

DOSSIER :
Les Pins Parasols
21 logements collectifs
OPH Ville de Sète

Descriptif sommaire
21 logements collectifs
9 T2 12 T3
11 garages : 11 places de stationnement
SHON : 1410 m²

Postes	Les Pins Parasols	Observations	Préconisations
FONCIER			
Achat du terrain	Le prix d'achat du terrain est de 159 000 € HT soit 113 € HT/m ² de SHON.	Le critère est optimisé. Le prix d'achat possible pour une opération de logements sociaux se situant en moyenne autour de 150 € HT/m ² de SHON.	<i>Un de diagnostic sommaire de la consistance du sol pourrait être demandé au vendeur lors de la cession afin de permettre au Maître d'ouvrage d'appréhender en amont le coût des fondations.</i> Voir annexe 1 : prix de revient
Consistance du sol et viabilisation du terrain	Réalisation de semelles filantes.	Le critère a été mal optimisé au niveau du financement car le coût n'a pas été intégré dans la charge foncière.	<i>Il est important que le Maître d'œuvre estime, en amont des demandes de financements, le coût des fondations et de la viabilisation afin de l'intégrer dans la charge foncière.</i> <i>Une enquête complète de réseaux doit être faite auprès des différents concessionnaires avant l'achat du terrain afin d'estimer les travaux de viabilisation.</i>
Urbanisme	Le maximum de la SHON autorisée (1 410 m ²) a été aménagé. Le terrain ne fait pas l'objet de contraintes architecturales spécifiques (ABF, ZPPAUP, ZAC...)	Le critère est optimisé.	<i>Il convient d'obtenir toutes les majorations de COS possibles :</i> <ul style="list-style-type: none"> - Loi ENL (dépassement de 50% sur délibération municipale) - Majoration de 20 % possible en fonction des collectivités - Majoration pour adaptabilité au PMR - SHON administrative = 95% de la SHON réelle <i>Il est important que les cahiers des charges de ZAC soit plus souple pour le logement social afin d'éviter certains surcoûts.</i>
Taxes	Exonération de la TLE.	Le critère est optimisé.	<i>Il convient de réaliser systématiquement toutes les demandes d'exonération de taxes</i>
ENTRETIEN ET GESTION			

Cage d'escalier et entrée	1 entrée pour 21 logements	<p>Le critère est optimisé pour le coût d'investissement.</p> <p>Le critère est mal optimisé pour la gestion et l'entretien, le nombre idéal se situant en 15 et 20 logements.</p>	<p><i>Il convient d'optimiser le nombre de logements par entrée pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>optimiser le rapport SHON/SHAB</i> - <i>réduire le coût d'investissement</i> - <i>éviter les dégradations si trop de logements</i> <p><i>Un juste milieu est donc à trouver dans le nombre de logement par cage.</i></p>
Ascenseur	1 Ascenseur	<p>Le critère est optimisé pour la majoration des loyers.</p> <p>Le critère est mal optimisé pour le coût d'investissement et pour le poste gestion et entretiens mais la mise en place de l'ascenseur était obligatoire compte tenu du nombre de niveaux de l'opération.</p>	<p><i>En fonction du nombre de logements et du niveau d'élévation, il convient d'étudier les possibilités réglementaires permettant de limiter la mise en place d'ascenseur (optimisation du coût d'investissement, pas de contrat d'entretien)</i></p>
Coût d'entretien	Coût de gestion et d'entretien de l'OPH Sète : 830 €/logement/an		<p><i>Les coûts de gestion sont analysés pour chaque Maître d'Ouvrage par la Caisse des Dépôts et Consignations puis imposés dans les équilibres d'exploitation. Ils varient d'un OPH à l'autre.</i></p> <p><i>Ce coût peut être optimisé sur du moyen terme par la mise en œuvre de matériaux durables et demandant peu d'entretien.</i></p> <p><i>Un coût de gestion pourrait être analysé opération par opération.</i></p>
PRESTATAIRES			
Bureau de contrôle	Le bureau de contrôle est missionné au stade APS de l'avancement des études de conception.		<p><i>Il est préférable de nommer le contrôleur technique le plus en amont possible des études de conception afin d'alerter rapidement le maître d'œuvre sur les solutions techniques non réglementaires. Dans le cadre d'un concours de Maîtrise d'œuvre il peut être bénéfique de missionner un contrôleur technique avant le lancement de la procédure afin de l'impliquer à l'analyse des prestations (opération importante).Le bureau de contrôle est à missionner au stade APS au plus tard.</i></p>

PROGRAMME						
Répartition typologique	21 logements dont 9 T2 et 11 T3				<p>Le critère est mal optimisé.</p> <p>L'aménagement de grands logements T4/T5 dans un pourcentage minimum permet de bénéficier de majoration de subventions.</p> <p>Cependant les logements T2 et T3 répondent aux demandes majoritaires de l'OPH Sète.</p>	<p><i>Il convient d'insister dans le programme sur l'importance du respect de la répartition typologique compte tenu de son influence sur les financements.</i></p> <p>Voir annexe 2 : valeur d'usage</p>
Surfaces	Surface moyennes de l'opération par type de logement				<p>Le critère est optimisé car le CS > 1. (coefficient de structure = 1,0141)</p>	<p><i>Il est important d'obtenir un bon coefficient de structure car il intervient dans le calcul du loyer/m². Il résulte d'un calcul rapportant la surface utile au nombre de logements.</i></p> <p><i>Les surfaces indiquées dans le programme doivent être respectées par le Maître d'œuvre.</i></p> <p>Voir annexe 3 : état des surfaces</p>
	Type	Habitabl e	Annexe s	Utile		
	T2	48,5 m ²	7,4 m ²	52,2 m ²		
	T3	67,3 m ²	7,9 m ²	71,2 m ²		
	Coefficie nt de Structure	1,0141				
Réglementation Accessibilité	Tous les logements sont adaptés aux PMR.				<p>Ce critère augmente la surface moyenne par logement (4 à 5 m²) et représente un surcoût à l'investissement. Il a permis d'obtenir une majoration de subvention.</p>	<p><i>L'accessibilité étant désormais obligatoire, la majoration a été abandonnée. Il convient d'étudier les possibilités de limiter les ascenseurs et d'adapter uniquement les logements du Rez-de-chaussée.</i></p> <p><i>L'accessibilité peut également pénaliser le coefficient de structure.</i></p> <p><i>Il convient de revoir le calcul des coefficients afin de ne pas être pénalisé par la réglementation accessibilité.</i></p>

FINANCEMENT			
Majorations des subventions	<p>Majoration de l'assiette de subvention :</p> <p>Majorations techniques : 13,3%</p> <p>Majorations locales : 12,5 %</p> <p>Total : 25,8%</p>	<p>Le critère est optimisé mais le coefficient aurait pu atteindre 30 % au maximum.</p>	<p>Il convient d'étudier avec le Maître d'œuvre les possibilités de réalisation des critères techniques permettant d'optimiser le Coefficient de Majoration (label, Ascenseur, ECS solaire, Energie Gaz...).</p> <p>Le plafonnement rend parfois inutile la majoration pour des labels de qualité environnementales (ex : si pas d'ascenseur, la majoration technique est limitée à 12%)</p> <p>Il convient de revoir le système de majorations et le déplafonnement.</p> <p>Les subventions sont désormais régulièrement calculées forfaitairement par les financeurs et ne bénéficient plus des majorations.</p> <p>Voir annexe 4: majorations des subventions</p>
Majorations des loyers	<p>Total Majoration applicable au loyer /m² de SU : 18%</p>	<p>Le critère est optimisé.</p>	<p>Les critères diffèrent légèrement de ceux applicables aux subventions.</p> <p>Le plafonnement rend parfois inutile la majoration pour des labels de qualité environnementales (ex : si pas d'ascenseur, la majoration est limitée à 12%)</p> <p>Voir annexe 5: majorations des loyers</p>
Plan de financement	<p>financement classique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Subvention Etat - Subvention Région - Subvention Agglomération - Subvention Département - Prêts CDC <p>Fonds propres nécessaires : 114 650 €</p>	<p>La répartition entre les PLUS et les PLAI respectent les demandes des financeurs (15 à 20% de PLAI environ).</p>	<p>Les logements PLAI bénéficient de subventions supérieures mais les loyers applicables sont plus faibles.</p> <p>On peut remarquer une inégalité dans les systèmes de financement d'un OPH à l'autre en fonction des programmes d'action des collectivités.</p> <p>Voir annexe 6 : plan de financement</p>
Taux d'emprunt	<p>Taux PLUS : 4,30 %</p> <p>Taux PLAI : 3,30 %</p>		<p>Dans les équilibres d'exploitation, la CDC demande désormais d'appliquer les taux d'emprunt suivants :</p> <p>Taux PLUS : 3,60 %</p> <p>Taux PLAI : 2,80 %</p>

CONCEPTION			
Cahier des charges techniques	L'OPH définit les prestations techniques des logements en cours d'étude de conception		<i>Il est préférables d'établir un cahier des charges type et de le remettre à la Maîtrise d'œuvre au démarrage des études. Les prescriptions indiquées restant cependant modifiables en cours d'étude. Une formation des Maîtres d'œuvre sur les modalités de financement des opérations de logements sociaux serait à mettre en place.</i>
Délais	6 mois d'études et de projet	Le critère est optimisé	<i>La réduction des délais de conception permet de lancer plus rapidement les travaux en respectant les calendriers de financement des différents partenaires</i>
CONSTRUCTION			
Coût	Coût construction (travaux + VRD) : 1 163 €/m ² habitable	Le critère est mal optimisé car l'opération était équilibrée à : 1080 €/m ² habitable La période était peu favorable aux appels d'offres et les taux d'emprunt moins avantageux.	<i>Les coûts de construction admissibles ayant évolué, cette opération aurait été équilibrée en 2009.</i>
Mise en œuvre			<i>Dans le choix des entreprises de travaux, il convient d'insister sur le mémoire technique de gestion et de suivi de chantier. Voir annexe 7 : méthodologie de gestion de chantier</i>
Délais	L'opération a été livrée avec 2 mois d'avance sur le calendrier prévisionnel	Le critère est optimisé car il permet de dégager plus rapidement des loyers.	

<p>Décomptes Généraux et Définitif</p>	<p>Aucun avenant répertorié. Le marché de Maîtrise d'œuvre prévoit néanmoins un de 4 % de dépassement.</p>	<p>Le maître d'œuvre n'a pas présenté d'avenant au Maître d'ouvrage. Le critère est optimisé car il ne remet pas en cause l'équilibre financier de l'opération.</p>	<p><i>Tout avenant contraint le Maître d'Ouvrage à financer le surcoût sur fonds propres.</i></p>
<p>Choix des entreprises</p>	<p>Appel d'offres ouvert fructueux.</p>	<p>Aucune entreprise défaillante. Le critère est optimisé.</p>	<p><i>Le choix des entreprises est primordial pour le respect des coûts et des délais. Les Maîtres d'ouvrage doivent attribuer les marchés sur une base multicritères et non pas uniquement sur une offre de prix.</i></p>

Montpellier,
Le 23 février 2010