

BUREAU

Séance du 21 Décembre 2023

DÉLIBÉRATION : B-23/016
CHERBOURG-EN-COTENTIN - LES JARDINS D'ARTEMIS - PHASE II - 12
LOGEMENTS - PLAN DE FINANCEMENT

Suivant délibération B22/008 en date du 2 mars 2022, le Bureau a autorisé l'achat en vente en l'état de parfait achèvement (VEFA) de 38 logements dans le cadre de l'extension du quartier d'habitation à Grimesnil Monturbet sur Cherbourg en Cotentin. Le contrat initial de réservation prévoyait la construction de 6 maisons individuelles, 20 logements intermédiaires et 12 logements collectifs, répartis en financement PLUS et PLAI, avec un prix de vente fixé à 1 913,56 € HT / m² SHAB.

Toutefois, suite à des modifications du programme, le contrat de réservation a été modifié par avenant et, à terme, l'acte final de vente signé le 31 août 2023 portait sur la vente en l'état de futur achèvement de 22 logements répartis en 12 logements collectifs et 10 logement intermédiaire, dans le respect du prix maximum de 1 913,00 € HT / m² surface habitable (SHAB) arrêté par la délibération précitée, sous le nom d'opération « Les Jardins d'Artémis ».

Aujourd'hui, le promoteur immobilier propose à Presqu'île Habitat un prolongement de l'opération « Les Jardins d'Artémis » via une vente en l'état de parfait achèvement de 12 logements collectifs (5 PLAI / 7 PLUS), répartis en 5 T2 et 7 T3, pour un coût de 2 130,00 € HT / m² SHAB.

Ce coût est calculé hors TVA et frais annexes listés dans l'annexe ci-jointe « plan de financement ». Au final, l'opération pour la construction de ces 12 logements supplémentaires est estimée à 1 718 192,00 € TTC. Les annexes ci-jointes « plan de financement » et « LOLA » reprennent en détail l'intégralité des dépenses et financements prévus pour cette opération.

Bureau

Séance du 21 Décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 21 Décembre 2023 à 9h45, les membres du Bureau de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 15 Décembre 2023.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

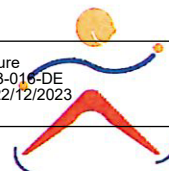
- ☞ M. LEPOITTEVIN, M. LEQUILBEC, Vice-Président, M.DELMAZURE,
- ☞ Mme GRUNEWALD, Mme MARWAN,

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S:

- ☞ M. FAGNEN
- ☞ Mme BONNEMAINS

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ M. BRELIVET, Responsable du Pôle Maîtrise d'Ouvrage
- ☞ M. GUENNOC, Responsable de l'Administration Générale
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante Administrative & Juridique



Le Bureau a pris connaissance de l'ensemble des documents sur l'opération et autorise la Directrice Générale à :

- Valider l'opération de vente en l'état de futur achèvement décrite ci-dessus,
- En conséquence, signer le contrat de réservation correspondant ainsi que tous ses actes subséquents jusqu'à la vente définitive,
- Solliciter toute subvention nécessaire à l'opération,
- Contracter tous les emprunts nécessaires à l'opération et solliciter toutes les garanties d'emprunts s'y référant

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 21 Décembre 2023

Copie Certifiée Conforme

La Directrice Générale



Patricia PETIT



LE PRÉSIDENT

Guibert LEPOITTEVIN

La Direction Générale
des Services

Paris

Identification

Opérateur			N° Dpt :	50	Programme
Dénomination			Nom du programme :	ARTEMIS 12 LOGTS	
PRESQU'ILE HABITAT	Exercice	2023	Commune d'implantation :	CHERBOURG OCTEVILLE	
Type organisme			Date simulation :	20/12/23	
OPH			N° simulation :	1	
Code bailleur :			Commentaire 1 :		
50102			Commentaire 2 :		

Caractéristiques du programme

Caractéristiques techniques & loyers		Opération 1	Opération 2	Opération 3	Opération 4	Total
Catégorie		PLAI	PLUS			
Zone de loyer		II ou B1	II ou B1			
Nombre de logements		5	7			12
Nombre de garages		5	7			12
Surface habitable		283,44 m²	438,87 m²			722,31
Surface des annexes		28,14 m²	32,04 m²			60,18
% marge locale :		9,0%	9,0%			
Surface utile		297,51 m²	454,89 m²	0,00 m²	0,00 m²	752,40
Loyer convention APL (€ / m² / mois)		4,94 €	5,57 €			5,32 €
C.S. théorique :		1,0288	1,0070	0,0000	0,0000	
Loyer plafond théorique		5,64 €	6,20 €	0,00 €	0,00 €	5,98 €
Loyer plafond effectif :						5,98 €
Loyers prévus /garages/mois		15,00 €	15,00 €			15,00 €
Autres loyers / mois			159,81 €			159,81 €
Type de logement (ind. / coll.)		Collectif	Collectif			
Type de chauffage (ind. / coll.)		Collectif	Collectif			
Ascenseur (oui / non)		Non	Non			
Mise en service	Date	Lgts	Garage			
Tranche 1	01/01/2025	12	12			
Tranche 2						
Tranche 3						
Tranche 4						
Total			12	12		

Prix de revient		Opération 1	Opération 2	Opération 3	Opération 4	Total
Type opérat.		VEFA	VEFA			
Prix TTC		663 646 €	1 070 381 €			1 734 028
Dont terrain :						369 476
Estimation		141 357	228 119	0	0	
Aide foncière :						0
Taux TVA :		5,50%	10,00%	10,00%	10,00%	

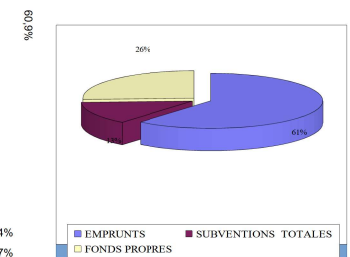
Exploitation	Montant/taux	Durée	Taux évolution
Coût de gestion (B6 ou B6L)	1 400 €		2,00%
TFPB	600 €	25 ans	2,30%
Maintenance	0,60%	5 ans	2,00%
Vacance & Impayés	3%		
Trésorerie	1,80%		
Loyer			1,40%
Livret A L.T. :	1,80%		
Bail emphytéotique			

Paramètres d'équilibre	
cumul/annuel :	Cumul
Produits fi. :	Avec
Fds propres :	Non amortis

Calcul du loyer d'équilibre :		6,65
L'opération n'est pas surcompensée		

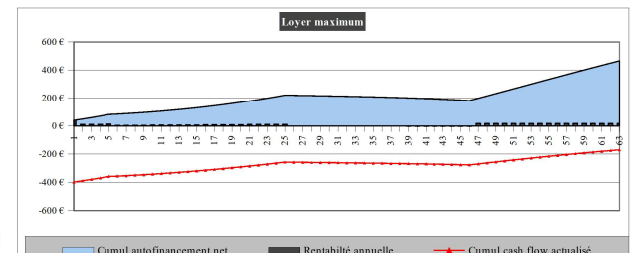
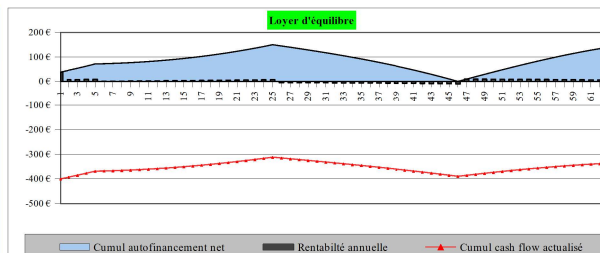
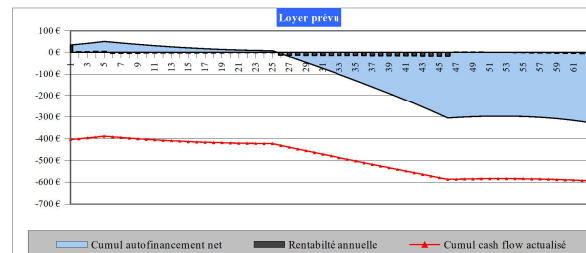
[illegible]

Plan de Financement

[illegible]

Résultats

Loyer équilibre					Opération non équilibrable	Loyer :	Equilibre	Prévu	Maximum
Loyer prévu						VAN (k€)	-337	-594	-17
Loyer maximum						TRI (%)	Non déterm.	ron déterm.	non déterm.
						Réc. Fds p.	Non récup.	Non récup.	Non récup.
						Loyer d'équilibre :	6.05		



EXPLOITATION PREVISIONNELLE (k€)

Loyer utilisé :	Equilibre
-----------------	-----------

PROJET ARTEMIS 12 LOGEMENTS
ANALYSE FINANCIÈRE en EUROS

Année de Programmation :	2 023	Année de Construction:	2 025
Euros/(m²*an)			
Loyer m²/S. U. base:	2 023	Prix de revient Construction Actualisé	1 538 520 (coût vefa HT)
Loyer maxi convention	73,51	Taux P.G.R.:	0,006 9 231
Nombre de Logements :	12	Frais de Gestion au Logement par an :	702,00 8 424
Surface utile :	m² 752,40	Forfait Entretien au Logement par an :	606,00 7 272
Taux de Vacance:	1,500%	Foncier:	11 286 941
		Taux Impayés base :	1,500%

ÉQUILIBRE FINANCIER EN EUROS

Années		Surface Corrigée ou Utile m²	Prix Euros /m² S.U. Euros	Loyer Théorique Euros	Loyer Réel encaissé Euros	Annuités d'emprunts		P.G.E. base Euros 9 231	Créances Douteuses Euros	Entretien 606 Euros	Foncier base Euros 11 286	Pertes charges vacants Euros 0,15	Frais de Gestion 702 Euros	Résultats					
nb	an					Actuelles Euros	Nouvelles CDC + CIL Euros							Annuels	Cumulés				
						Euros													
FP NON amortis																			
1	2 025	752	74	55 310	54 481	0	31 313		817	7 272		124	8 424	6 530					
2	2 026	752	75	56 250	55 407	0	31 313		831	7 439		127	8 618	7 079	13 609				
3	2 027	752	76	57 207	56 349	0	31 313		845	7 610		129	8 816	7 636	21 245				
4	2 028	752	77	58 179	57 307	0	31 313		860	7 785		131	9 019	8 199	29 444				
5	2 029	752	79	59 168	58 281	0	31 313		874	7 964		133	9 226	8 770	38 214				
6	2 030	752	80	60 174	59 272	0	31 313	9 945	889	8 148		135	9 438	-597	37 617				
7	2 031	752	81	61 197	60 279	0	31 313	10 124	904	8 335		138	9 655	-190	37 427				
8	2 032	752	83	62 237	61 304	0	31 313	10 307	920	8 527		140	9 878	221	37 648				
9	2 033	752	84	63 296	62 346	0	31 313	10 492	935	8 723		142	10 105	636	38 284				
10	2 034	752	86	64 372	63 406	0	31 313	10 681	951	8 923		145	10 337	1 056	39 339				
11	2 035	752	87	65 466	64 484	0	31 313	10 873	967	9 129		147	10 575	1 480	40 819				
12	2 036	752	88	66 579	65 580	0	31 313	11 069	984	9 339		150	10 818	1 908	42 727				
13	2 037	752	90	67 711	66 695	0	31 313	11 268	1 000	9 553		152	11 067	2 341	45 068				
14	2 038	752	92	68 862	67 829	0	31 313	11 471	1 017	9 773		155	11 321	2 778	47 846				
15	2 039	752	93	70 032	68 982	0	31 313	11 678	1 035	9 998		158	11 582	3 219	51 065				
16	2 040	752	95	71 223	70 155	0	31 313	11 888	1 052	10 228		160	11 848	3 665	54 730				
17	2 041	752	96	72 434	71 347	0	31 313	12 102	1 070	10 463		163	12 121	4 116	58 846				
18	2 042	752	98	73 665	72 560	0	31 313	12 320	1 088	10 704		166	12 399	4 570	63 416				
19	2 043	752	100	74 917	73 794	0	31 313	12 541	1 107	10 950		169	12 685	5 029	68 445				
20	2 044	752	101	76 191	75 048	0	31 313	12 767	1 126	11 202		171	12 976	5 493	73 938				
21	2 045	752	103	77 486	76 324	0	31 313	12 997	1 145	11 460		174	13 275	5 961	79 899				
22	2 046	752	105	78 803	77 621	0	31 313	13 231	1 164	11 723		177	13 580	6 433	86 332				
23	2 047	752	107	80 143	78 941	0	31 313	13 469	1 184	11 993		180	13 893	6 910	93 241				
24	2 048	752	108	81 506	80 283	0	31 313	13 711	1 204	12 269		183	14 212	7 391	100 632				
25	2 049	752	110	82 891	81 648	0	31 313	13 958	1 225	12 551		187	14 539	7 876	108 508				
26	2 050	752	112	84 300	83 036	0	31 313	14 210	1 246	12 839		190	14 873	8 366	116 873				
27	2 051	752	114	85 733	84 447	0	31 313	14 465	1 267	13 135		193	15 215	8 860	125 733				
28	2 052	752	116	87 191	85 883	0	31 313	14 726	1 288	13 437		196	15 565	9 358	135 091				
29	2 053	752	118	88 673	87 343	0	31 313	14 991	1 310	13 746		200	15 923	9 861	144 952				
30	2 054	752	120	90 181	88 828	0	31 313	15 261	1 332	14 062		203	16 290	10 368	155 319				
31	2 055	752	122	91 714	90 338	0	31 313	15 535	1 355	14 385	22 839	206	16 664	-11 961	143 359				
32	2 056	752	124	93 273	91 874	0	31 313	15 815	1 378	14 716	23 365	210	17 048	-11 970	131 388				
33	2 057	752	126	94 858	93 436	0	31 313	16 100	1 402	15 055	23 902	213	17 440	-11 988	119 400				
34	2 058	752	128	96 471	95 024	0	31 313	16 389	1 425	15 401	24 452	217	17 841	-12 014	107 386				
35	2 059	752	130	98 111	96 639	0	31 313	16 684	1 450	15 755	25 014	221	18 251	-12 049	95 337				
36	2 060	752	133	99 779	98 282	0	31 313	16 985	1 474	16 118	25 590	225	18 671	-12 092	83 245				
37	2 061	752	135	101 475	99 953	0	31 313	17 290	1 499	16 488	26 178	228	19 100	-12 145	71 100				
38	2 062	752	137	103 200	101 652	0	31 313	17 602	1 525	16 868	26 780	232	19 540	-12 207	58 894				
39	2 063	752	139	104 955	103 380	0	31 313	17 918	1 551	17 256	27 396	236	19 989	-12 278	46 615				
40	2 064	752	142	106 739	105 138	0	31 313	18 241	1 577	17 652	28 026	240	20 449	-12 361	34 255				
41	2 065	752	144	108 553	106 925	0	31 313	18 569	1 604	18 058	28 671	244	20 919	-12 453	21 801				
42	2 066	752	147	110 399	108 743	0	31 313	18 904	1 631	18 474	29 330	248	21 400	-12 557	9 244				
43	2 067	752	149	112 274	110 591	0	31 313	19 244	1 659	18 899	30 005	253	21 892	-12 673	-3 429				
44	2 068	752	152	114 184	112 472	0	31 313	19 590	1 687	19 333	30 695	257	22 396	-12 800	-16 228				
45	2 069	752	154	116 125	114 384	0	31 313	19 943	1 716	19 778	31 401	261	22 911	-12 939	-29 168				
46	2 070	752	157	118 100	116 328	0	11 236	20 302	1 745	20 233	32 123	266	23 438	6 986	-22 182				
47	2 071	752	160	120 107	118 306	0	11 236	20 667	1 775	20 698	32 862	270	23 977	6 821	-15 361				
48	2 072	752	162	122 149	120 317	0	11 236	21 039	1 805	21 174	33 618	275	24 529	6 642	-8 719				
49	2 073	752	165	124 226	122 362	0	11 236	21 418	1 835	21 661	34 391	280	25 093	6 449	-2 271				
50	2 074	752	168	126 337	124 442	0	11 236	21 803	1 867	22 159	35 182	284	25 670	6 241	3 970				
51	2 075	752	171	128 485	126 558	0	11 236	22 196	1 898	22 669	35 991	289	26 260	6 018	9 989				
52	2 076	752	174	130 669	128 709	0	11 236	22 595	1 931	23 191	36 819	294	26 864	5 780	15 768				
53	2 077	752	177	132 891	130 897	0	11 236	23 002	1 963	23 724	37 666	299	27 482	5 525	21 294				
54	2 078	752	180	135 150	133 123	0	11 236	23 416	1 997	24 270	38 532	304	28 114	5 254	26 548				
55	2 079	752	183	137 447	135 386	0	11 236	23 838	2 031	24 828	39 418	309	28 761	4 965	31 513				
56	2 080	752	186	139 784	137 687	0	11 236	24 267	2 065	25 399	40 325	315	29 422	4 659	36 172				
57	2 081	752	189	142 160	140 028	0	11 236	24 704	2 100	25 983	41 253	320	30 099	4 334	40 506				
58	2 082	752	192	144 577	142 408	0	11 236	25 148	2 136	26 581	42 201	325	30 791	3 990	44 496				
59	2 083	752	195	147 035	144 829	0	11 236	25 601	2 172	27 192	43 172	331	31 500	3 626	48 122				
60	2 084	752	199	149 535	147 292	0	11 236	26 062	2 209	27 817	44 165	336	32 224	3 242	51 364				
61	2 085	752	202	152 077	149 796	0	11 236	26 531	2 247	28 457	45 181	342	32 965	2 837	54 201				
62	2 086	752	206	154 662	152 342	0	11 236	27 008	2 285	29 112	46 220	348	33 723	2 410	56 611				
63	2 087	752	209	157 291	154 932	0	11 236	27 495	2 324	29 781	47 283	354	34 499	1 961	58 571				
64	2 088	752	213	159 965	157 566	0	11 236	27 989	2 363	30 466	48 371	360	35 293	1 488	60 059				
65	2 089	752	216	162 685	160 244	0	11 236	28 493	2 404	31 167	49 483	366	36 104	992	61 051				
66	2 090	752	220	165 450	162 968	0	11 236	29 006	2 445	31 884	50 621	372	36 935	470	61 521				
67	2 091	752	224	168 263	165 739	0	11 236	29 528	2 486	32 617	51 785	379	37 784	-76	61 445				
68	2 092	752	227	171 123	168 556	0	11 236	30 060	2 528	33 367	52 976	385	38 653	-649	60 796				
69	2 093	752	231	174 032	171 422	0	11 236	30 601	2 571	34 135	54 195	392	39 542	-1 249	59 546				
70	2 094	752	235	176 991	174 336	0	11 236	31 152	2 615	34 920	55 441	398	40 452	-1 877	57 669				
71	2 095	752	239	180 000	177 300	0	0	31 712	2 659	35 723	56 717	405	41 382	41					