			Prêts autres (CDC, Action Logement)	279 386 €	9,29%
			sous-total	2 046 645 €	68,09%
			Fonds propres	850 159 €	28,28%
Totaux	3 005 804 €	100%	Totaux	3 005 804 €	100%

Nombre de logements 21

Surface utile totale de l'opération (m2) 1271,91

Prix de revient moyen par logement 143 134 €

Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU) 2 363 €

La Métropole Aix-Marseille-Provence a agréé et financé cette opération, par délégation, par deux décisions du 18 janvier 2019

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

Unicil SA d'HLM : aide à l'acquisition en VEFA de 102 logements locatifs sociaux à Cuges-les-Pins et Roquevaire

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 €	3 183 115 €	210 000 €
OPERATION	1014133		3 183 115 €	
détail				
dont IB	204-72-20423 204-72-204183		3 183 115 €	210 000 €
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				