

ACQUISITION EN VEFA PAR PROMOLOGIS DE 156 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX "LA CALANQUE" 13004 MARSEILLE

PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Localisation	Nombre de logements	Typologie et mode de conventionnement	Surface utile (SU) moyenne/log. en m2	Loyer au m2 de S.U. en euros (valeur au 01.01.2016)	Loyer mensuel moyen arrondi en euros	Loyer mensuel annexe en euros
"LA CALANQUE"	25	TII PLUS	47,59	6,21	296	Parking : 20 et 30
ZAC Saint-Just - Ilot Sainte Adélaïde	22	TIII PLUS	71,36	6,21	443	
Boulevard Fleming	13	TIV PLUS	91,26	6,21	567	
Boulevard Maréchal Juin	1	TV PLUS	105,5	6,21	655	
13004 Marseille	32	TII PLAI	48,62	5,52	268	
156 logements dont :	12	TIII PLAI	72,1	5,52	398	
61 PLUS	16	TIV PLAI	93,04	5,52	514	
60 PLAI						
35 PLS	19	TII PLS	46,9	7,56	355	
loyer PLUS déplafonné : 8,27 €/m2 SU	14	TIII PLS	70,94	7,56	536	
	2	TIV PLS	98,58	7,56	745	

Aux termes d'un contrat de réservation signé avec la société AMETIS, la SA d'HLM Promologis se porte acquéreur de 156 logements locatifs sociaux et de 37 logements destinés à de l'accession à la propriété dans le cadre d'un prêt social location-accession (PSLA) permettant aux candidats à l'accession de bénéficier d'aides fiscales (TVA à 5,5 %, exonération de taxe foncière pendant 15 ans) et d'une garantie de rachat et de relogement sécurisant leur projet.

L'architecte Jean Nouvel est à l'origine de la conception du programme d'ensemble intégrant en toitures, façades et cœur d'îlot une végétation méditerranéenne composée d'arbres et d'arbustes, et une imposante façade en écran aux nuisances sonores, de couleur bleue en écho à celle de l'Hôtel du Département.

Le programme d'ensemble abritera 480 logements mixant du locatif social à du locatif libre, de l'accession à la propriété, de l'accueil d'étudiants et de jeunes actifs au sein de résidences hôtelières, des bureaux d'activité (projet d'implantation d'un pôle médical).

Promologis favorisera en outre l'accueil de personnes âgées de plus de 60 ans, en leur réservant 30 logements sociaux qui seront labellisés "Habitat Senior Services" et bénéficieront d'équipements adaptés (sanitaires, commandes électriques...).

Les logements sociaux disposeront d'une place de stationnement (deux places pour les logements en accession). Le programme mise sur la bonne desserte de transports en commun (métro, bus) et la réalisation d'une liaison piétonne sous le viaduc aérien, en direction du parvis du l'Hôtel du Département et du Dôme. Il est à noter d'un parking poids lourds sera aménagé pour les besoins des spectacles du Dôme.

ACQUISITION EN VEFA PAR PROMOLOGIS DE 156 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX "LA CALANQUE" 13004 MARSEILLE
PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'OPERATION

Prix de revient prévisionnel TTC (TVA à 5,5 %)			Plan prévisionnel de financement		
Postes de dépenses	Montants	Quotités	Partenaires	Montants	Quotité
CHARGE FONCIERE			SUBVENTIONS		
Terrain	8 251 687 €	33,11%	Marseille Provence Métropole		
Frais d'acquisition	471 640 €	1,89%	PLAI	588 000 €	2,36%
sous-total	8 723 327 €	35,00%	fonds propres	363 000 €	1,46%
			sous-total	951 000 €	3,82%
BATIMENT			Ville de Marseille		
Travaux	15 330 349 €	61,51%	droit commun	300 000 €	1,20%
Imprévus	224 596 €	0,90%	subvention exceptionnelle	586 000 €	2,35%
Frais financiers	277 703 €	1,11%	Conseil Départemental		
sous-total	15 832 648 €	63,52%	droit commun	951 000 €	3,82%
			subvention exceptionnelle	1 000 000 €	4,01%
HONORAIRES	367 823 €	1,48%	1 % relance	720 000 €	2,89%
			sous-total	4 508 000 €	14,27%
			EMPRUNTS		
			PLUS construction	3 285 735 €	13,18%
			PLUS foncier	2 884 507 €	11,57%
			PLAI construction	2 288 250 €	9,18%
			PLAI foncier	2 780 627 €	11,16%
			PLS construction	1 272 838 €	5,11%
			PLS foncier	1 480 395 €	5,94%
			PLS complémentaire	433 446 €	1,74%
			PLS CILEO	400 000 €	1,60%
			Action Logement	910 000 €	3,65%
			sous-total	15 735 798 €	63,14%
			FONDS PROPRES	4 680 000 €	18,78%
TOTAL	24 923 798 €	100%	TOTAL	24 923 798 €	100%

L'opération a été agréée par Marseille Provence Métropole, délégataire de l'Etat, le 21 décembre 2015 pour un montant global de 25 224 886 € (19 871 926 € pour les PLUS/PLAI - 5 352 960 € pour les PLS). Les caractéristiques financières présentées pour un montant de 24 923 798 € sont associées au dépôt du dossier par Promologis, en février 2016.

Surface utile totale en m2	10 056,60
Prix de revient moyen/logement	159 768 €
Prix de revient moyen/m2 de SU	2 478 €

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° 2016-18008J	6 000 000 €	469 680 €	951 000 €
N d'opération : 1012764			
IB : 204-72-20423	4 975 000 €	469 680 €	951 000 €
IB : 204-72-204183	1 025 000 €	0 €	0 €
IB : 204-72-20422	0 €	0 €	0 €
Dernière CP ayant affectée sur cette AP : 27 mai 2016 (n°105,106 et 113)			