

RESTITUTION DE L'ETUDE DE FAISABILITE DE BAIL A REHABILITATION EN MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

Immeuble du 9 parc de Diane

27/10/2023

SOMMAIRE

- 1 RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ETUDE**
- 2 PRESENTATION DE L'IMMEUBLE A USAGE MIXTE**
- 3 CHIFFRAGE ET REPARTITION PREVISIONNELS DES TRAVAUX**
- 4 LOYERS DES LOGEMENTS TRES SOCIAUX**
- 5 PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ET BUDGET DE FONCTIONNEMENT**
- 6 CONDUITE DES TRAVAUX EN CONTEXTE DE « COPROPRIETE »**
- 7 QUESTIONS DIVERSES**

1. RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ETUDE

- 2019 : 1^{ère} étude thermique avec recommandation de travaux sur plusieurs scénarii :
⇒ travaux évalués à 450 K€ HT.
- Fin 2021 : consultation lancée pour un BE afin de déployer cette opération :
⇒ premiers retours : travaux beaucoup plus importants à réaliser, notamment en termes de sécurité incendie ;
⇒ 900 K€ HT de travaux pour obtenir 60% de gain énergétique, en considérant la crèche.
- Mai 2022 : la commune sollicite SOLIHA Yvelines Essonne pour étudier la possibilité de développer du logement social sur 6 des 7 logements de l'immeuble, la ville conservant l'un des logements, les locaux en sous-sol et la crèche
- Août 2022 : signature d'un contrat d'étude de faisabilité en la commune et SOLIHA Yvelines Essonne avec maintien du cabinet d'architecte désigné par la commune.
- Novembre 2022 : visite du site et prise de photos.
- Mars 2023 : mise à jour du chiffrage par l'architecte.
- Octobre 2023 : restitution de l'étude

2. PRESENTATION DE L'IMMEUBLE A USAGE MIXTE

- Immeuble construit en 1972 dans le cadre du Groupe Scolaire.
- 930 m² sur 5 niveaux, dont 450 m² de logements.
- Sous-sol : archives communales + parking / RDC : 1 logt T2 + caves + crèche / étages 1 à 3 : 6 logements T3.
- Natures, surfaces et répartition des locaux :
⇒ **voir tableau remis en séance.**
- Modes de chauffage actuels : chaudières gaz individuelles dans les logements en étage et chaudière gaz partagée entre la crèche et le logement du RDC.
- Présence d'amiante dans les panneaux des façades avant et arrière.



2. PRESENTATION DE L'IMMEUBLE A USAGE MIXTE

Nature des surfaces	Surfaces en m ²	Surfaces en m ² hors PC
Parties communes	76,90	
Surface Crèche	122,30	122,30
Surfaces Commune (Archives + T2 rdc)	305,30	305,30
Surfaces SOLIHA	425,40	425,40
TOTAL	929,90	853,00

Tantièmes	Généraux	Chaufferie	Logements
Crèche	0,143	-	-
Commune	0,358	0,418	0,134
SOLIHA	0,499	0,582	0,866

3. CHIFFRAGE ET REPARTITION PREVISIONNELS DES TRAVAUX								
POSTES DE TRAVAUX HT	CRECHE HT	CRECHE TTC	COMMUNE HT	COMMUNE TTC	SOLIHA YVELINES ESSONNE HT	SOLIHA YVELINES ESSONNE TTC	TOTAL HT	TOTAL TTC
Gros œuvre - Maçonnerie	11 556 €	12 712 €	33 885 €	37 273 €	72 859 €	80 145 €	118 300 €	130 130 €
Charpente - Couverture - Zinguerie	8 628 €	9 491 €	21 539 €	23 693 €	30 012 €	33 014 €	60 180 €	66 198 €
Façades	43 569 €	47 926 €	109 765 €	120 742 €	152 945 €	168 240 €	306 280 €	336 908 €
Menuiseries extérieures et PC	31 000 €	34 100 €	33 366 €	36 703 €	99 084 €	108 992 €	163 450 €	179 795 €
Menuiseries intérieures	- €	- €	3 581 €	3 939 €	23 219 €	25 541 €	26 800 €	29 480 €
Plâtrerie - Isolation	4 000 €	4 400 €	27 418 €	30 160 €	7 902 €	8 692 €	39 320 €	43 252 €
Electricité et VMC	26 500 €	29 150 €	33 180 €	36 498 €	85 320 €	93 852 €	145 000 €	159 500 €
Plomberie sanitaire	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Chauffage	19 000 €	20 900 €	17 681 €	19 450 €	85 479 €	94 026 €	122 160 €	134 376 €
Revêtement sol et murs	- €	- €	6 066 €	6 672 €	39 334 €	43 268 €	45 400 €	49 940 €
Peinture	- €	- €	13 029 €	14 332 €	49 471 €	54 418 €	62 500 €	68 750 €
Aménagement d'un parking extérieur	- €	- €	54 000 €	59 400 €	- €	- €	54 000 €	59 400 €
Travaux divers (locaux techniques)	4 200 €	4 620 €	8 157 €	8 973 €	8 143 €	8 957 €	20 500 €	22 550 €
TOTAL	148 454 €	163 299 €	361 668 €	397 835 €	653 768 €	719 145 €	1 163 890 €	1 280 279 €

3. CHIFFRAGE ET REPARTITION PREVISIONNELS DES TRAVAUX

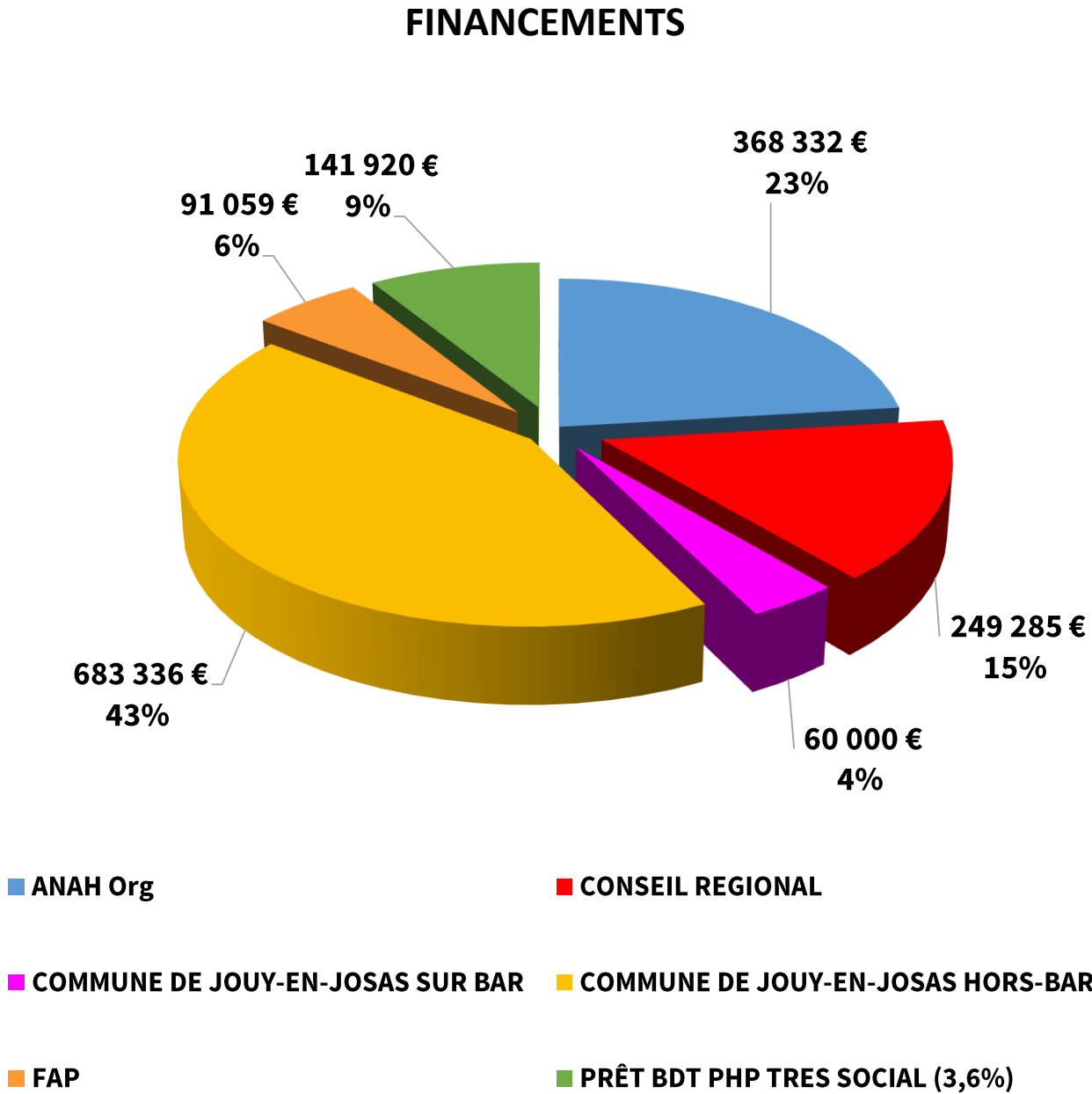
- Chiffrage mis à jour par Atelier CREA en mars 2023.
- Programme global :
 - ⇒ 1 280 K€ TTC de travaux dont 492 € TTC sur l'enveloppe du bâtiment.
- Travaux prévisionnels à la charge du Bail à réhabilitation :
 - ⇒ Quote-part PC + 6 caves + 6 logts en étages) : 719 K€ TTC.
- Travaux prévisionnels à la charge de la commune :
 - ⇒ Quote-part PC + crèche + 2 caves + 1 logt en RDC : 561 K€ TTC ;
 - ⇒ dont 163 K€ TTC pour le crèche.

4. LOYERS DES LOGEMENTS TRES SOCIAUX

LOCALISATION	TYPOLOGIE	SURF. LOGEMENTS EN M ²	SURF. CAVES EN M ²	SURF. LOGT + ANNEXES/2 EN M ²	LOYER HC EN €	LOYER HC/M ² EN €
1er G	T3	72,70	4,20	74,80	451,79	6,04
1er D	T3	61,40	3,70	63,25	382,03	6,04
2e G	T3	72,70	3,80	74,60	450,58	6,04
2e D	T3	61,40	3,70	63,25	382,03	6,04
3e G	T3	72,70	4,00	74,70	451,19	6,04
3e D	T3	61,40	3,70	63,25	382,03	6,04
TOTAL		402,30	23,10	413,85	2499,65	6,04

5. PLAN DE FINANCEMENT ET BUDGET PREVISIONNEL (1/2)

TYPES DE DEPENSES	MONTANTS
FRAIS ACQUISITION BAR	10 870 €
TRAVAUX DU BAR	719 145 €
HONORAIRES DU BAR	137 737 €
ALEAS SUR TRAVAUX ET HONORAIRES DU BAR	42 844 €
TOTAL OPERATION REHABILITATION SOLIHA YVELINES ESSONNES	910 596 €
TRAVAUX HORS BAR	561 134 €
HONORAIRES HORS BAR	89 662 €
ALEAS SUR TRAVAUX ET HONORAIRES HORS BAR	32 540 €
TOTAL OPERATION REHABILITATION COMMUNE	683 336 €
TOTAL COUT OPERATION REHABILITATION	1 593 932 €



5. PLAN DE FINANCEMENT ET BUDGET PREVISIONNEL (2/2)

BAIL A REHABILITATION D'UNE DUREE DE 25 ANS

DEPENSES (K€ HT)	25 ans	FINANCEMENTS (K€ HT)	25 ans
MONTANT DES TRAVAUX	1 280,3	ANAH Org	368,3
MONTANT DES HONORAIRES ET FRAIS	313,7	CRIF	249,3
		COMMUNE DE JOUY EN JOSAS EN BAR	60,0
		COMMUNE DE JOUY EN JOSAS HORS BAR	683,3
		FAP	91,0
		PRÊT BDT PHP TRES SOCIAL	141,9
GESTION LOCATIVE / ASSURANCES / ENTRETIEN COURANT	297,2	LOYERS DU BAR	924,8
RISQUE LOCATIF	64,7		
GESTION TECHNIQUE DONT PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	294,9		
TRAVAUX DE FIN DE BAR	48,2		
FONDS DE SECURISATION	4,2		
REMBOURSEMENT DU PRÊT	215,4		
TOTAL COUTS D'OPERATION	2 518,6	TOTAL FINANCEMENTS	2518,6

6. CONDUITE DES TRAVAUX EN CONTEXTE DE « COPROPRIETE »

- Des travaux à réaliser en contexte de « copropriété » nécessitent de s'organiser sur leur conduite
- En matière de passation des travaux :
 - La désignation d'un **maitre d'ouvrage délégué** :
 - ⇒ permet de gérer par 1 seul interlocuteur pour les partenaires l'ensemble des travaux, leur bonne réalisation et leur règlement aux entreprises, en lien avec l'architecte ;
 - ⇒ SOLIHA peut assurer ce rôle dans le cadre d'une **convention de MOD** dont les modalités juridiques, organisationnelles et financières restent à préciser.
 - Une gestion individuelle des travaux :
 - ⇒ Mais impossibilité pour les travaux concernant l'enveloppe du bâtiment (traitement amiante, ITE, toiture...).
- En matière de gestion de l'immeuble sur la durée
 - La création d'une **copropriété** et ses instances :
 - ⇒ il n'y pas de copropriété constituée à ce jour et en créer une officiellement (règlement, syndic, conseil syndical, assemblées générales) **pourrait poser certains problèmes au terme du BAR** pour la commune en figeant le statut du bien sur la durée.
 - La nécessité de **prévoir dans le BAR ou un document annexe, les modalités de prise de décisions et de répartition des charges** :
 - ⇒ état descriptif de division simplifié, division en volume.

7. QUESTIONS DIVERSES

PLACE AUX QUESTIONS ET AUX ECHANGES

SOLIHA Yvelines
Essonne
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

