



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 19 novembre 2024

Objet : AIGUILLON - résidence Gambetta - Acquisition-amélioration de 6 logements familiaux collectifs (3 PLUS 3 PLAI Adaptés) – Prix de revient et plan de financement prévisionnels sur estimatif

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le dix-neuf novembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Président du Conseil d'Administration,
Mme GROSSIAS, Administratrice,
Mme PALAZE, Administratrice,
M. PICARD, Vice-Président du Conseil d'Administration,

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur,
M. BIASOTTO, Administrateur, donne pouvoir à Thomas BOUYSSONNIE
Mme SALLES, Administratrice, donne pouvoir à Martine PALAZE

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. RABOT, Ingénieur des études

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, dénommé "Habitallys"

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 décembre 2023 par laquelle a été arrêtée la programmation de la production nouvelle 2024 dont une opération d'acquisition-amélioration de 6 logements collectifs à AIGUILLON, répartis après négociation avec la DDT en 3 PLUS et 3 PLAI Adaptés,

Considérant la proposition de la Commune de céder gracieusement à HABITALYS l'immeuble et le terrain supports de cette opération,

Considérant que les surfaces des logements conduisent à des niveaux de loyer faibles, permettant ainsi de financer de trois appartements en PLAI Adapté et d'aboutir à la programmation suivante :

Désignation	Type	SHAB réelle	Surface Utile	Loye logement	TOTAL (Logts + Jardin)
Lot1 PLUS	T3	64	71	417	439
Lot2 PLUS	T2	45	57	352	374
Lot4 PLUS	T2	47	58	360	360
Lot3 PLAI Adapté	T1bis	27	37	221	232
Lot5 PLAI Adapté	T2	49	60	309	309
Lot6 PLAI Adapté	T1bis	27	37	221	221

Considérant que l'immeuble comporte des caves à rez-de-chaussée, et des appartements au rez-de-jardin et au R+1,

Vu les possibilités de solliciter des subventions auprès de l'État (DDT, DRÉAL, volet recyclage foncier du Fonds vert), du Conseil Régional, du Conseil Départemental,

Vu les prix de revient et plan de financement prévisionnels, établis sur estimation comme suit :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Nom de l'opération	51 rue Gambetta	Date	19/10/2024
Ville et code postal	Aguilhon 47190		
Simulation	15 - Dépôt DDT		
Date de modification	19/10/2024		
Nombre de logements	6		
Surface Habitable	257,34		
Surface Utile	321,01		

	TOUS LOGEMENTS		PLUS_COLL AA		PLAI ADAPTÉS_COLL AA	
	HT	PRIX FISCAL TVA 5,5%	HT	PRIX FISCAL TVA 5,5%	HT	PRIX FISCAL TVA 5,5%
CHARGE FONCIERE						
ACHAT DE L'IMMEUBLE	51 450,00	51 584,75	29 833,66	29 911,80	21 616,34	21 672,95
Prix d'acquisition de l'immeuble	49 000,00	49 000,00	28 413,01	28 413,01	20 586,99	20 586,99
Frais de notaire	2 450,00	2 584,75	1 420,65	1 498,79	1 029,35	1 085,96
DIAGNOSTICS ET TRAVAUX SUR FONCIER	20 000,00	21 100,00	11 597,14	12 234,99	8 402,86	8 865,01
Diagnostic	10 000,00	10 550,00	5 798,57	6 117,50	4 201,43	4 432,50
Géotechnicien (étude de sol)	7 000,00	7 385,00	4 059,00	4 282,25	2 941,00	3 102,75
Diagnostic amiante	3 000,00	3 165,00	1 739,57	1 835,25	1 260,43	1 329,75
Travaux préparatoires	10 000,00	10 550,00	5 798,57	6 117,49	4 201,43	4 432,51
Dépollution / Désamiantage	10 000,00	10 550,00	5 798,57	6 117,49	4 201,43	4 432,51
BRANCHEMENTS	30 000,00	31 650,00	17 395,72	18 352,48	12 604,28	13 297,52
Frais de Branchements	30 000,00	31 650,00	17 395,72	18 352,48	12 604,28	13 297,52
VOIRIES RESAUX DIVERS	72 000,00	75 960,00	41 749,73	44 045,97	30 250,27	31 914,03
VRD	72 000,00	75 960,00	41 749,73	44 045,97	30 250,27	31 914,03
VRD PRIMAIRES	72 000,00	75 960,00	41 749,73	44 045,97	30 250,27	31 914,03
SOUS-TOTAL CHARGE FONCIERE	173 450,00	180 294,75	100 576,25	104 545,24	72 873,75	75 749,51
PRIX DE REVIENT BATIMENT						
ENTREPRISE GENERALE	642 020,00	677 331,10	372 280,00	392 755,40	269 740,00	284 575,70
Entreprse générale de construction	642 020,00	677 331,10	372 280,00	392 755,40	269 740,00	284 575,70
SOUS-TOTAL PRIX DE REVIENT BATIMENT	642 020,00	677 331,10	372 280,00	392 755,40	269 740,00	284 575,70
HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS						
HONORAIRES TECHNIQUES	90 742,40	95 733,24	52 617,65	55 511,63	38 124,75	40 221,61
Honoraires maîtrise d'oeuvre	71 722,20	75 666,93	41 588,64	43 876,02	30 133,56	31 790,91
Honoraires OPC	6 520,20	6 878,81	3 780,79	3 988,73	2 739,41	2 890,08
Honoraires bureau de contrôle	3 900,00	4 114,50	2 261,44	2 385,82	1 638,56	1 728,68
Mission coordonnateur SPS	3 000,00	3 165,00	1 739,57	1 835,25	1 260,43	1 329,75
Honoraires géomètre	4 100,00	4 325,50	2 377,42	2 508,18	1 722,58	1 817,32
Infiltrométrie (test d'étanchéité à l'air)	1 500,00	1 582,50	869,79	917,63	630,21	664,87
AUTRES HONORAIRES	20 000,00	21 100,00	11 597,15	12 234,99	8 402,85	8 865,01
Conduite d'opération interne	20 000,00	21 100,00	11 597,15	12 234,99	8 402,85	8 865,01
SOUS-TOTAL HONORAIRES ARCHI ET TECH	110 742,40	116 833,24	64 214,80	67 746,62	46 527,60	49 086,62
TOTAL	926 212,40	974 459,09	537 071,05	565 047,26	389 141,35	409 411,83

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Nom de l'opération 51 rue Gambetta
 Ville et code postal Aiguillon 47190
 Simulation 15 - Dépôt DDT
 Date de modification 19/10/2024
 Nombre de logements 6
 Surface Habitable 257,34
 Surface Utile 321,01

Date 19/10/2024

	TOUS LOGEMENTS		PLUS COLL AA	PLAI ADAPTES COLL AA
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	974 459,09	100,0%	565 047,26	409 411,83
SUBVENTIONS				
Subvention construction ou A/A	167 940,00	17,2%		167 940,00
Subvention Etat	36 000,00	3,7%		36 000,00
Bonus acquisition amélioration	90 000,00	9,2%		90 000,00
PLAI Adapté	41 940,00	4,3%		41 940,00
Subvention pour surcharge foncière ou surcoût	202 000,00	20,7%	202 000,00	
Subvention FRU CD47	50 000,00	5,1%	50 000,00	
Subvention Fonds Vert	152 000,00	15,6%	152 000,00	
Subventions Diverses	170 500,00	17,5%	77 913,01	92 586,99
Subvention du Conseil Régional	69 000,00	7,1%	30 000,00	39 000,00
Subvention du Conseil Départemental	52 500,00	5,4%	19 500,00	33 000,00
Subvention des communes	49 000,00	5,0%	28 413,01	20 586,99
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	540 440,00	55,5%	279 913,01	260 526,99
PRÊTS				
Prêts principaux	152 323,27	15,6%	121 790,80	30 532,47
Prêts CDC PLUS	121 790,80	12,5%	121 790,80	
Prêts CDC PLAI	30 532,47	3,1%		30 532,47
Prêts complémentaires	86 804,00	8,9%	50 334,00	36 470,00
Prêt CDC foncier PLUS	50 334,00	5,2%	50 334,00	
Prêt CDC foncier PLAI	36 470,00	3,7%		36 470,00
SOUS-TOTAL PRÊTS	239 127,27	24,5%	172 124,80	67 002,47
FONDS PROPRES				
Fonds propres	194 891,82	20,0%	113 009,45	81 882,37
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	194 891,82	20,0%	113 009,45	81 882,37
TOTAL GENERAL	974 459,09	100,0%	565 047,26	409 411,83

Considérant que ces prix de revient et plan de financement prévisionnels seront présentés à nouveau au Bureau après appel d'offres,

DÉCIDE

- de valider les prix de revient et plan de financement prévisionnels de cette opération de 6 logements acquis-améliorés comme ci-dessus
- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les demandes d'agrément et de subventions liées à l'opération
- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les contrats d'emprunt dans les limites de ceux mentionnés au plan de financement prévisionnel, leurs montant pouvant toutefois fluctuer dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre de l'opération

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme
Agen, le 19 novembre 2024.

 **BRUNO GUINANDIE**
Directeur Général





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 19 novembre 2024

Objet : CANCON - résidence Les Ébénistes - Acquisition-amélioration de 4 logements familiaux (2 PLUS 2 PLAI) et construction d'un logement neuf (1 PLUS) – Prix de revient et plan de financement prévisionnels sur estimatif

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le dix-neuf novembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Président du Conseil d'Administration,
Mme GROSSIAS, Administratrice,
Mme PALAZE, Administratrice,
M. PICARD, Vice-Président du Conseil d'Administration,

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur,
M. BIASOTTO, Administrateur, donne pouvoir à Thomas BOUYSSONNIE
Mme SALLES, Administratrice, donne pouvoir à Martine PALAZE

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. RABOT, Ingénieur des études

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, dénommé "Habitallys"

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 décembre 2023 par laquelle a été arrêtée la programmation de la production nouvelle 2024 dont une opération d'acquisition-amélioration de 4 logements et de construction d'un logement neuf à CANCON, répartis après négociation avec la DDT en 3 PLUS et 2 PLAI,

Considérant la proposition de la Commune de céder à moitié-prix à HABITALYS l'immeuble et le terrain supports de cette opération,

Considérant que le projet prévoit des jardins individuels pour les 3 logements à rez-de-chaussée, et des terrasses pour les appartements situés au R+1 et au R+2,

Vu les possibilités de solliciter des subventions auprès de l'État (DDT, DRÉAL), du Conseil Régional, du Conseil Départemental,

Vu la subvention de 152 000 € obtenue en 2023 au titre du volet recyclage foncier du Fonds vert,

Vu les prix de revient et plan de financement prévisionnels, établis sur estimation comme suit :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Nom de l'opération : Les Ebénistes
 Ville et code postal : Cancon 47290

Date : 01/11/2024

	Ensemble de l'opération		Logements Acquis - Améliorés						Logements neufs		TOTAL PLAI	
			Logements collectifs			Logements individuels			Logements individuels		Logts ind et collectifs	
	HT	PRX FISCAL	PLAI_COLL_AA	PLUS_COLL_AA	PLAI_IND_AA	HT	PRX FISCAL	HT	PRX FISCAL	HT	PRX FISCAL	
CHARGE FONCIERE												
ACHAT DE L'IMMEUBLE	68 250,00	72 662,15	12 093,87	12 759,03	24 187,73	25 518,06	17 337,36	18 290,92	14 631,04	16 094,14	29 431,23	31 049,95
Prix d'acquisition de l'immeuble	65 000,00	69 202,05	11 517,97	12 151,46	23 035,94	24 302,92	16 511,77	17 419,92	13 934,32	15 327,75	28 029,74	29 571,38
Frais de notaire	3 250,00	3 460,10	575,90	607,57	1 151,79	1 215,14	825,59	871,00	696,72	766,39	1 401,49	1 478,57
DIAGNOSTICS ET TRAVAUX SUR FONCIER	28 000,00	29 810,10	4 961,60	5 234,49	9 923,17	10 468,95	7 112,76	7 503,95	6 002,47	6 602,71	12 074,36	12 738,44
Diagnostic	8 000,00	8 517,18	1 417,60	1 495,57	2 835,19	2 991,13	2 032,22	2 143,99	1 714,99	1 886,49	3 449,82	3 639,56
Géotechnicien (étude de sol)	8 000,00	8 517,18	1 417,60	1 495,57	2 835,19	2 991,13	2 032,22	2 143,99	1 714,99	1 886,49	3 449,82	3 639,56
Travaux préparatoires	20 000,00	21 292,92	3 544,00	3 738,92	7 087,98	7 477,82	5 080,54	5 359,96	4 287,48	4 716,22	8 624,54	9 098,88
Dépollution / Désamiantage	10 000,00	10 646,46	1 772,00	1 869,46	3 543,99	3 738,91	2 540,27	2 679,98	2 143,74	2 358,11	4 312,27	4 549,44
Démolition	10 000,00	10 646,46	1 772,00	1 869,46	3 543,99	3 738,91	2 540,27	2 679,98	2 143,74	2 358,11	4 312,27	4 549,44
BRANCHEMENTS	40 000,00	42 560,00	8 000,00	8 440,00	16 000,00	16 880,00	8 000,00	8 440,00	8 000,00	8 800,00	16 000,00	16 880,00
Frais de Branchements	40 000,00	42 560,00	8 000,00	8 440,00	16 000,00	16 880,00	8 000,00	8 440,00	8 000,00	8 800,00	16 000,00	16 880,00
Branchement Eau	5 000,00	5 320,00	1 000,00	1 055,00	2 000,00	2 110,00	1 000,00	1 055,00	1 000,00	1 100,00	2 000,00	2 110,00
Branchement Assainissement	5 000,00	5 320,00	1 000,00	1 055,00	2 000,00	2 110,00	1 000,00	1 055,00	1 000,00	1 100,00	2 000,00	2 110,00
Branchement Electrique	10 000,00	10 640,00	2 000,00	2 110,00	4 000,00	4 220,00	2 000,00	2 110,00	2 000,00	2 200,00	4 000,00	4 220,00
Branchement Fibre Optique	5 000,00	5 320,00	1 000,00	1 055,00	2 000,00	2 110,00	1 000,00	1 055,00	1 000,00	1 100,00	2 000,00	2 110,00
SDEE47	15 000,00	15 960,00	3 000,00	3 165,00	6 000,00	6 330,00	3 000,00	3 165,00	3 000,00	3 300,00	6 000,00	6 330,00
VOIRIES RESAUX DIVERS	60 000,00	63 878,82	10 631,98	11 216,74	21 263,93	22 433,45	15 241,63	16 079,92	12 862,46	14 148,71	25 873,61	27 296,66
VRD	60 000,00	63 878,82	10 631,98	11 216,74	21 263,93	22 433,45	15 241,63	16 079,92	12 862,46	14 148,71	25 873,61	27 296,66
VRD PRIMAIRES	25 000,00	26 616,18	4 429,99	4 673,64	8 859,97	9 347,27	6 350,68	6 699,97	5 359,36	5 895,30	10 780,67	11 373,61
VRD SECONDAIRES	25 000,00	26 616,18	4 429,99	4 673,64	8 859,97	9 347,27	6 350,68	6 699,97	5 359,36	5 895,30	10 780,67	11 373,61
AMENAGEMENTS DIVERS FONCIER	10 000,00	10 646,46	1 772,00	1 869,46	3 543,99	3 738,91	2 540,27	2 679,98	2 143,74	2 358,11	4 312,27	4 549,44
TAXES FONCIERES	10 100,00	10 752,94	1 789,72	1 888,15	3 579,43	3 776,30	2 565,67	2 706,79	2 165,18	2 381,70	4 355,39	4 594,94
Taxe Aménagement de la commune	1 500,00	1 596,98	265,80	280,42	531,60	560,84	381,04	402,00	321,56	353,72	646,84	682,42
Participation financière à l'assainissement colle	8 100,00	8 623,63	1 435,32	1 514,26	2 870,63	3 028,51	2 057,62	2 170,79	1 736,43	1 910,07	3 492,94	3 685,05
Redevance Archéologique préventive	500,00	532,33	88,60	93,47	177,20	186,95	127,01	134,00	107,19	117,91	215,61	227,47
SOUS-TOTAL CHARGE FONCIERE	206 350,00	219 664,01	37 477,17	39 538,41	74 954,26	79 076,76	50 257,42	53 021,58	43 661,15	48 027,26	87 734,59	92 559,99
PRIX DE REVIENT BATIMENT												
ENTREPRISE GENERALE	723 900,00	770 697,85	128 274,72	135 329,83	256 549,45	270 659,67	183 890,33	194 004,30	155 185,50	170 704,05	312 165,05	329 334,13
Entreprise générale de construction	723 900,00	770 697,85	128 274,72	135 329,83	256 549,45	270 659,67	183 890,33	194 004,30	155 185,50	170 704,05	312 165,05	329 334,13
SOUS-TOTAL PRIX DE REVIENT BATIMENT	723 900,00	770 697,85	128 274,72	135 329,83	256 549,45	270 659,67	183 890,33	194 004,30	155 185,50	170 704,05	312 165,05	329 334,13
HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS												
HONORAIRES TECHNIQUES	110 426,50	117 565,21	19 567,53	20 643,74	39 135,04	41 287,47	28 051,34	29 594,15	23 672,59	26 039,85	47 618,87	50 237,89
Honoraires maîtrise d'oeuvre	92 987,50	98 998,84	16 477,34	17 383,59	32 954,68	34 767,19	23 621,36	24 920,53	19 934,12	21 927,53	40 098,70	42 304,12
Honoraires OPC	7 439,00	7 919,90	1 318,19	1 390,69	2 636,37	2 781,37	1 889,71	1 993,64	1 594,73	1 754,20	3 207,90	3 384,33
Honoraires bureau de contrôle	5 000,00	5 323,24	886,00	934,73	1 771,99	1 869,45	1 270,14	1 340,00	1 071,87	1 179,06	2 156,14	2 274,73
Mission coordonnateur SPS	3 000,00	3 193,94	531,60	560,84	1 063,20	1 121,68	762,08	803,99	643,12	707,43	1 293,68	1 364,83
Infiltrométrie (test d'étanchéité à l'air)	2 000,00	2 129,29	354,40	373,89	708,80	747,78	508,05	535,99	428,75	471,63	862,45	909,88
AUTRES HONORAIRES	25 000,00	26 080,24	4 429,99	4 673,64	8 859,97	9 347,27	6 350,68	6 699,97	5 359,36	5 895,30	10 780,67	11 373,61
Conduite d'opération interne	25 000,00	26 080,24	4 429,99	4 673,64	8 859,97	9 347,27	6 350,68	6 699,97	5 359,36	5 895,30	10 780,67	11 373,61
AUTRES FRAIS	1 050,00	1 117,88	186,06	196,29	372,12	392,59	266,73	281,40	225,09	247,60	452,79	477,69
Frais de publicité	500,00	532,33	88,60	93,47	177,20	186,95	127,01	134,00	107,19	117,91	215,61	227,47
Frais d'huissier	300,00	319,39	53,16	56,08	106,32	112,17	76,21	80,40	64,31	70,74	129,37	136,48
Panneaux permis/plaque/plan sécurité/frais en	250,00	266,16	44,30	46,74	88,60	93,47	63,51	67,00	53,59	58,95	107,81	113,74
SS-TOTAL HONO ARCH ET TECHNICIENS	136 476,50	144 763,33	24 183,58	25 513,67	48 367,13	51 027,33	34 668,75	36 575,52	29 257,04	31 646,81	58 852,33	62 089,19
TOTAL	1 066 726,50	1 135 125,19	189 935,47	200 381,91	379 870,84	400 763,76	268 816,50	283 601,40	228 103,69	250 378,12	458 751,97	483 983,31
TVA		68 398,69		10 446,44		20 892,92		14 784,90		22 274,43		25 231,34

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Nom organisme	HABITALYS	1080 av. du midi BP58 - 47003 AGEN CEDEX	Date	01/11/2024
Nom de l'opération	Les Ébénistes			
Ville et code postal	Cancon 47290			
Simulation	9 - Dépôt DDT			
Date de modification	01/11/2024			
Nombre de logements	5			
Surface Habitable	381,00			
Surface Utile	403,50			

	Ensemble de l'opération		Logements Acquis - Améliorés			Logement neuf	TOTAL PLAI	TOTAL PLUS
			Logements collectifs		Logement individuel	Logement individuel	Logts ind et collectifs	Logts ind et collectifs
			PLAI_COLL_AA	PLUS_COLL_	PLAI_IND_AA	2iA-PLUS_INDIV		
MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	
PRIX DE REVIENT	1 135 125,19	100,00%	200 381,91	400 763,76	283 601,40	250 378,12	483 983,31	651 141,88
SUBVENTIONS								
Subvention construction ou A/A	269 000,00	23,7%	65 097,89	76 195,79	81 615,86	46 090,46	146 713,75	122 286,25
Subvention Etat	24 000,00	2,1%	12 000,00		12 000,00		24 000,00	
Bonus acquisition amélioration	30 000,00	2,6%	15 000,00		15 000,00		30 000,00	
Subvention Fonds vert	215 000,00	18,9%	38 097,89	76 195,79	54 615,86	46 090,46	92 713,75	122 286,25
Subventions Diverses	133 150,28	11,7%	25 400,00	53 483,52	25 400,00	28 866,76	50 800,00	82 350,28
Subvention du Conseil Régional	56 000,00	4,9%	13 000,00	20 000,00	13 000,00	10 000,00	26 000,00	30 000,00
Subvention du Conseil Départemental	44 650,28	3,9%	12 400,00	13 233,52	12 400,00	6 616,76	24 800,00	19 850,28
Subvention des communes	32 500,00	2,9%		20 250,00		12 250,00		32 500,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	402 150,28	35,4%	90 497,89	129 679,31	107 015,86	74 957,22	197 513,75	204 636,53
PRÊTS								
Prêts principaux	417 130,13	36,7%	53 849,73	159 016,89	96 806,33	107 457,18	150 656,06	266 474,07
Prêts CDC PLUS	266 474,07	23,5%		159 016,89		107 457,18		266 474,07
Prêts CDC PLAI	150 656,06	13,3%	53 849,73		96 806,33		150 656,06	
Prêts complémentaires	145 576,00	12,8%	25 977,00	51 953,00	37 239,00	30 407,00	63 216,00	82 360,00
Prêt CDC foncier PLUS	82 360,00	7,3%		51 953,00		30 407,00		82 360,00
Prêt CDC foncier PLAI	63 216,00	5,6%	25 977,00		37 239,00		63 216,00	
SOUS-TOTAL PRÊTS	562 706,13	49,6%	79 826,73	210 969,89	134 045,33	137 864,18	213 872,06	348 834,07
FONDS PROPRES								
Fonds propres	170 268,78	15,0%	30 057,29	60 114,56	42 540,21	37 556,72	72 597,50	97 671,28
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	170 268,78	15,0%	30 057,29	60 114,56	42 540,21	37 556,72	72 597,50	97 671,28
TOTAL GENERAL	1 135 125,19	100,0%	200 381,91	400 763,76	283 601,40	250 378,12	483 983,31	651 141,88

Considérant que ces prix de revient et plan de financement prévisionnels seront présentés à nouveau au Bureau après appel d'offres,

DÉCIDE

- de valider les prix de revient et plan de financement prévisionnels de cette opération de 5 logements comme ci-dessus
- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les demandes d'agrément et de subventions liées à l'opération
- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les contrats d'emprunt dans les limites de ceux mentionnés au plan de financement prévisionnel, leurs montant pouvant toutefois fluctuer dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre de l'opération

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme
Agen, le 19 novembre 2024.

 BRUNO QUINANDIE
Directeur Général




EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 19 novembre 2024

Objet : Sainte Bazeille – VEFA Labastide – Construction de 41 logements (25 plus et 16 PLAI dont 3 adaptés) – Prix de revient et plan de financement prévisionnels

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le dix-neuf novembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Président du Conseil d'Administration,
Mme GROSSIAS, Administratrice,
Mme PALAZE, Administratrice,
M. PICARD, Vice-Président du Conseil d'Administration,

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M. CONSTANS, Administrateur,
M. BIASOTTO, Administrateur, donne pouvoir à Thomas BOUYSSONNIE
Mme SALLES, Administratrice, donne pouvoir à Martine PALAZE

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. RABOT, Ingénieur des études

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne,

Vu le projet de construction de 41 logements individuels à SAINTE BAZEILLE, Lieu-dit « Labastide ».

Vu la décision du bureau du conseil d'Administration du 12 décembre 2022 de valider un premier prix de revient et de financement prévisionnels,

Vu la décision du conseil d'administration du 24 janvier 2023, d'intégrer cette opération à la programmation de logements locatifs sociaux de 2023,

Vu la décision du bureau du conseil d'administration du 11 mars 2024 de valider l'offre d'Energetik 'Habitat dans le cadre d'un contrat de vente en l'état de futur achèvement de réaliser 41 logements avec une surface habitable de 2 877.20 m² pour un montant de 5 702 610.40€ HT avec les modifications demandées sur le projet initial,

Considérant la volonté de ne pas actualiser fortement le prix de la VEFA le promoteur a changé le mode de chauffage et de production d'Eau Chaude Sanitaire (pour une PAC triple service) . Cependant afin d'en équilibrer le bilan thermique de la RE 2020 nous devons ajouter l'électrification des volets roulants. L'impact financier est de 25€HT par m² de surface habitable soit un nouveau total de 5 774 540.40€HT,

DÉLIBÈRE et DECIDE :

- **D'arrêter les prix de revient et plan de financement prévisionnels comme suit,**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	HT	PRIX FISCAL
<u>CHARGE FONCIERE</u>		
ACHAT DE TERRAIN	1 201 104,40	1 302 493,66
Prix d'acquisition du terrain	1 154 908,08	1 252 397,75
Frais de notaires	46 196,32	50 095,91
SOUS-TOTAL CHARGE FONCIERE	1 201 104,40	1 302 493,66
<u>PRIX DE REVIENT BATIMENT</u>		
ENTREPRISE GENERALE	4 619 632,32	5 009 591,00
Entreprise générale de construction	4 619 632,32	5 009 591,00
AUTRES POSTES BATIMENT	46 196,32	50 095,91
Travaux divers	46 196,32	50 095,91
SOUS-TOTAL PRIX DE REVIENT BATIMENT	4 665 828,64	5 059 686,91
<u>HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS</u>		
AUTRES HONORAIRES	40 508,28	41 382,73
Conduite d'opération interne	40 508,28	41 382,73
SOUS-TOTAL HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS	40 508,28	41 382,73
TOTAL	5 907 441,32	6 403 563,30

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

	MONTANT FISCAL	%	PLUS	PLAI
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	6 403 563,30	100,00%	4 242 894,45	2 160 668,85
SUBVENTIONS				
Subvention construction ou A/A	139 540,00	2,18%		139 540,00
Subvention Etat	97 600,00	1,52%		97 600,00
Prime typologie	41 940,00	0,65%		41 940,00
Subventions Diverses	93 500,00	1,46%	37 500,00	56 000,00
Subvention du Conseil Départemental	24 000,00	0,37%		24 000,00
Subvention intercommunale	69 500,00	1,09%	37 500,00	32 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	233 040,00	3,64%	37 500,00	195 540,00
PRÊTS				
Prêts principaux	4 065 430,30	63,49%	2 812 123,26	1 253 307,04
Prêts CDC FLUS	2 812 123,26	43,91%	2 812 123,26	
Prêts CDC FLAI	1 253 307,04	19,57%		1 253 307,04
Prêts complémentaires	1 305 093,00	20,38%	870 367,00	434 726,00
Prêt CDC foncier FLUS	820 367,00	12,81%	820 367,00	
Prêt CDC foncier FLAI	434 726,00	6,79%		434 726,00
Prêt Action Logement FLUS	50 000,00	0,78%	50 000,00	
SOUS-TOTAL PRÊTS	5 370 523,30	83,87%	3 682 490,26	1 688 033,04
FONDS PROPRES				
Fonds propres	800 000,00	12,49%	522 904,19	277 095,81
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	800 000,00	12,49%	522 904,19	277 095,81
TOTAL GENERAL	6 403 563,30	100,00%	4 242 894,45	2 160 668,85

- **De faire** l'acquisition de ces 41 logements et leurs annexes à construire par la société ENERGETIK HABITAT, sur la commune de SAINTE BAZEILLE pour un montant total de l'opération à 5 774 540.40 € HT dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement,
- **D'autoriser** le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'acte authentique,
- **De valider** le paiement en fonction de l'acte authentique,
- **D'autoriser** le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les demandes d'agrément, de subventions et de prêts mentionnées au plan de financement prévisionnel,
- **D'autoriser** le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les conventions de réservation d'Action Logement.
- **D'autoriser** le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les contrats d'emprunts dans les limites de ceux mentionnés au plan de financement prévisionnel, leurs montants pouvant toutefois fluctuer dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre de l'opération.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ en séance, les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

AGEN, le 19 novembre 2024.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 19 novembre 2024

Objet : LAYRAC – Carrère – Construction de 8 logements individuels (5 PLUS et 3 PLAI) – Prix de revient et plan de financement prévisionnels

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le dix-neuf novembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Président du Conseil d'Administration,
Mme GROSSIAS, Administratrice,
Mme PALAZE, Administratrice,
M. PICARD, Vice-Président du Conseil d'Administration,

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur,
M. BIASOTTO, Administrateur, donne pouvoir à Thomas BOUYSSONNIE
Mme SALLES, Administratrice, donne pouvoir à Martine PALAZE

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. RABOT, Ingénieur des études

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne,

Vu la proposition de la société Mètre Carré, route du Peyre à Le PASSAGE d'AGEN, de vendre à Habitayls un programme de 8 logements individuels sur la commune de LAYRAC, Lieu-dit « Carrère », dans le cadre d'une vente en l'état de futur achèvement,

Considérant, que cette opération composé de 3 T3 et 5 T4 en RDC avec pour chaque logement une terrasse, un garage et un jardin. La surface totale vendue sera de 647.93 m² à 2200€HT/m² de SHAB,

DÉLIBÈRE et DECIDE :

- **D'arrêter les prix de revient et plan de financement prévisionnels comme suit,**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	HT	PRIX FISCAL
<u>CHARGE FONCIERE</u>		
ACHAT DE TERRAIN	296 492,77	321 109,71
Prix d'acquisition du terrain	285 089,20	308 759,34
Frais de notaires	11 403,57	12 350,37
BRANCHEMENTS	8 000,00	8 664,22
Frais de Branchements	8 000,00	8 664,22
TAXES FONCIERES	11 000,00	12 100,00
Taxe Aménagement de la commune	11 000,00	12 100,00
SOUS-TOTAL CHARGE FONCIERE	315 492,77	341 873,93
<u>PRIX DE REVIENT BATIMENT</u>		
ENTREPRISE GENERALE	1 140 356,80	1 235 037,34
Entreprise générale de construction	1 140 356,80	1 235 037,34
AUTRES POSTES BATIMENT	14 254,46	15 437,96
Travaux divers	14 254,46	15 437,96
SOUS-TOTAL PRIX DE REVIENT BATIMENT	1 154 611,26	1 250 475,30
<u>HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS</u>		
AUTRES HONORAIRES	18 718,22	19 106,52
Conduite d'opération interne	18 718,22	19 106,52
SOUS-TOTAL HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS	18 718,22	19 106,52
TOTAL	1 488 822,25	1 611 455,75

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

	MONTANT FISCAL	%	PLUS INDIV	PLAI INDIV
			MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	1 611 455,75	100,00%	1 023 401,10	588 054,65
SUBVENTIONS				
Subvention construction ou A/A	21 000,00	1,30%		21 000,00
Subvention Etat	21 000,00	1,30%		21 000,00
Subventions Diverses	39 500,00	2,45%	20 000,00	19 500,00
Subvention du Conseil Départemental	4 500,00	0,28%		4 500,00
Subvention intercommunale	17 500,00	1,09%	10 000,00	7 500,00
Subvention des communes	17 500,00	1,09%	10 000,00	7 500,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	60 500,00	3,75%	20 000,00	40 500,00
PRÊTS				
Prêts principaux	903 917,03	56,09%	580 662,92	323 254,11
Prêts CDC PLUS	580 662,92	36,03%	580 662,92	
Prêts CDC PLAI	323 254,11	20,06%		323 254,11
Prêts complémentaires	329 038,72	20,42%	223 988,18	105 050,54
Prêt CDC foncier PLUS	223 988,18	13,90%	223 988,18	
Prêt CDC foncier PLAI	105 050,54	6,52%		105 050,54
SOUS-TOTAL PRÊTS	1 232 955,75	76,51%	804 651,10	428 304,65
FONDS PROPRES				
Fonds propres	318 000,00	19,73%	198 750,00	119 250,00
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	318 000,00	19,73%	198 750,00	119 250,00
TOTAL GENERAL	1 611 455,75	100,00%	1 023 401,10	588 054,65

- De valider le principe d'une acquisition en Vente en l'État Futur d'Achèvement d'un ensemble de 8 logements individuels sur la commune de LAYRAC, Lieu-dit Carrère,
- D'arrêter les prix de revient et plan de financement prévisionnels comme exposé,
- De faire l'acquisition de ces 8 logements et leurs annexes à construire par la société M², sur la commune de LAYRAC à 2200€HT/m² dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement,
- D'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer le contrat de réservation puis l'acte authentique,
- De valider le paiement en fonction du contrat de réservation,
- D'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les demandes d'agrément, de subventions et de prêts mentionnées au plan de financement prévisionnel,
- D'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les contrats d'emprunts dans les limites de ceux mentionnés au plan de financement prévisionnel, leurs montants pouvant toutefois fluctuer dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre de l'opération.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ en séance, les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
AGEN, le 19 novembre 2024.



Bruno GUINANDIE
Directeur Général