

**OPH 13 Habitat : aide à la production de 9 logements locatifs sociaux à Aubagne**  
**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 2017)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« Mireille Lauze » 4 et 6 rue Mireille Lauze 13400 Aubagne	9 dont : 3 PLAI	3 T II	47.56	6.08	289	Terrasses : 2.5 et 2.6 € (0.5 €/m2)
	6 PLUS	3 T II 2 T III 1 T IV	58.57 77.14 86.65	6.20	363 478 537	

**Observations:**

L'OPH 13 Habitat engage la transformation de deux bâtiments en R+2 à usage de bureaux, dont son ancienne agence d'Aubagne, pour y réaliser 9 logements locatifs sociaux, sans stationnement.

Des travaux importants sont envisagés, notamment sur les façades, avec l'ajout de balcons en étages et modification des surfaces vitrées.

L'opération se situe à proximité immédiate de la rue de la République, des commerces et des services.

Une livraison est prévue au premier trimestre 2019.

**OPH 13 Habitat : aide à la production de 9 logements locatifs sociaux à Aubagne**  
**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>Subventions</b>		
Taxes et redevances	18 480 €	1,61%	Etat	60 000 €	5,24%
Raccordements réseaux	10 986 €	0,96%	<b>Département</b>	<b>392 060 €</b>	<b>34,25%</b>
Démolition / dépollution	12 650 €	1,11%	<b>sous-total</b>	<b>452 060 €</b>	<b>39,49%</b>
Diagnostic existant	10 811 €	0,94%	<b>Prêts (Caisse des dépôts et consignations)</b>		
Géomètre	3 223 €	0,28%	PLAI logement	65 975 €	5,76%
Disponible	75 795 €	6,62%	PLAI foncier	81 517 €	7,12%
<b>sous-total</b>	<b>131 945 €</b>	<b>11,52%</b>	PLUS logement	192 647 €	16,83%
<b>Construction</b>			PLUS foncier	238 031 €	20,79%
Travaux	732 195 €	63,96%	<b>sous-total</b>	<b>578 170 €</b>	<b>50,51%</b>
Imprévus	73 071 €	6,38%	<b>Fonds propres</b>	<b>114 470 €</b>	<b>10,00%</b>
<b>sous-total</b>	<b>805 266 €</b>	<b>70,35%</b>			
<b>Honoraires</b>	<b>183 013 €</b>	<b>15,99%</b>			
<b>Révision - actualisation</b>	<b>24 476 €</b>	<b>2,14%</b>			
<b>Totaux</b>	<b>1 144 700 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>1 144 700 €</b>	<b>100%</b>

Nombre de logements 9

Surface utile totale de l'opération (m2) 559,35

Prix de revient moyen par logement 127 189 €

Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU) 2 046 €

La métropole Aix-Marseille Provence a agréé et financé cette opération, par délégation, le 7 novembre 2017

**OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition en VEFA de 25 logements locatifs sociaux à Cabannes**  
**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 2017)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« Route de Noves » 17, route de Noves 13440 Cabannes	25 dont : 7 PLAI	3 T II	50.32	5.30	267	Terrasses : de 0.02 à 6.25 € (0.50 € / m2)  Jardins : de 3.15 à 32.25 € (0.30 € / m2)  Stationnements extérieurs : 15 € (PLUS) et 10 € (PLAI)  Garages : 55 € (PLS)
		3 T III	66.24		351	
		1 T IV	83.99		445	
	12 PLUS	8 T II	49.10	6.09	299	
		3 T III	68.80		419	
		1 T IV	84.92		517	
	6 PLS	1 T II	46.80	8.16	382	
		2 T III	71.21		581	
		3 T IV (villas individuelles)	83.00		677	

**Observations:**

L'OPH 13 Habitat projette l'acquisition en VEFA auprès de la société SCICV NOVES domiciliée à Aix en Provence Cedex 3 (13856) 355 rue de Broglie Le Tritium C, de la totalité d'un immeuble R+2 en forme de « L » de 22 logements ainsi que de 3 villas individuelles de type IV en duplex.

Les logements disposent de terrasses ou balcons, de jardins ainsi que d'un stationnement extérieur privatif (sauf pour un logement) et d'un garage boxé pour les villas individuelles.

L'opération se situe à l'entrée nord-ouest du centre bourg, au croisement de la route de Noves et du chemin du Mas de la Poule, sur l'emprise de deux hangars à démolir, dans un environnement pavillonnaire.

Une livraison est prévue en début d'année 2020.

**OPH 13 Habitat : aide à l'acquisition en VEFA de 25 logements locatifs sociaux à Cabannes**  
**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
Acquisition en VEFA	3 285 551 €	97,07%	<b>Subventions</b>		
Frais de notaire	49 324 €	1,46%	Etat	68 600 €	2,03%
Conduite d'opération	35 547 €	1,05%	Département	487 331 €	14,40%
Comptages individuels	7 820 €	0,23%	<b>Département aide complémentaire</b>	<b>514 970 €</b>	<b>15,21%</b>
Contrôles techniques complémentaires	6 516 €	0,19%	<b>sous-total</b>	<b>1 070 901 €</b>	<b>31,64%</b>
			<b>Prêts (Caisse des dépôts et consignations)</b>		
			PLAI logement	369 176 €	10,91%
			PLAI foncier	193 811 €	5,73%
			PLUS logement	582 380 €	17,21%
			PLUS foncier	305 739 €	9,03%
			PLS logement	321 714 €	9,50%
			PLS foncier	202 561 €	5,98%
			<b>sous-total</b>	<b>1 975 381 €</b>	<b>58,36%</b>
			<b>Fonds propres</b>	<b>338 476 €</b>	<b>10,00%</b>
<b>Totaux</b>	<b>3 384 758 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>3 384 758 €</b>	<b>100%</b>

Nombre de logements 25

Surface utile totale de l'opération (m2) 1556,02

Prix de revient moyen par logement 135 390 €

Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU) 2 175 €

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a agréé et financé cette opération par deux décisions du 8 décembre 2017

Par délibération n° 51 du 29 mai 2018, la commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône a décidé d'octroyer une première subvention de 487 331 € pour la réalisation de l'opération

**Construction en VEFA de 47 logements « ZAC des Vigneaux » à Cuges-les-Pins par 13 Habitat  
Caractéristiques techniques**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m <sup>2</sup> )	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1 <sup>er</sup> janvier 2018)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Loyer mensuel annexe
« ZAC des Vigneaux » ZAC des Vigneaux 13780 Cuges-les-Pins	47 dont :					
	24 PLUS	1 TI	33.20	5.87	195	<u>47 places de parking sous terrain non boxé au tarif suivant :</u> - PLAI : 25 €/l'unité - PLUS : 30 €/l'unité - PLS : 35 €/l'unité  Terrasses : 0.50 €/m <sup>2</sup> Jardins : 0.30€/m <sup>2</sup>
		7 TII	49.75		292	
		11 TIII	71.35		419	
		5 TIV	94.41		554	
	14 PLAI	6 TII	52.27	5.21	272	
		5 TIII	70.63		368	
		3 TIV	87.28		455	
	9 PLS	2 TII	49.85	8.41	419	
		4 TIII	74.86		630	
		3 TIV	83.72		704	

**Observations :**

13 Habitat fait l'acquisition en VEFA auprès de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement du Pays d'Aubagne « SEM FANOCEO », domiciliée 165 avenue du Marin Blanc, Immeuble Optimum ZI les Paluds – 13400 Aubagne, d'un ensemble immobilier de 47 logements locatifs sociaux assortis de 83 emplacements de stationnement en sous-sol. Des locaux commerciaux sont prévus en pied d'immeuble.

Le bâti se composera de 4 bâtiments en R+3, l'accès aux bâtiments se fera par 2 entrées distinctes.

Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu pour le 01 septembre 2018.

Date de livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

**Construction en VEFA de 47 logements "ZAC des Vigneaux" à Cuges-les-Pins par 13 Habitat  
Caractéristiques financières**

Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 10%)			Plan prévisionnel de financement		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
<b>PLUS/PLAI</b>			<b>Subventions</b>		
Charge foncière	1 620 551,40 €	23,60%	Etat	137 200 €	2,00%
Honoraires	540 183,83 €	7,87%	<b>Conseil départemental</b>	<b>1 377 297 €</b>	<b>20,06%</b>
Bâtiment	3 241 103,00 €	47,19%			
<i>sous-total</i>	<b>5 401 838,23 €</b>	<b>78,66%</b>	<i>sous-total</i>	<b>1 514 497 €</b>	<b>22,06%</b>
<b>PLS</b>			<b>Prêts CDC PLUS/PLAI</b>		
Charge foncière	439 716,73 €	6,40%	CDC logement	2 523 852 €	36,75%
Honoraires	146 572,25 €	2,13%	CDC foncier	1 336 309 €	19,46%
Bâtiment	879 433,48 €	12,81%			
<i>sous-total</i>	<b>1 465 722,46 €</b>	<b>21,34%</b>	<i>sous-total</i>	<b>3 860 161 €</b>	<b>56,21%</b>
			<b>Prêts CDC PLS</b>		
			CDC logement	432 388 €	6,30%
			CDC foncier	373 759 €	5,44%
			<i>sous-total</i>	<b>806 147 €</b>	<b>11,74%</b>
			<b>Fonds propres</b>	<b>686 756 €</b>	<b>10,00%</b>
<b>Totaux</b>	<b>6 867 561 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>6 867 561 €</b>	<b>100%</b>

Surface utile totale de l'opération (m2)

3217,26 La décision d'agrément a été délivrée le 16 janvier 2018 par la Métropole Aix-

Nombre de logements

47 Marseille-Provence.

Prix de revient moyen par logement

146 118 €

Prix de revient moyen/ m2/ SU

2 135 €

**OPH 13 Habitat : aide à la production de 95 logements locatifs sociaux à Marseille 12<sup>ème</sup> arrondissement**  
**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 2017)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Annexes
« Elzéard Rougier » 16, rue Elzéard Rougier 13012 Marseille	95 dont : 12 PLAI	5 T II	57.42	5.58	320	Garages, en sous-sol : 45 € (PLAI), 50 € (PLUS), 55 € (PLS)
		5 T III	73.56		410	
		2 T IV	90.27		504	
	27 PLUS	11 T II	54.35	6.24	339	
		10 T III	73.25		457	
		6 T IV	94.24		588	
	56 PLS	11 T II	55.55	9.99	555	
		30 T III	68.30		682	
		12 T IV	91.52		914	
3 T V		105.64	1055			

**Observations:**

L'OPH 13 Habitat projette de réaliser 95 logements locatifs sociaux sur le site du Centre Gérontologique Départemental (CGD), par l'acquisition et l'amélioration d'un bâtiment (« Luberon ») en R+5 de 39 logements et la construction d'un immeuble de 59 logements (PLS), en R+5 sur un niveau de sous-sol.

L'opération prévoit également, toujours sous la maîtrise d'ouvrage de 13 Habitat, la démolition de 4 bâtiments et la réalisation d'une crèche de 59 berceaux ainsi que d'un bâtiment d'enseignement pour les instituts de formation en soins infirmiers et des aides-soignants (IFSI/IFAS).

**OPH 13 Habitat : aide à la production de 95 logements locatifs sociaux à Marseille 12ème arrondissement**  
**Présentation des caractéristiques financières**

Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 10%)			Plan prévisionnel de financement		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
<b>Charge foncière</b>			<b>Subventions</b>		
Acquisition	4 500 000 €	21,81%	Etat	258 000 €	1,25%
Frais notariés	48 150 €	0,23%	<b>Département</b>	<b>2 685 483 €</b>	<b>13,02%</b>
Taxes et redevances	122 508 €	0,59%	Métropole AMP	468 000 €	2,27%
Raccordements réseaux	135 850 €	0,66%	<b>sous-total</b>	<b>3 411 483 €</b>	<b>16,53%</b>
Travaux extérieurs	1 666 363 €	8,08%			
Démolition et désamiantage	792 409 €	3,84%	<b>Prêts (Caisse des dépôts et consignations)</b>		
Etudes de sol, huissier et géomètre	41 800 €	0,20%	PLAI logement	1 035 254 €	5,02%
Divers et imprévus (5%)	161 439 €	0,78%	PLAI foncier	557 445 €	2,70%
<b>sous-total</b>	<b>7 468 519 €</b>	<b>36,19%</b>	PLUS logement	2 349 199 €	11,39%
<b>Construction</b>			PLUS foncier	1 264 953 €	6,13%
Travaux	9 928 176 €	48,12%	PLS logement	5 473 329 €	26,53%
Imprévus (5%)	496 409 €	2,41%	PLS foncier	4 477 242 €	21,70%
<b>sous-total</b>	<b>10 424 585 €</b>	<b>50,53%</b>	<b>sous-total</b>	<b>15 157 422 €</b>	<b>73,47%</b>
<b>Honoraires</b>	<b>2 305 988 €</b>	<b>11,18%</b>	<b>Fonds propres</b>	<b>2 063 212 €</b>	<b>10,00%</b>
<b>Révision - actualisation</b>	<b>433 025 €</b>	<b>2,10%</b>			
<b>Totaux</b>	<b>20 632 117 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>20 632 117 €</b>	<b>100%</b>

Nombre de logements	95
Surface utile totale de l'opération (m2)	6806
Prix de revient moyen par logement	217 180 €
Prix de revient moyen au m2 de SU (PR/SU)	3 031 €

La métropole Aix-Marseille Provence a agréé et financé cette opération, par délégation, par deux décisions du 18 décembre 2017

**Construction en VEFA de 39 logements « Les Paranques » à Marseille 13<sup>ème</sup> arr. par 13 Habitat  
Caractéristiques techniques**

Localisation de l'opération	Nombre de logements	Typologie	Surface utile (SU) moyenne/logement (en m <sup>2</sup> )	Loyer au m <sup>2</sup> de SU (en €) (au 1 <sup>er</sup> janvier 2018)	Loyer mensuel (arrondi en €)	Loyer mensuel annexe
« Les Paranques - La Claire » 65 chemin de la grave 13013 Marseille	39 dont :					
	13 PLUS	9 TII 4 TIII	55.48 71.50	6.23	346 446	27 garages au tarif de : - PLAI : 45 €/l'unité - PLUS : 50€/l'unité - PLS : 55€/l'unité
	7 PLAI	6 TII 1 TIII	54.26 67.78	5.64	306 382	12 places de parking au tarif de : - PLAI : 10€/l'unité - PLUS : 15 €/l'unité
19 PLS	2 TII 11 TIII 4 TIV 2 TV	44.28 74.46 91.30 106.01	9.82	435 731 897 1041	Terrasses : 0.50€/m <sup>2</sup> /surface Jardins : 0.30 €/m <sup>2</sup> /surface	

**Observations :**

13 Habitat fait l'acquisition en VEFA auprès de la société SNC 65 chemin de la Grave à Marseille 13<sup>ème</sup> arr , d'un ensemble immobilier de 86 logements composé comme suit :

- 31 logements locatifs sociaux dans le cadre du projet ANRU « Flamant-Iris » ;
- 16 logements locatifs intermédiaires (LLI)
- 39 logements locatifs sociaux pour lesquels une aide départementale est sollicitée.

Le bâti se composera de 4 bâtiments (A, B, C et D) de 3 étages chacun, les 39 logements locatifs sociaux seront répartis sur les bâtiments B, C et D.

Date de livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2019.

**Construction en VEFA de 39 logements "Les Paranques" à Marseille 13ème arr. par 13 Habitat  
Caractéristiques financières**

Prix de revient prévisionnel TTC (TVA 10%)			Plan prévisionnel de financement		
Postes de dépenses	Montants	Quotité	Partenaires financiers	Montants	Quotité
<b>PLUS/PLAI</b>			<b>Subventions</b>		
Charge foncière	895 012,93 €	14,68%	Etat	68 600 €	1,13%
Honoraires	255 717,98 €	4,19%	<b>Conseil départemental</b>	<b>592 427 €</b>	<b>9,72%</b>
Bâtiment	1 511 179,00 €	24,79%			
<i>sous-total</i>	<b>2 661 910 €</b>	<b>43,66%</b>	<i>sous-total</i>	<b>661 027 €</b>	<b>10,85%</b>
<b>PLS</b>			<b>Prêts CDC PLUS/PLAI</b>		
Charge foncière	1 154 688,30 €	18,94%	CDC logement	1 240 393 €	20,35%
Honoraires	329 910,94 €	5,41%	CDC foncier	736 751 €	12,09%
Bâtiment	1 949 273,00 €	31,98%	<i>sous-total</i>	<b>1 977 144 €</b>	<b>32,44%</b>
<i>sous-total</i>	<b>3 433 872 €</b>	<b>56,33%</b>	<b>Prêts CDC PLS</b>		
			CDC logement	2 025 913 €	33,23%
			CDC foncier	1 090 877 €	17,90%
			<i>sous-total</i>	<b>3 116 790 €</b>	<b>51,13%</b>
			<b>Fonds propres</b>	<b>340 821 €</b>	<b>5,59%</b>
<b>Totaux</b>	<b>6 095 782 €</b>	<b>100%</b>	<b>Totaux</b>	<b>6 095 782 €</b>	<b>100%</b>

Surface utile totale de l'opération (m2)

2663,64

La décision d'agrément a été délivrée le 18 décembre 2017 par la Métropole Aix-

Nombre de logements

39

Marseille-Provence.

Prix de revient moyen par logement

156 302 €

Prix de revient moyen/ m2/ SU

2 289 €

Annexe XI - OPH 13 Habitat - Production de 215 logements locatifs sociaux

**Commission Permanente du Conseil Départemental des B-D-R du 29/06/2018****OPH 13 Habitat : soutien exceptionnel à la production de 215 logements locatifs sociaux****TABLEAU D'AFFECTATION BUDGETAIRE**

	Références	Montant de l'AP	Total affecté avant ce rapport	Montant de l'affectation complémentaire
<b>AP</b>	<b>2018-16019N</b>	8 000 000 €	1 128 943 €	5 562 237 €
<b>OPERATION</b>	à créer			
détail dont IB	204-72-2041783		1 128 943 €	5 562 237 €
Date de la dernière décision ayant adopté une affectation concernant cette autorisation de programme : 25 mai 2018 Numéro(s) de(s) délibération(s) : n° 51				