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.

Certifié transmis à la Préfecture le 29 janv 2016

Commission permanente du 29 janv 2016 - Rapport n° 48

Présentation des caractéristiques techniques de l'opération de construction en VEFA par l'OPH 13 Habitat de 15 logements locatifs sociaux "Lou Casteou" à Peypin

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
"Lou Casteou"						
rue de la République	1	T2 PLAI	47,42	5,96	283	
13124 Peypin	7	T3 PLUS	68,99	6,35	438	
	2	T3 PLAI	63,37	5,96	378	Place de parking : 15 € par mois
	2	T3 PLS	66,43	9,85	654	
15 logements collectifs	2	T4 PLUS	89,73	6,35	570	
9 P.L.U.S.	1	T4 PLS	87,64	9,85	863	
3 P.L.A.I.						
3 P.L.S.						

Observations :

L'OPH 13 Habitat achète, en VEFA auprès de la société SCCV Valdonne (INOVA Promotion), domiciliée rue des Saladelle à St Mitre les Remparts, 15 logements situés dans un bâtiment en R + 2 au centre du village de Peypin proche de la gare routière, du groupe scolaire "Marcel Pagnol" et de la mairie. L'immeuble abritera en rez-de-chaussée des commerces et services de proximité, dont la commune restera propriétaire.

Certifié transmis à la Préfecture le 29 janv 2016

Commission permanente du 29 janv 2016 - Rapport n° 48

PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN VEFA "LOU CASTEOU" A PEYPIN 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		
			Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile		
Charge Foncière	870 091	36%	P.L.A.I.	29 400	1%
			Conseil départemental	**363 851**	15%
Sous-totaux :	***870 091***	***36%***	***Sous-totaux :***	***393 251***	***16%***
			EMPRUNTS CDC		
BATIMENT	1 293 681	53%	P.L.U.S. Construction	751 182	31%
			P.L.U.S. Foncier	443 742	18%
Honoraires	261 902	11%	P.L.A.I Construction	197 487	8%
			P.L.A.I Foncier	116 660	5%
			P.L.S. Construction	345 019	14%
			P.L.S. Foncier	86 255	4%
			Sous-totaux :	**1 940 345**	***80%***
			FONDS PROPRES		
			13 Habitat	92 078	4%
			Sous-totaux :	**92 078**	***4%***
TOTAUX	**2 425 674**	**100%**		**2 425 674**	**100%**

Observations :

Surface utile totale (S.U.T.) : 1 057,06 m^2

Prix de revient moyen/logement : 161 712 €

Prix de revient au m^2 / S.U. : 2 295 €

La communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a subventionné et agréé cette opération par arrêté du 8 décembre 2015.

Certifié transmis à la Préfecture le 29 janv 2016

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 €	363 851 €
N° d'opération : 1012420 IB : 204-72-2041782	5 000 000 €	3 270 346 €	363 851 €
Dernière CP votant une affectation concernant cette AP : n° 215 du 11/12/2015			