

OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition en VEFA de 25 logements locatifs sociaux à Cabannes
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 2019)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« Av. de St Andiol » 22 avenue St Andiol- perrot 13440 Cabannes	25 LLS dont :					<u>Places de stationnements extérieurs privés :</u> PLAI : 10 € PLUS : 15 € PLS : 20 € <u>Loyer terrasse : 0,50 €/m²</u> <u>Loyer jardin : 0,30 €/m²</u>
	13 PLUS	5 TII 7 TIII 1 TIV	55 74,75 90,75	5,88	323 440 534	
	8 PLAI	3 TII 5 TIII	53,83 72,80	5,26	283 383	
	4 PLS	2 TIII 2 TIV	69,25 86	8,21	569 706	

Observations:

L'OPH 13 Habitat fait l'acquisition en VEFA auprès de la société Ametis Provence Alpes Côte d'Azur dont le siège se situe 10 place de la joliette – atrium 10.2 – Les Docks à Marseille 2^{ème} arr., d'un bâtiment totalisant 25 logements locatifs sociaux.

L'opération se trouve au cœur de la commune de Cabannes. En effet dans un rayon de 6 minutes de marche, tous les services du quotidien sont accessibles : commerces, écoles, services publics.

Le bâti se compose d'un bâtiment en R+2, chaque logement dispose d'un balcon ou d'une terrasse. Le système de chauffage et de production d'eau chaude se fera par des chaudières à gaz individuelles. De plus, chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement extérieur, un sabot assurera la privatisation de chaque place. L'immeuble sera composé de 2 bâtiments (A & B) et chacun bénéficiera d'un ascenseur.

Date de démarrage prévisionnelle des travaux : 4^{ème} trimestre 2020

Date de livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2021

OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition en VEFA de 25 logements locatifs sociaux à Cabannes
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	3 251 302 €	97,24%	Subventions		
Frais de notaire	48 770 €	1,46%	Etat	78 400 €	2,34%
Conduite d'opération	29 605 €	0,89%	Département PLUS/PLAI	530 071 €	15,85%
Comptages individuels	7 500 €	0,22%	Département PLS	121 897 €	3,65%
Contrôles techniques complémentaires	6 250 €	0,19%	EPCI		0,00%
			<i>sous-total</i>	730 368 €	21,84%
			Prêts (Caisse des dépôts et consignations)		
			Prêt CDC logement PLUS/PLAI	1 294 241 €	38,71%
			Prêt CDC foncier PLUS/PLAI	527 461 €	15,78%
			Prêt CDC PLS	343 812 €	10,28%
			<i>sous-total</i>	2 165 514 €	64,77%
			Fonds propres PLUS/PLAI	288 141 €	8,62%
			Fonds propres PLS	159 404 €	4,77%
Totaux	3 343 427 €	100%	Totaux	3 343 427 €	100%

Nombre de logements	25
Surface utile totale de l'opération (m2)	1724,5
Prix de revient moyen par logement	133 737 €
Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU)	1 939 €

La DDTM a agréé et financé cette opération par deux décisions du 17 et 25 septembre 2019.

OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition en VEFA de 16 logements locatifs sociaux à Châteaurenard
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 2019)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« Le Clos Reynard » Impasse du Mas d'Antonin 13160 Châteaurenard	16 dont : 8 PLUS	4 T III	70.17	6.17	433	Stationnements extérieurs : 15 € (PLUS), 10 € (PLAI) et 20 € (PLS)
		4 T IV	80.00		494	
	4 PLAI	2 T III	70.17	5.48	385	
		2 T IV	80.00		438	
	4 PLS	2 T III	70.17	8.27	580	
		2 T IV	80.00		662	

Observations:

L'OPH 13 Habitat fait l'acquisition en VEFA auprès de la société A.S.T, domiciliée à DECINES CHARPIEU (Rhône) 78 rue Elisée Reclus, de 4 bâtiments dits « CARRES » (A,B,C,D) élevés d'un étage sur rez-de-chaussée et comprenant chacun 4 logements en duplex avec jardins, de type III pour les CARRES A et B et de type IV pour les CARRES C et D, ainsi que de 22 emplacements de stationnements extérieurs, dont 6 emplacements PMR.

L'opération se situera au Nord-Ouest du centre historique de la commune, au sein d'un programme d'ensemble qui prévoit également la production de 17 maisons individuelles jumelées et mitoyennes (rez-de-chaussée et 1 étage) destinées à l'accession. La gestion des voiries, réseaux, espaces verts et aménagements communs (terrain de pétanque, espace de jeux, bancs en bois...) sera assurée par une association syndicale libre (ASL).

Les travaux devraient débiter au 4^e trimestre 2020, pour une livraison prévisionnelle au 4^e trimestre 2021.

OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition en VEFA de 16 logements locatifs sociaux à Châteaurenard
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	2 642 992 €	97,29%	Subventions		
Frais de notaire	39 645 €	1,46%	Etat	39 200 €	1,44%
Conduite d'opération	25 042 €	0,92%	Département	570 461 €	21,00%
Comptages individuels	4 800 €	0,18%	sous-total	609 661 €	22,44%
Contrôles techniques complémentaires	4 000 €	0,15%			
			Prêts (Caisse des dépôts et consignations)		
			PLUS logement	605 394 €	22,29%
			PLUS foncier	261 719 €	9,63%
			PLAI logement	302 697 €	11,14%
			PLAI foncier	130 859 €	4,82%
			PLS logement	239 390 €	8,81%
			PLS foncier	134 126 €	4,94%
			Prêt Booster	240 000 €	8,83%
			sous-total	1 914 185 €	70,47%
			Fonds propres	192 633 €	7,09%
Totaux	2 716 479 €	100%	Totaux	2 716 479 €	100%

Nombre de logements 16

Surface utile totale de l'opération (m2) 1201,36

Prix de revient moyen par logement 169 780 €

Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU) 2 261 €

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a agréé et financé cette opération par deux décisions du 19 novembre 2019

OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition VEFA de 24 logements locatifs sociaux à Graveson
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 2019)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« Clos Calada » rue Calada 13690 Graveson	24 LLS dont :					<u>Places de stationnements non boxées:</u> PLAI : 10 € PLUS : 15 € PLS : 20 € <u>Loyer terrasse</u> : 0,50 €/m² <u>Loyer jardin</u> : 0,30 €/m²
	12 PLUS	3 TII 8 TIII 1 TIV	47,07 72,65 88,86	5,83	274 424 518	
	6 PLAI	1 TII 4 TIII 1 TIV	48,57 67,76 86,19	5,17	251 350 446	
	6 PLS	4 TIII 2 TIV	73,80 87,52	8,20	605 718	

Observations:

L'OPH 13 Habitat fait l'acquisition en VEFA auprès de la société Immalliance Clos Calada, dont le siège est 67 montée de St Menet parc de la Buzine – 13011 Marseille, d'un ensemble immobilier de 24 logements locatifs sociaux.

L'opération se situe non loin du centre-ville de Graveson et par conséquent proche de toutes les commodités.

Le bâti se compose de 2 bâtiments A et B en R+2, chacun se compose de 12 logements répartis du TII au TIV. Tous les logements seront assortis soit d'un balcon, soit d'une terrasse, ainsi que d'une place de stationnement non boxée en sous-sol.

Date de démarrage prévisionnelle des travaux : 4^{ème} trimestre 2020

Date de livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2021

OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition en VEFA de 24 logements locatifs sociaux à Graveson
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	3 338 274 €	97,27%	Subventions		
Frais de notaire	50 074 €	1,46%	Etat	58 800 €	1,71%
Conduite d'opération	30 403 €	0,89%	Département PLUS/PLAI	574 290 €	16,73%
Comptages individuels	7 200 €	0,21%	Département PLS	221 992 €	6,47%
Contrôles techniques complémentaires	6 000 €	0,17%			
			<i>sous-total</i>	855 082 €	24,91%
			Prêts (Caisse des dépôts et consignations)		
			Prêt CDC logement PLUS/PLAI	995 381 €	29,00%
			Prêt CDC foncier PLUS/PLAI	460 574 €	13,42%
			Prêt CDC foncier PLS	183 660 €	5,35%
			Prêt CDC PLS	342 449 €	9,98%
			Prêt BOOSTER	360 000 €	10,49%
			<i>sous-total</i>	2 342 064 €	68,24%
			Fonds propres PLUS/PLAI	26 343 €	0,77%
			Fonds propres PLS	208 462 €	6,07%
Totaux	3 431 951 €	100%	Totaux	3 431 951 €	100%

Nombre de logements 24

Surface utile totale de l'opération (m2) 1691,29

Prix de revient moyen par logement 142 998 €

Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU) 2 029 €

La DDTM a agréé et financé cette opération par deux décisions du 4 décembre 2019 et 25 avril 2020.

OPH 13 Habitat : aide à la construction de 18 logements locatifs sociaux à Noves
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 2019)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« Agricola Viala – résidence de la gare » Rue Agricola Viala 13550 Noves	18 LLS dont :					
	6 PLUS	1 TII 3 TIII 2 TIV	53 71,83 86	5,79	307 416 498	<u>Places de stationnements extérieurs :</u> PLAI : 10 € PLUS : 15 € PLS : 20 €
	6 PLAI	3 TII 3 TIII	51 70,17	5,36	273 376	<u>5 Garages boxés :</u> PLS : 50 €
	6 PLS	3 TII 3 TIII	53,33 71	8,63	460 613	<u>Loyer terrasse :</u> 0,50 €/m ² <u>Loyer jardin :</u> 0,30 €/m ²

Observations:

L'OPH 13 Habitat fait l'acquisition d'un terrain sur la commune de Noves. Le terrain se divise en deux parcelles.

La parcelle nord du terrain achetée par l'office est le lieu d'implantation de l'opération de 18 logements locatifs sociaux. Le terrain est traversé par une voie ferrée. Une ancienne gare et son quai attenants ont été transformés en un logement inoccupé. Pour les besoins de l'opération le tout va être démoli.

Concernant la parcelle sud du terrain, pour laquelle 13 Habitat devrait signer un bail emphytéotique, sera prévue la construction de 12 logements locatifs sociaux. Toutefois ce futur projet dénommé « Résidence l'Anguillon » fera l'objet d'une demande bien distincte.

Le présent projet devait initialement comporter 14 logements et un cabinet médical.

Cependant, face au déficit de la commune en matière de logements sociaux, la municipalité déplace le projet de centre médical en acquérant un bâtiment à proximité immédiate du centre-ville, permettant ainsi la production de 4 logements locatifs sociaux supplémentaires.

Le bâti est en R+2, une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite (PMR) sera placée à l'entrée du bâtiment, un ascenseur desservira les 2 étages. Chaque logement sera doté d'un balcon ou d'une terrasse, et d'une place de stationnement extérieur. Les 5 garages boxés sont dédiés aux logements PLS.

Date de démarrage prévisionnelle des travaux : 3^{ème} trimestre 2020

Date de livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2022

OPH 13 Habitat : aide à la construction de 18 logements locatifs sociaux à Noves
Présentation des caractéristiques financières

Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 10%)			Plan prévisionnel de financement		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
Charges foncières			Subventions		
terrain	200 000 €	7,54%	Etat	58 800 €	2,22%
frais notariés	5 000 €	0,19%	Conseil départemental	539 711 €	20,35%
sondages	7 227 €	0,27%			
taxe aménagement	16 929 €	0,64%			
CAUE & archéologie	3 731 €	0,14%			
raccordements	39 600 €	1,49%			
VRD	245 753 €	9,27%			
ouvrages liés aux contraintes	49 500 €	1,87%			
hussier	3 520 €	0,13%			
géomètre	550 €	0,02%			
imprévus	8 858 €	0,33%			
sous-total	580 668 €	21,89%	sous-total	598 511 €	22,57%
Bâtiments			Prêts		
bâtiment (hors VRD)	1 708 897 €	64,44%	prêt CDC logement PLUS/PLAI	677 674 €	25,55%
garages	27 500 €	1,04%	prêt CDC foncier PLUS/PLAI	323 541 €	12,20%
imprévus	51 267 €	1,93%	prêt CDC PLS	464 418 €	17,51%
sous-total	1 787 664 €	67,41%	prêts autres	270 000 €	10,18%
Honoraires			sous-total	1 735 633 €	65,44%
maîtrise d'œuvre	136 356 €	5,14%			
avenant MOE	15 338 €	0,58%			
thermique/labelisation	10 450 €	0,39%			
frais divers	660 €	0,02%			
bureau de contrôle	13 816 €	0,52%			
coordination SPS	5 990 €	0,23%			
BEC A + & DPE	2 750 €	0,10%			
conduite d'opération	39 540 €	1,49%			
assurances	21 972 €	0,83%			
frais communications	0 €	0,00%			
divers	5 500 €	0,21%			
sous-total	252 372 €	9,51%	sous-total	317 856 €	11,99%
révision - actualisation	31 296 €	1,18%	Fonds propres		0,00%
Totaux	2 652 000 €	100%	Totaux	2 652 000 €	100%

Nombre de logements 18
 Surface utile totale de l'opération (m2) 1177,5
 Prix de revient moyen par logement 147 333 €
 Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU) 2 252 €

La DDTM a agréé et financé cette opération par deux décisions du 28 novembre 2019.

OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux à Pélissane
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 2019)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« Le Mazet » 30 allées Craponne 13330 Pélissane	6 LLS dont :					
	3 PLUS	2 TII duplex 1 TIII	53,64 70,94	6,42	344 455	<u>Places de stationnements extérieurs :</u> PLAI : 10 € PLUS : 15 €
	2 PLAI	2 TII duplex	50,27	6,05	304	<u>Garage boxé :</u> PLS : 55 €
	1PLS	1 TIII duplex	67,50	8,72	589	<u>Loyer terrasse :</u> 0,50 €/m ² <u>Loyer jardin :</u> 0,30 €/m ²

Observations:

L'OPH 13 Habitat fait l'acquisition en VEFA auprès de la société EDIFICE, domiciliée 30 allée de Craponne – 13330 Pelissane d'un ensemble immobilier composé de 6 logements locatifs sociaux.

L'opération se situe au cœur de la commune auprès de toutes les commodités (écoles, commerces, santé...), idéale pour réaliser ses déplacements à pied.

Le bâti se compose d'un seul bâtiment en R+2, dont la plupart des logements sont en duplex, et répond aux normes RT 2012. Le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par des chaudières à gaz individuel.

Chaque logement bénéficie d'un balcon/terrasse, ainsi que d'une place de stationnement extérieur équipée d'un sabot, seul le logement PLS possède un garage boxé.

De par la taille de l'opération, l'ascenseur n'est pas prévu dans les parties communes.

Date de démarrage prévisionnelle des travaux : courant 1^{er} trimestre 2020

Date de livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2020.

OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux à Péliganne
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	742 341 €	96,71%	Subventions		
Frais de notaire	11 135 €	1,45%	Etat	19 600 €	2,55%
Conduite d'opération	10 788 €	1,41%	Département PLUS/PLAI	111 094 €	14,47%
Comptages individuels	1 800 €	0,23%	Département PLS	27 068 €	3,53%
Contrôles techniques complémentaires	1 500 €	0,20%	EPCI	16 000 €	2,08%
			<i>sous-total</i>	173 762 €	22,63%
			Prêts (Caisse des dépôts et consignations)		
			Prêt CDC logement PLUS/PLAI	191 892 €	25,00%
			Prêt CDC foncier PLUS/PLAI	141 148 €	18,39%
			Prêt CDC PLS	45 728 €	5,96%
			Prêt CDC foncier PLS	36 969 €	4,82%
			autres	42 000 €	5,47%
			<i>sous-total</i>	457 737 €	59,64%
			Fonds propres PLUS/PLAI	102 453 €	13,35%
			Fonds propres PLS	33 612 €	4,38%
Totaux	767 564 €	100%	Totaux	767 564 €	100%

Nombre de logements	6
Surface utile totale de l'opération (m2)	346,26
Prix de revient moyen par logement	127 927 €
Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU)	2 217 €

La Métropole Aix-Marseille a agréé et financé cette opération par deux décisions du 21 octobre 2019.

Annexe XI

Commission permanente du Conseil départemental des B-D-R du 24/07/2020

OPH 13 Habitat : soutien exceptionnel à la production de 89 logements locatifs sociaux sur les communes de Cabannes, Châteaurenard, Graveson, Noves et Pélissanne.

AFFECTATION DES AUTORISATIONS DE PROGRAMME

		Montant de l'AP	Total affecté	Montant de l'affectation complémentaire
AP	2020-16019P	6 500 000 €	0 €	2 696 584 €
OPERATION	2020-16019-1014772			
détail				
dont IB	204-72-2041783			2 696 584 €
Date de la dernière décision ayant adopté une affectation concernant cette autorisation de programme : premier vote sur cette autorisation de programme.				