

CRITERES DE L'INTERVENTION DEPARTEMENTALE EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

☛ **OBJECTIFS**

- Rééquilibrage de l'implantation des logements locatifs sociaux en faveur de territoires déficitaires ou à marché tendu.
- Les projets doivent concourir à accroître l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux financés par l'Etat et ses délégataires en P.L.U.S. (prêt locatif à usage social) et/ou P.L.A.I. (prêt locatif aidé d'intégration).
- Les logements financés en P.L.S. (prêt locatif social) peuvent être pris en compte à concurrence d'un P.L.S. pour chaque logement P.L.A.I. réalisé au sein d'une même opération.
- Les opérations doivent comporter au minimum 5 logements, à l'exception de celles placées sous la maîtrise d'ouvrage associative visant à la production de logements adaptés à des besoins spécifiques.
- Les projets intéressant l'accueil d'urgence ou l'accueil de publics spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs étrangers, foyers-résidences pour personnes âgées ou handicapées...) sont exclus de l'intervention départementale.
- Le Conseil départemental peut accompagner la construction ou l'acquisition-amélioration de résidences sociales, de maisons-relais, sous réserve que ces structures soient bien destinées à l'accueil de publics diversifiés
- Les opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux privés destinées à être conventionnées, sont examinées au cas par cas, en fonction notamment du nombre de logements vacants au sein de l'immeuble concerné, remis sur le marché locatif.

☛ **TAUX D'INTERVENTION (sur la base du prix de revient incluant la T.V.A.)**

Pour l'O.P.H. « 13 Habitat » :

- ☞ 15 % taux unique d'intervention, l'Office restant libre de fixer le montant de ses fonds propres (hors emprunts).

Pour les autres organismes H.L.M. :

- ☞ 10 % pour les opérations implantées sur le territoire d'E.P.C.I. (établissements publics de coopération intercommunale) non délégataires de la gestion des aides à la pierre de l'Etat ;
- ☞ Intervention à parité avec celle de l'E.P.C.I. délégataire, dans la limite de 10 % du prix de revient prévisionnel de l'opération.
- ☞ 20 % du prix de revient de chaque logement adapté, créé pour l'accueil de ménages locataires handicapés, sous réserve de la mise en place d'un partenariat étroit, en amont et en aval du projet, entre le maître d'ouvrage et le service « accessibilité et constructions adaptées » de la Maison Départementale des Personnes Handicapées.
- ☞ 5 % pour les opérations d'acquisition-amélioration d'ensembles immobiliers locatifs existants, uniquement dans le cas d'une remise sur le marché d'un nombre significatif de logements vacants.

☛ **CONTREPARTIES RESERVATAIRES**

O.P.H. « 13 HABITAT » : 55 % des logements réalisés (au titre de l'octroi de l'aide départementale sous forme de subvention et de garantie d'emprunt).

Pour les autres organismes H.L.M. : 1 logement pour 30 000 € de subvention

La contrepartie réservataire est négociée prioritairement sur l'opération aidée et, pour le solde éventuel, dans l'ensemble du patrimoine de l'organisme bénéficiaire.

**Présentation des caractéristiques techniques de l'opération de construction par l'OPH 13 Habitat de
14 logements locatifs sociaux rue Brossolette à Martigues**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (S.U.) moyenne/logement (en m ²)	Loyer au m ² de S.U. (en €) (au 1er janvier 2014)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Loyer mensuel annexe
1, rue Pierre Brossolette	1	T1 P.L.U.S.	37,50	6,73	252	Garages PLUS : 50 € Garages PLAI : 45 €
rue Notre Dame	5	T2 P.L.U.S.	53,02	6,73	357	
13500 Martigues	2	T2 P.L.A.I.	54,10	5,87	318	Stationnement : 15€ PLUS 10 € PLAI
14 logements collectifs	4	T3 P.L.U.S.	66,55	6,73	448	
10 P.L.U.S.	2	T3 P.L.A.I.	67,00	5,87	393	
4 P.L.A.I.						

Observations :

L'OPH 13 Habitat réalise 14 logements dans un immeuble collectif en R + 2 sur sous-sol semi enterré.

**PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 14 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RUE
PIERRE BROSOLETTA A MARTIGUES PAR L'OPH 13 HABITAT**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL T.T.C. (T.V.A. à 5,5 %)			PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT		
Postes de dépenses	Montants (€)	Quotités	Partenaires financiers	Montants (€)	Quotités (%)
FONCIER			SUBVENTIONS		
Terrain	135 000	7,3%	L'Etat		
Frais de notaire	17 747	1,0%	P.L.A.I.	40 000	2,2%
Etude de sol	5 370	0,3%	Région	27 000	1,5%
Branchements	3 429	0,2%	Conseil départemental	277 582	15,0%
Taxes	15 021	0,8%			
Réseaux	24 687	1,3%			
VRD	71 570	3,9%			
Géomètre	1 882	0,1%			
Aléas, divers, imprévus	21 100	1,1%			
<i>Sous-totaux :</i>	295 806	16%	<i>Sous-totaux :</i>	344 582	18,7%
BATIMENT			EMPRUNTS CDC		
Honoraires	210 474	11,4%	P.L.U.S. Construction	825 539	44,6%
Révision	64 012	3,5%	P.L.U.S. Foncier	168 134	9,1%
			P.L.A.I Construction	356 426	19,3%
			P.L.A.I Foncier	72 591	3,9%
			<i>Sous-totaux :</i>	1 422 690	76,9%
			FONDS PROPRES		
			13 Habitat	83 275	4,5%
			<i>Sous-totaux :</i>	83 275	4,5%
TOTAUX	1 850 547	100%		1 850 547	100%

Observations :

Surface utile totale (S.U.T.) : 849,60 m²
 Prix de revient moyen/logement : 132 182 €
 Prix de revient au m² / S.U. : 2 178 €

L'Etat a agréé cette opération par arrêté du 28 mai 2015.

TABLEAU D'AFFECTATION BUDGETAIRE

Imputation budgétaire IB	Montant de l'AP en M 52	Total affecté à ce jour	Montant de la nouvelle affectation
AP : n° 2015-16019K	5 000 000 €	3 270 346 €	277 582 €
N° d'opération : 1012420 IB : 204-72-2041782	5 000 000 €	3 270 346 €	277 582 €
Dernière CP votant une affectation concernant cette AP : n° 215 du 11/12/2015			