

Construction neuve de 6 logements

5 PLUS et 1 PLAI - Droit Commun

Lieu-dit La Maladière - 42400
SAINT-CHAMOND



Note de présentation

Demande de subvention

Juillet 2024

NOTE DESCRIPTIVE DE L'OPERATION

- **Type d'opération :**

Construction neuve en Maîtrise d'Ouvrage Directe d'un immeuble collectif de 6 logements, située Lieu-dit de la Maladière à SAINT-CHAMOND.

- **Motivation et description du projet :**

Habitat & Métropole est propriétaire d'une parcelle, en vue de la réalisation d'un programme de construction d'un petit immeuble collectif de **6 logements à vocation locative sociale (objet du présent dossier)** et 4 pavillons individuels en accession sociale.

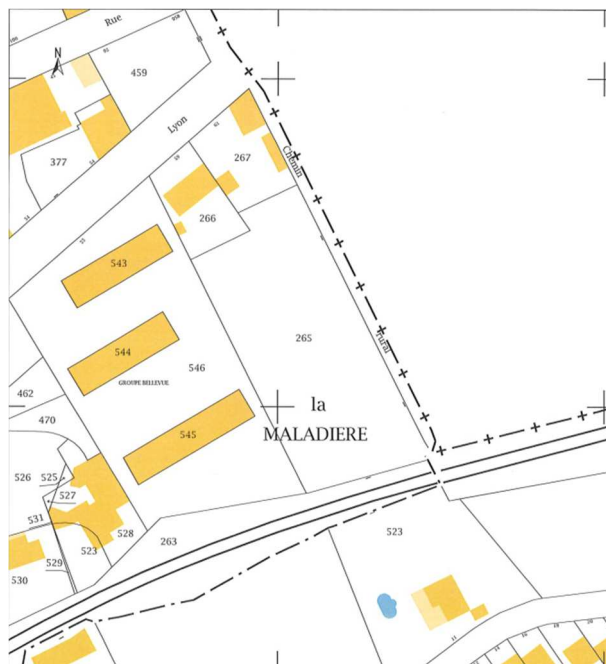
- **Opération de reconstitution de logements sociaux démolis :**

Non

- **Opération comprise dans un programme immobilier comportant des logements en accession sociale et/ou en accession libre et/ ou des commerces et/ ou des services :**

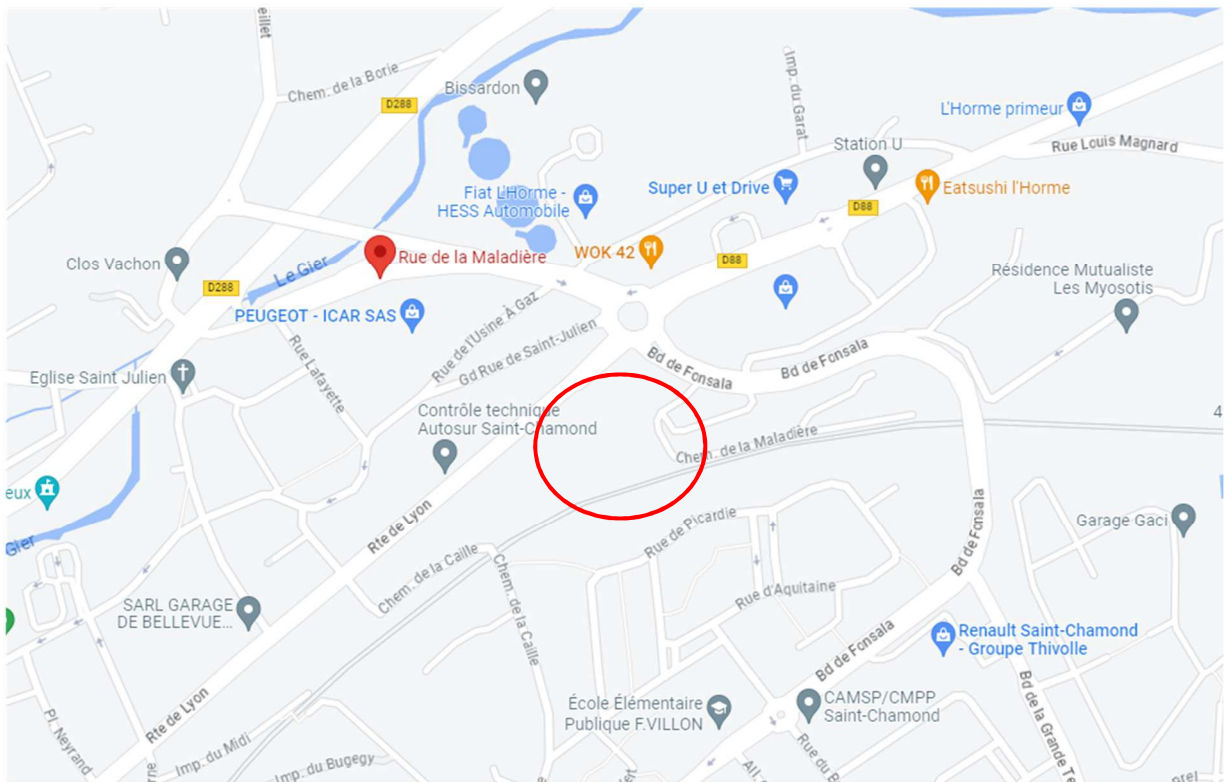
- **Localisation :**

- ▶ **Adresse :** Lieu-dit La Maladière - 42400 SAINT-CHAMOND
- ▶ **Références cadastrales :** 42207244AC0265
- ▶ **Plan Cadastral :**



- **Plan de situation** Le projet porté par Habitat & Métropole est localisé sur la Commune de Saint-Chamond limitrophe avec la Commune de L'Horme.

La parcelle non bâtie est située au cœur du village. Elle présente un fort dénivelé mais bénéficie d'une belle orientation Est/Ouest et d'une vue dégagée à l'Ouest offrant un beau panorama sur le paysage environnant.



- **Environnement de l'opération**

- **Desserte en transport en commun** : Le site est desservi par les transports en commun (lignes de bus M5, 40, 43 et 78), l'autoroute est accessible rapidement et il bénéficie de la proximité des commerces et des services.
- **Présence de services et commerces** : L'opération bénéficie de la proximité de divers services dans un rayon de 1 km (Ecoles, boulangerie, pharmacie, centre commercial, restauration...).

- **Photos**

- **Visuel du projet**



- **Nombre de logements objet de la demande de subvention, typologies des logements, typologie des financements (PLAI, PLUS, PLS), surface habitable et surface utile :**

- 5 logements sont financés en PLUS dans le cadre du droit commun.
- 1 logements sont financés en PLAI dans le cadre du droit commun.

		Nombre de logements	T3	T4	Surface habitable	Surface utile
Droit Commun	PLAI	1	1		65.50 m ²	70 m ²
	PLUS	5	2	3	388.65 m ²	411.15 m ²
	TOTAL	6	3	3	454.15 m ²	481.15 m ²

• **Description du bâti :**

- ▶ **Forme d'habitat :** collective
- ▶ **Nombre de niveaux de construction :** R+2
- ▶ **Ascenseur(s) :** non
- ▶ **Accessibilité et adaptation des logements aux PMR :**

	Nombre de logements accessibles depuis l'espace public (il est question de l'accessibilité du cheminement pour accéder aux logements depuis l'espace public)	Nombre de logements adaptables ou adaptés (il est question de l'intérieur des logements), conformément à la réglementation en construction neuve	Nombre de logements spécifiquement adaptés grâce à leur conception et équipements (il est question de l'intérieur des logements), au-delà de la réglementation en construction neuve
PLAI	1	1	0
PLUS	1	1	0
TOTAL	2	2	0

Description des éléments constitutifs de l'accessibilité, ou de la mise en accessibilité, du cheminement pour accéder aux logements depuis l'espace public :

L'entrée de l'immeuble se fait directement depuis le trottoir, sans marches ni obstacles, garantissant un accès facile. La porte du hall d'entrée est sécurisée par un interphone.

L'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur, seuls les logements du rez-de-chaussée sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément aux normes en vigueur.

Toutes les zones du cheminement, depuis l'entrée principale jusqu'aux portes des logements, sont bien éclairées.

▶ **Chauffage et eau chaude sanitaire**

	Mode de gestion (collectif / individuel)	Nature de l'énergie utilisée
Chauffage du bâtiment	Individuel	Gaz
Chauffage de l'eau chaude sanitaire	Individuel	Gaz

- ▶ **Performance thermique visée :** RE 2020
- ▶ **Présence d'énergies renouvelables, de matériaux biosourcés, d'une innovation technique :** non

- ▶ **Présence de balcons, de terrasses, de jardins** : oui, tous les logements seront dotés de grands espaces extérieurs de qualités (Terrasse de 15.75 m²).
 - ▶ **Présence de garages, de places de parking, d'un local à vélos** : A l'extérieur, la résidence sera équipée d'un local vélos. En face de l'immeuble, il est prévu d'aménager 11 places de stationnement, dont 2 seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR).
 - ▶ **Insertion d'une démarche design** : non
- **Prix moyen au m² de surface utile du loyer plafond (défini réglementairement), du loyer proposé, des charges estimées et de la quittance totale prévisionnelle, par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) :**

	Prix moyen au m ² de surface utile			
	Loyer plafond	Loyer proposé	Charges estimées	Quittance totale prévisionnelle
PLAI	5.91	5.91	En cours	En cours
PLUS	6.64	6.64	En cours	En cours

- **Prix de revient :**

Projet	Opération		LOGT			
	22640-La Maladiere		PLAI Coll		PLUS Coll	
Postes	Valeur HT	Valeur Fisc	Valeur HT	Valeur Fisc	Valeur HT	Valeur Fisc
CHARGE FONCIERE	415 024,80	454 603,19	58 986,60	63 561,17	356 038,20	391 042,02
ACHAT DE TERRAIN	211 150,00	232 225,09	30 449,23	33 454,25	180 700,77	198 770,84
DIAGNOSTICS ET TRAVAUX SUR FONCIER	3 874,80	4 237,13	558,77	589,50	3 316,03	3 647,63
BRANCHEMENTS	18 000,00	19 683,19	2 595,72	2 738,48	15 404,28	16 944,71
VOIRIES RESEAUX DIVERS	174 000,00	190 270,87	25 091,95	26 472,01	148 908,05	163 798,86
TAXES FONCIERES	8 000,00	8 186,91	290,93	306,93	7 709,07	7 879,98
PRIX DE REVIENT BATIMENT	787 440,00	861 074,07	113 554,08	119 799,56	673 885,92	741 274,51
TRAVAUX CORPS D'ETAT SEPARES	772 000,00	844 190,26	111 327,53	117 450,55	660 672,47	726 739,71
Aléas	15 440,00	16 883,81	2 226,55	2 349,01	13 213,45	14 534,80
HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS	110 703,63	121 055,61	15 964,21	16 842,24	94 739,42	104 213,37
HONORAIRES TECHNIQUES	94 494,00	103 330,21	13 626,67	14 376,14	80 867,33	88 954,07
Conduite d'opération Interne	16 209,63	17 725,40	2 337,54	2 466,10	13 872,09	15 259,30
ACTUALISATION ET REVISION	11 352,00	12 413,54	1 637,03	1 727,07	9 714,97	10 686,47
REVISION	11 352,00	12 413,54	1 637,03	1 727,07	9 714,97	10 686,47
FRAIS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1 324 520,43	1 449 146,41	190 141,92	201 930,04	1 134 378,51	1 247 216,37

- Plan de financement

Projet	Opération		LOGT	
22640-La Maladiere	22640-La Maladiere		PLAI Coll	PLUS Coll
Postes	Valeur	Répartition / Prog	Valeur	Valeur
Subventions	54 000,00		14 000,00	40 000,00
Subvention Etat	6 000,00	Consolidation	6 000,00	0,00
Subvention intercommunale	48 000,00	Consolidation	8 000,00	40 000,00
Prêts	915 147,24		126 979,27	788 167,97
Prêts CDC PLUS	390 169,97	Consolidation	0,00	390 169,97
Prêts CDC PLAI	63 313,27	Consolidation	63 313,27	0,00
Prêts CDC PLS	0,00	Consolidation	0,00	0,00
Prêt CDC foncier PLUS	373 998,00	Consolidation	0,00	373 998,00
Prêt CDC foncier PLAI	63 666,00	Consolidation	63 666,00	0,00
Prêt CDC foncier PLS	0,00	Consolidation	0,00	0,00
Prêt complémentaire PLS	0,00	Consolidation	0,00	0,00
Prêt Action Logement	24 000,00	Consolidation	0,00	24 000,00
Fonds propres	480 000,00		60 950,77	419 048,40
TOTAL	1 449 146,41		201 930,04	1 247 216,37

- Justification surcoût foncier

L'équilibre de l'opération est grevé par :

- L'adaptation des constructions sur un terrain incliné. Le terrain présente un dénivelé de 15 mètres, ce qui nécessite des travaux de terrassement supplémentaires, la mise en place de fondations spécifiques et potentiellement des murs de soutènement. Ces adaptations engendrent des coûts additionnels importants.