

**Projet de renouvellement urbain ZUS centre nord - Réhabilitation de 26 logements à Marseille 1er par Habitat Marseille Provence**

Certifié transmis à la Préfecture le 25 mars 2016

**Réhabilitation de 8 logements occupés 7-9 rue Saint-Théodore 13001 Marseille**

DEPENSES		RECETTES					
TRAVAUX	Coût TTC TVA à 10 %	ANRU	Région	Département	Ville	Prêts CDC	Fonds propres
Gros œuvre	158 400 €						
Ravalement façades	40 700 €						
Menuiseries extérieures/ serrurerie/ occultations	78 100 €						
Aménagement intérieur	29 700 €						
Electricité courants forts et faibles	15 400 €						
Chauffage/ ventilation/ sanitaires	22 550 €						
Publicité/ reprographie	2 247 €						
<b>sous-total</b>	<b>347 097 €</b>						
Honoraires	<b>52 903 €</b>						
		132 000 €	8 000 €	<b>20 000 €</b>	27 448 €	173 000 €	39 552 €
<b>Total général</b>	<b>400 000 €</b>	<b>400 000 €</b>					

L'immeuble a été acquis en 1984 par Habitat Marseille Provence, il se compose de 4 étages, le rez-de-chaussée est occupé par un commerce indépendant du reste de l'immeuble. Lors de l'acquisition, une première tranche de travaux a été effectuée. Le nouveau programme de travaux concerne :

- la rénovation des façades et la réfection de la toiture
- la reprise des planchers
- le remplacement des menuiseries
- la mise en sécurité électrique
- l'isolation thermique
- la mise en place d'une VMC hygroréglable
- la rénovation des parties communes

Il devrait être achevé en fin d'année 2016- début 2017.

Réhabilitation de 6 logements occupés 1 rue Saint-Théodore à 13001 Marseille

DEPENSES		RECETTES					
TRAVAUX	Coût TTC TVA à 10 %	ANRU	Région	Département	Ville	Prêts CDC	Fonds propres
Gros œuvre/ charpente/ étanchéité/ isolation	61 050 €						
Équivalent façades	24 860 €						
Menuiseries extérieures/ occultations/ serrurerie	37 950 €						
Aménagements intérieurs	29 810 €						
Électricité courants forts et faibles	13 640 €						
Chauffage/ ventilation/ sanitaires	86 680 €						
Publicité reprographie	2 750 €						
<b>sous-total</b>	<b>256 740 €</b>						
Honoraires	<b>43 260 €</b>						
		99 000 €	6 000 €	<b>15 000 €</b>	16 788 €	133 000 €	30 212 €
<b>Total général</b>	<b>300 000 €</b>	<b>300 000 €</b>					

HMP a acquis cet immeuble en R+3 en 1988, le rez-de-chaussée est occupé par un commerce indépendant du reste de l'immeuble. Des travaux de restructuration intérieure et de mise aux normes ont été faits à cette occasion.

La nouvelle tranche de travaux concerne :

- la rénovation des façades et la réfection de la toiture
- le remplacement des menuiseries et occultations
- la réfection de l'électricité
- l'isolation thermique des logements
- la mise en place d'une VMC hygroréglable et d'une chaudière gaz à condensation
- la rénovation des logements (sols, murs, menuiseries intérieures, sanitaires...)

Elle sera achevée en fin d'année 2016- début 2017

**Réhabilitation de 7 logements vacants 1-3 rue des Petites Maries 13001 Marseille**

DEPENSES		RECETTES						
TRAVAUX	Coût TTC TVA à 10 %	ANRU	Région	Département	Ville	FEDER	Prêts CDC	Fonds propres
Gros œuvre/ charpente/ étanchéité/ isolation	154 550 €							
Également façades	51 700 €							
Menuiseries extérieures/ occultations/ serrurerie	64 900 €							
Aménagements intérieurs	132 000 €							
Electricité courants forts et faibles	30 800 €							
Chauffage/ ventilation/ sanitaires	81 400 €							
Publicité reprographie	2 234 €							
<b>sous-total</b>	<b>517 584 €</b>							
Honoraires	<b>72 416 €</b>							
		115 500 €	47 813 €	<b>21 000 €</b>	24 017 €	28 213 €	211 000 €	142 457 €
<b>Total général</b>	<b>590 000 €</b>	<b>590 000 €</b>						

**Base subventionnable ANRU 420 000 €**

*La participation départementale représente 5% de la base subventionnable tel que prévu dans la convention ANRU.*

HMP a acquis cet ensemble de 2 immeubles en R+4 et R+3 datant du début du XIXème siècle en 1987. Le rez-de-chaussée est occupé par 2 commerces indépendants. A l'achat, une première tranche de travaux a été effectuée (gros oeuvre, façades, restructuration intérieure, mise aux normes minimales d'habitabilité).

La nouvelle tranche concerne :

- la rénovation des façades
- le remplacement des menuiseries et occultations
- la réfection de l'électricité
- l'isolation thermique des logements
- la mise en place de VMC hygroréglables et de chaudières gaz à condensation
- la redistribution et rénovation complète des logements
- la rénovation des revêtements de sols et muraux

Elle sera achevée au cours du 1er trimestre 2017.

**réhabilitation de 5 logements vacants 15 rue des Petites Maries 13001 Marseille**

DEPENSES		RECETTES						
TRAVAUX	Coût TTC TVA à 10 %	ANRU	Région	Département	Ville	FEDER	Prêts CDC	Fonds propres
Gros œuvre/ charpente/ étanchéité/ isolation	170 128 €							
Revêtement façades	33 636 €							
Menuiseries extérieures/ occultations/ serrurerie	54 199 €							
Aménagements intérieurs	110 970 €							
Electricité courants forts et faibles	24 685 €							
Chauffage/ ventilation/ sanitaires	64 719 €							
Publicité reprographie	2 761 €							
<b>sous-total</b>	<b>461 098 €</b>							
Honoraires	72 902 €							
		82 500 €	41 270 €	15 000 €	36 145 €	27 270 €	132 000 €	199 815 €
<b>Total général</b>	<b>534 000 €</b>	<b>534 000 €</b>						

**Base subventionnable ANRU**

**300 000 €**

*La participation départementale représente 5% de la base subventionnable tel que prévu dans la convention ANRU.*

HMP a acquis cet immeuble en R+4 datant du début du XIXème siècle en 1985. A l'achat, une première tranche de travaux a été effectuée (gros oeuvre, façades, restructuration intérieure, mise aux normes minimales d'habitabilité).

La nouvelle tranche concerne :

- la rénovation des façades
- le remplacement des menuiseries et occultations
- la réfection de l'électricité
- l'isolation thermique des logements
- la mise en place de VMC hygroréglables et de chaudières gaz à condensation
- la redistribution et rénovation complète des logements
- la rénovation des revêtements de sol et muraux

Elle sera achevée au cours du 1er trimestre 2017.

**PRU ZUS centre nord – Acquisition-amélioration de 5 logements par Marseille Habitat**  
**Présentation des caractéristiques techniques**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m2)	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)
29 rue d'Aubagne 13001 Marseille	5 PLUS CD	1 T II 4 T III	46.65 55.48	5.27	246 292

**Observations :**

Marseille Habitat a acheté à la ville de Marseille le 28 février 2014 un immeuble d'habitation avec un local médical au rez-de-chaussée non concerné par l'opération. L'immeuble en R+5 est composé de 9 logements insalubres et vacants depuis plusieurs années.

Les travaux permettront le désamiantage, le regroupement des 2 logements existants par niveau pour créer 1 seul logement par niveau et la rénovation des façades sur rue et sur cour.

La livraison de l'opération est prévue en septembre 2016.

**PRU ZUS centre nord - Acquisition-amélioration de 5 logements par Marseille Habitat**  
**Présentation des caractéristiques financières**

<b>Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 10%)</b>			<b>Plan prévisionnel de financement</b>		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
<b>Charge foncière</b>	<b>72 298 €</b>	10,42%	<b>Suventions</b>		
<b>Travaux</b>			ANRU	145 429 €	20,96%
Logements	515 506 €	74,30%	Ville	70 439 €	10,15%
Démolition	20 977 €	3,02%	Département*	39 856 €	5,74%
Pose portes anti effraction	341 €	0,05%	Région	54 384 €	7,84%
<b>sous-total</b>	<b>536 824 €</b>	77,38%	<b>sous-total</b>	<b>310 108 €</b>	44,70%
<b>Honoraires</b>	<b>84 667 €</b>	12,20%	Prêt PRU foncier	36 700 €	5,29%
			Prêt PRU construction	264 122 €	38,07%
			<b>sous-total</b>	<b>300 822 €</b>	43,36%
			<b>Fonds propres Marseille Habitat</b>	<b>82 859 €</b>	11,94%
<b>Totaux</b>	<b>693 789 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>693 789 €</b>	<b>100%</b>

\*La participation départementale est fixée dans la convention ANRU à 6% de la base subventionnable d'un montant de 678 611 €

Nombre de logements	5
Surface utile totale de l'opération (m2)	268,57
Prix de revient moyen par logement	138 758 €
Prix de revient moyen/ m2/ SU	2 583 €

**PRU ZUS centre nord - Réhabilitation de 3 logements par Marseille Habitat**  
**Présentation des caractéristiques financières**

<b>Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 10%)</b>			<b>Plan prévisionnel de financement</b>		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
<b>Travaux</b>			<b>Subventions</b>		
Travaux préalables et désamiantage	17 709 €	5,71%	ANRU	37 500 €	12,08%
Parties communes (charpente, façades, volets, carrelage, eau et électricité...) et logements	257 929 €	83,11%	Ville	14 582 €	4,70%
<b>sous-total</b>	<b>275 638 €</b>	<b>88,81%</b>	Département	9 611 €	3,10%
<b>Divers (raccordements, taxes affichage)</b>	<b>6 900 €</b>	<b>2,22%</b>	Région	3 000 €	0,97%
<b>Honoraires</b>	<b>27 821 €</b>	<b>8,97%</b>	<b>sous-total</b>	<b>64 693 €</b>	<b>20,84%</b>
<b>Totaux</b>	<b>310 359 €</b>	<b>100%</b>	<b>Prêts</b>	<b>219 268 €</b>	<b>70,65%</b>
			<b>Fonds propres Marseille Habitat</b>	<b>26 398 €</b>	<b>8,51%</b>
			<b>Totaux</b>	<b>310 359 €</b>	<b>100%</b>

La participation départementale fixée dans la convention ANRU représente 5% de la base subventionnable de 192 219 €

**Commentaires :**

Marseille Habitat a acquis le 16 octobre 2013 auprès de la société Nouveau Logis Provençal 3 logements conventionnés dont 1 TI et 2 TII.

Ils sont situés dans un immeuble de 4 niveaux comprenant 1 commerce en rez-de-chaussée et 1 logement à chaque étage.

L'immeuble et notamment les façades, hors commerce, sera entièrement réhabilité .

**PRU ZUS centre nord - Acquisition en VEFA de 54 logements Pôle Joliette - Bon pasteur par la LOGIREM**  
**Présentation des caractéristiques techniques**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m2)	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Loyer mensuel annexe
Pôle Joliette Bon Pasteur Rues Fauchier et Malaval 13002 Marseille	10 PLAI	4 T II	45.80	5.90	270	11 garages : 30€
		5 T III	66		389	
		1 TV	103.40		610	
	22 PLUS	6 T II	45.80	5.81	266	22 garages : 25€
		8 T III	66		383	
		6 T IV	83.20		483	
		2 T V	103.4		601	
	22 PLUS CD	6 T II	45.80	6.20	284	22 garages : 25€
		8 T III	66		409	
		6 T IV	83.20		516	
2 T V		103.4	641			

**Observations :**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain ZUS centre nord et de la reconstitution de l'offre issue de la ZUS centre nord (54 logements), de la L2 (9 logements) et de Picon Busserine (11 logements), la LOGIREM, maître d'ouvrage de l'opération fait l'acquisition en VEFA auprès de la société AMETIS de 74 logements à l'angle des rues Fauchier et Malaval dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille.

54 logements sont concernés dans le cadre du présent rapport dans le cadre du PRU ZUS centre nord dont 6 adaptés pour l'accueil de personnes à mobilités réduites (PMR).

Le foncier est cédé par Euroméditerranée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Saint-Charles.

Il s'agit d'un immeuble d'angle de 7 étages aux allures de Paquebot conçu par l'architecte Rudy Ricciotti.

Le bâtiment s'organise autour de 3 cages d'escalier avec ascenseur, il comprendra une cour arborée et une terrasse végétalisée. Le rez-de-chaussée abritera des commerces.

Le parking en sous-sol semi enterré comprendra au total 74 stationnements dont 70 boxés et 4 non boxés (55 réservés à ce projet) et 5 places destinées aux commerces.

La livraison du projet est prévue au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019.

**PRU ZUS centre nord - Acquisition en VEFA de 54 logements Pôle Joliette Bon Pasteur par la LOGIREM**  
**Présentation des caractéristiques financières**

<b>Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 5,5%)</b>			<b>Plan prévisionnel de financement</b>		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
Charge foncière	2 705 509 €	30,53%	ANRU	856 782 €	9,67%
Coût d'acquisition	6 156 320 €	69,47%	Ville	844 819 €	9,53%
			Département	469 862 €	5,30%
			LOGIREM fonds propres	6 690 366 €	75,50%
<b>Totaux</b>	<b>8 861 829 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>8 861 829 €</b>	<b>100%</b>

Nombre de logements	54
Surface utile totale de l'opération (m2)	3634
Prix de revient moyen par logement	164 108 €
Prix de revient moyen/ m2/ SU	2 439 €

**PRU ZUS centre nord - Construction de 19 logements Ilôt Bon Pasteur**  
**Présentation des caractéristiques techniques**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m2)	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)
« Ilot Bon Pasteur » entouré des rues : - des Fiacres - de la Joliette - du Bon Pasteur 13002 Marseille	19 logements dont : 12 PLUS	6 T III	83.75	5.84	489
		5 T IV	92.70		541
		1 T V	112.50		657
	7 PLAI	3 T III	76	5.19	394
		3 T IV	96.50		501
		1 T V	112.50		584

**Observations :**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain ZUS centre nord et de la requalification de l'îlot Bon Pasteur, la LOGIREM maître d'ouvrage de l'opération entreprend la construction de 19 logements neufs.

L'îlot comptera au total un ensemble mixte d'une centaine de logements financés en PLAI, PLUS, et PLS ainsi que de l'accession sociale aidée par l'ANRU (prime de 10 000 €/logement).

Il abritera également 1000m<sup>2</sup> de commerces et un jardin en son cœur.

La livraison du projet est prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

**PRU ZUS centre nord - Ilot Bon Pasteur - Construction de 19 logements par la LOGIREM**  
**Présentation des caractéristiques financières**

<b>Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 5,5%)</b>			<b>Plan prévisionnel de financement</b>		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
Charge foncière	365 000 €	13,26%	ANRU	337 733 €	12,27%
Travaux	2 116 000 €	76,88%	Ville	239 982 €	8,72%
Honoraires	271 376 €	9,86%	Département	127 130 €	4,62%
			LOGIREM fonds propres	2 047 531 €	74,39%
<b>Totaux</b>	<b>2 752 376 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>2 752 376 €</b>	<b>100%</b>

Nombre de logements	19
Surface utile totale de l'opération (m2)	1708,5
Prix de revient moyen par logement	144 862 €
Prix de revient moyen/ m2/ SU	1 611 €

**PRU ZUS centre nord – Acquisition-amélioration de 32 logements rue Bon Pasteur**  
**Présentation des caractéristiques techniques**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m2)	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)
« Ilot Bon Pasteur » Rue Bon Pasteur 13002 Marseille	32 logements dont : 19 PLUS	8 T II	47.50	6.15	292
		8 T III	69.50		427
		2 T IV	88		541
		1 T V	109.50		673
	13 PLAI	2 T II	57	5.46	311
		7 T III	67.57		369
		1 T IV	96		524
		3 T V	110		601

**Observations :**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain ZUS centre nord et de requalification de l'îlot Bon Pasteur, la LOGIREM maître d'ouvrage de l'opération entreprend l'acquisition-amélioration de 32 logements rue Bon Pasteur.

L'îlot comptera au total un ensemble mixte d'une centaine de logements financés en PLAI, PLUS, et PLS ainsi que de l'accession sociale aidée par l'ANRU (prime de 10 000 €/logement).

Il abritera également 1000m<sup>2</sup> de commerces et un jardin en son cœur.

La livraison du projet est prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

**PRU ZUS centre nord -Rue Bon Pasteur - Acquisition-amélioration de 32 logements par la LOGIREM**  
**Présentation des caractéristiques financières**

<b>Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 5,5%)</b>			<b>Plan prévisionnel de financement</b>		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
Charge foncière	639 057 €	11,76%	ANRU	591 571 €	10,88%
Travaux	4 265 000 €	78,47%	Ville	585 435 €	10,77%
Honoraires	531 180 €	9,77%	Département	214 690 €	3,95%
			Région	319 854 €	5,88%
			LOGIREM fonds propres	3 723 687 €	68,51%
<b>Totaux</b>	<b>5 435 237 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>5 435 237 €</b>	<b>100%</b>

Nombre de logements	32
Surface utile totale de l'opération (m2)	2234,5
Prix de revient moyen par logement	169 851 €
Prix de revient moyen/ m2/ SU	2 432 €

**PRU ZUS centre nord – Acquisition- amélioration de 9 logements Ilôt Bon pasteur par la LOGIREM**  
**Présentation des caractéristiques techniques**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m2)	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)
Ilôt Bon Pasteur Rue des Fiacres- Duverger 13002 Marseille	9 PLAI	3 T II 6 T III	45 68	5.04	227 343

**Observations :**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain ZUS centre nord et de requalification de l'Ilôt Bon Pasteur, la LOGIREM maître d'ouvrage de l'opération entreprend l'acquisition-amélioration de 9 logements en PLAI. Les immeubles concernés sont libres.

**PRU ZUS centre nord - Acquisition -amélioration de 9 logements Bon Pasteur Fiacres Duverger par la LOGIREM**  
**Présentation des caractéristiques financières**

<b>Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 5,5%)</b>			<b>Plan prévisionnel de financement</b>		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
Charge foncière	106 511 €	7,55%	ANRU	218 093 €	15,47%
Travaux	1 164 633 €	82,60%	Ville	183 619 €	13,02%
Honoraires	138 856 €	9,85%	Département	60 214 €	4,27%
			Région	89 959 €	6,38%
			LOGIREM fonds propres	858 115 €	60,86%
<b>Totaux</b>	<b>1 410 000 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>1 410 000 €</b>	<b>100%</b>

Nombre de logements	9
Surface utile totale de l'opération (m2)	543
Prix de revient moyen par logement	156 667 €
Prix de revient moyen/ m2/ SU	2 597 €

**PRU ZUS centre nord – Acquisition-amélioration de 20 logements par le Nouveau Logis Provençal**  
**Présentation des caractéristiques techniques**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m2)	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)
Quartier du Panier Montée des Accoules/ rue du Poirier/ rue des Cartiers/ rue d'Abadie/ Montée Saint-Esprit 13002 Marseille	20 dont : 12 PLUS - CD	1 T I	27	5.86	158
		3 T II	47.98		281
		2 T III	71.65		420
		5 T IV	92.52		542
		1 T V	108.70		637
	8 PLAI	1 T I	23.85	5.50	131
		2 T II	44.35		244
		3 T III	62.07		341
		2 T IV	86.78		477

**Observations :**

Le Nouveau Logis Provençal fait l'acquisition auprès de la Ville de Marseille ou de la SOLEAM (société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire de Marseille) de la ville de différents immeubles collectifs anciens de R+3 à R+4 dans le quartier du Panier en vue d'y réaliser 30 logements dont 10 PLS non compris dans la demande de financement.

Cette opération s'assimile à une opération neuve, seules les façades des immeubles sont conservées, en accord avec l'architecte des bâtiments de France, les immeubles étant situés en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

**PRU ZUS centre nord - Acquisition-amélioration de 20 logements par Le Nouveau Logis Provençal**  
**Présentation des caractéristiques financières**

Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 5,5%)			Plan prévisionnel de financement		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
<b>Charge foncière</b>	<b>541 785 €</b>	14,72%	<b>Subventions</b>		
<b>Travaux</b>			ANRU	317 478 €	8,63%
Logements	2 561 129 €	69,58%	Ville	177 667 €	4,83%
Imprévus	251 508 €	6,83%	Département	177 667 €	4,83%
<b>sous-total</b>	<b>2 812 637 €</b>	76,41%	Région	177 667 €	4,83%
<b>Honoraires</b>	<b>245 376 €</b>	6,67%	Collecteur 1%	75 000 €	2,04%
<b>Charges annexes</b> (frais financiers et maîtrise d'ouvrage interne)	<b>81 064 €</b>	2,20%	<b>sous-total</b>	<b>925 479 €</b>	<b>25,14%</b>
			Emprunts Caisse des dépôts et consignations foncier	405 556 €	11,02%
			bâtiment	2 269 827 €	61,67%
			<b>sous-total</b>	<b>2 675 383 €</b>	<b>72,68%</b>
			Fonds propres NLP	<b>80 000 €</b>	<b>2,18%</b>
<b>Totaux</b>	<b>3 680 862 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>3 680 862 €</b>	<b>100%</b>

Nombre de logements	20
Surface utile totale de l'opération (m2)	1357,86
Prix de revient moyen par logement	184 043 €
Prix de revient moyen/ m2/ SU	2 711 €

**PRU ZUS centre nord - Acquisition en VEFA de 48 logements « Ilot Hoche/ Caire » par Logis Méditerranée**  
**Présentation des caractéristiques techniques**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m2)	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1er janvier 2015)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Loyer mensuel annexe	
« Ilot Hoche-Caire » Au centre des rues Hoche, du Caire et Kleber prolongée 13003 Marseille	48 dont : 38 PLUS-CD	9 T II	48	5.55	266	Stationnement : 45€	
		19 T III	64.5		358		
		8 T IV	79.5		441		
		2 T V	94.5		524		
	10 PLAI	3 T II	49.5	5.02	248		
		5 T III	64.5		324		
		2 T IV	79.5		399		

**Observations :**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain ZUS centre nord, Logis Méditerranée fait l'acquisition en VEFA de 48 logements auprès de Bouygues Immobilier au sein d'un programme mixte comprenant également 24 PLS, un local de 300m<sup>2</sup>, 3625 m<sup>2</sup> de bureaux et 165 stationnements dont 96 réservé à cette opération. L'immeuble, en R+8, se situe au sein du quartier « Euroméditerranée ». Cette opération devra favoriser le relogement de 19 ménages. Le projet sera livré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

**PRU ZUS centre nord - Acquisition en VEFA de 48 logements Ilot Hoche-Caire par Logis méditerranée**  
**Présentation des caractéristiques financières**

<b>Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 5,5%)</b>			<b>Plan prévisionnel de financement</b>		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
Charge foncière	1 978 547 €	26,68%	ANRU	1 336 275 €	18,02%
Coût d'acquisition	5 226 048 €	70,47%	Ville	547 250 €	7,38%
Révision de prix et divers	80 141 €	1,08%	Département	257 720 €	3,48%
Honoraires	131 238 €	1,77%	<b>sous-total</b>	<b>2 141 245 €</b>	<b>28,87%</b>
			Emprunts CDC		
			foncier	1 235 749 €	16,66%
			bâtiment	3 396 074 €	45,79%
			<b>sous-total</b>	<b>4 631 823 €</b>	<b>62,46%</b>
			Fonds propres	642 906 €	8,67%
<b>Totaux</b>	<b>7 415 974 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>7 415 974 €</b>	<b>100%</b>

Le coût du projet étant inférieur à la base subventionnable ANRU, la subvention départementale est proratisée à la baisse : 257 720 € au lieu de 276 625 €

Nombre de logements	48
Surface utile totale de l'opération (m2)	3112,5
Prix de revient moyen par logement	154 499 €
Prix de revient moyen/ m2/ SU	2 383 €