

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE SEIZE NOVEMBRE
A QUINZE HEURES TRENTE,
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION S'EST RÉUNI A
HABITAT & METROPOLE,
19 RUE HONORE DE BALZAC, A SAINT-ETIENNE ET EN VISIOCONFERENCE TEAMS
SOUS LA CONVOCATION DE MONSIEUR JEAN-PIERRE BERGER, PRESIDENT.**

Étaient présents : Mme KHENICHE - MM : BERGER - ROUSSON

Avaient donné pouvoir : M. ARTIGUES à M. ROUSSON - M. REYNAUD à M. BERGER

Participaient : Pour HABITAT & METROPOLE : Marie-Laure VUITTENEZ, Directrice Générale - Norbert SIROT, Directeur Général Adjoint Territoires et Clients - Loris FLANDIN, Directeur de Pôle Développement et Transformation des Territoires - Géraldine ANÉ, Directrice du Pôle Finances et Juridique - Aurélie CAYRE, Assistante de Direction

OJ 03 - APPROBATION DE LA MODIFICATION DE PROGRAMME ET DU REAJUSTEMENT DU PLAN DE FINANCEMENT ET PRIX DE REVIENT PREVISIONNELS : OPERATION 4 PLACE LOUIS COMTE A SAINT-CHAMOND - 3 LOGEMENTS ET 2 LOCAUX COMMERCIAUX

Monsieur Le Président expose :

Pour rappel, en 2020, l'ex OPH GIER PILAT HABITAT a acquis aux enchères un immeuble situé à l'angle de la rue des teinturiers et de la place Louis Comte.

Le bâtiment en R+2 avec combles aménagés, est composé de deux commerces au RDC et de 3 logements en étage.

L'opération en acquisition/amélioration consiste à restructurer l'ensemble des logements et à réhabiliter l'immeuble et les deux commerces du RDC.

La programmation initiale prévoyait la réalisation de 2 logements en financement PLUS droit commun et un logement en financement PLAI droit commun.

Dans le cadre de la convention ANRU, il a été constaté un déficit en nombre de logements prévus en reconstitution d'offres pour des opérations en acquisition amélioration.

Il est donc proposé de basculer ces 3 logements en financement PLAI ANRU et de le soumettre à l'approbation de l'ANRU dans le cadre des Opérations Pré-Conventionnées (O.P.P.C.).

Ce sont des opérations qui ne sont pas dans la convention N.P.N.R.U., qui ne font pas encore partie d'un avenant, mais qui pourront démarrer en accord avec l'A.N.R.U.

L'approbation interviendra courant 2023 (avec la signature d'un avenant), décalant d'autant la demande de prêt pour cette opération.

Également, suite au diagnostic structure du bâtiment, réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre, il convient de réactualiser le prix de revient de l'opération en vue du lancement de la consultation des entreprises :

LOGEMENTS (TVA 5,5%)**PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

	HT	TTC
TRAVAUX	543 920 €	573 836 €
FONCIER	93 540 €	94 733 €
HONORAIRES	57 775 €	60 953 €
Total	695 235 €	729 522 €
	231 745 €/logt	243 174 €/logt

PLAN DE FINANCEMENT

	TTC	%	%
Fonds propres	99 001 €	13,57%	13.57%
Subvention Etat (PLAI ANRU)	54 000 €	7.40%	12.33%
Subvention SEM (droit commun)	36 000 €	4.93%	
Prêt PLAI (PLAI ANRU)	312 841 €	42.89%	74.10%
Prêt PLAI foncier (PLAI ANRU)	159 880 €	21.92%	
Prêt 1%	67 800 €	9.29%	
Total	729 522 €	100%	100%

Les loyers prévisionnels sont :

- Logements PLAI : 5.27 €/m² SU (en valeur 2022)
- Les 2 garages font l'objet d'un loyer accessoire de 40€

COMMERCES (TVA 20%)**PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL :**

	HT	TTC
TRAVAUX	44 064 €	52 877 €
FONCIER	16 727 €	17 912 €
HONORAIRES	8 976 €	10 772 €
Total	69 767 €	81 561 €

PLAN DE FINANCEMENT

	TTC	%
Fonds propres	25 001 €	30.65%
Prêt Libre	56 560 €	69.35%
Total	81 561 €	100%

Sur ces bases, Monsieur le Président demande aux membres du Bureau du Conseil d'Administration de bien vouloir :

- Approuver le plan de financement et le prix de revient de l'opération actualisée,
- D'autoriser Madame la Directrice Générale :
 - à solliciter les emprunts et les financements,
 - à engager, d'une manière générale, toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité.

Extrait certifié conforme et exécutoire
Le Président,


Jean-Pierre BERGER