

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU BUREAU  
SEANCE DU 08/10/2024

3.8 - CHARCENNE – LIEUDIT « CORNE JACQUES » - AJUSTEMENT DES FINANCEMENT DE 2 LOGEMENTS INDIVIDUELS LOCATIFS

Il est proposé au bureau de délibérer concernant le projet de construction de 2 logements individuels locatifs à Charcenne lieudit « Corne Jacques »

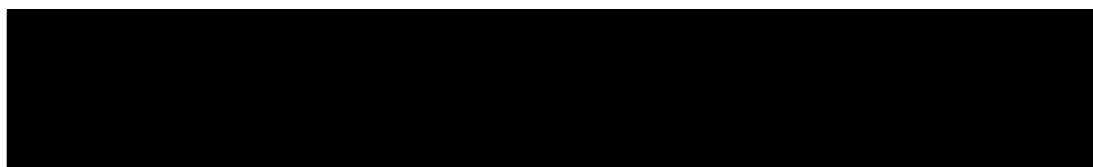
Par délibérations en date du 07 février 2019 puis du 15 octobre 2020, le Bureau d'Habitat 70 s'est prononcé favorablement pour engager une opération de 2 logements individuels sur la base de 1 T3 et 1 T4 PLAI.

En raison de la hausse des prix dans le secteur de la construction, la première consultation des entreprises, menée en avril 2022 a abouti à un prix d'opération supérieur de 38% au montant qui avait été prévu initialement.

Par délibération du 20 octobre 2022, l'organisme a suspendu cette opération afin de relancer une consultation lorsque le contexte serait plus favorable.

Cette consultation s'est déroulée en mars 2024 mais les prix constatés restent supérieurs de 45% au montant prévisionnel, ce qui, même au vu de l'augmentation des loyers, ne permet pas à l'opération d'être équilibrée financièrement.

Il faudrait pour cela trouver un financement complémentaire de 33 000€.



Les collectivités locales ont été sollicitées pour abonder à hauteur du financement complémentaire nécessaire à l'équilibre de l'opération.

La communauté de communes accepte de participer à hauteur de 5 000€.

La commune accepte un abondement supplémentaire à hauteur de 10 000€.

Dans ces conditions, et sous réserve de la fourniture des délibérations correspondantes des collectivités, l'office devrait investir 18 000€ de fonds propre supplémentaires.

**Publié le 18/10/2024**

Le plan de financement se présenterait donc comme suit :

- Fonds propres Habitat 70 : 84 000€ (33 000€/logt + 18 000€ complémentaires)
- Subvention Etat (PLAI) : 5 573€
- Subvention Conseil départemental : 10 000€
- Subvention Communauté de communes : 5 000€ (participation au surcout)
- Subvention Commune :
  - 10 000€ (subvention PACT sous forme de l'apport du foncier)
  - 10 000€ (participation au surcout)
- Prêts CDC : 328 000€
- Prêt Action Logement : 8 000€

Le prix de revient élevé de l'opération tient principalement à la taille de l'opération (frais généraux importants par rapport aux recettes).

Concernant le projet de Charcenne, trois solutions semblent donc être envisageables :

- Donner suite au projet, sur la base de la consultation des entreprises faite en 2024 et dans les conditions financières décrites ci-dessus
- Abandonner le projet et conserver le terrain en propriété (opération à relancer plus tard)
- Abandonner le projet et revendre le terrain à la commune au prix auquel il avait été acquis (18 000€ déduction faite de la participation des contrats PACT)

Les 2 dernières solutions, si elles permettraient de ne pas abonder de manière supplémentaire au financement de l'opération, comportent cependant les inconvénients suivants :

- Les frais déjà engagés par l'organisme le seraient à perte : environ 31 000€ TTC (hors achat foncier)
- Le besoin d'aménagement réitéré par la collectivité ne serait pas satisfait.

Par ailleurs, il conviendrait à l'avenir de ne plus engager d'opération comportant moins de 4 logements pour garantir des conditions d'équilibre financier satisfaisantes.

Le Bureau d'Habitat 70 à l'unanimité autorise l'engagement de l'opération de deux logements à Charcenne, lieudit « Corne Jacques », avec une mise de fonds propre de 84 000€. La commune apporte un abondement supplémentaire de 10 000€ et la communauté de communes de 5 000€. Parallèlement, le Bureau d'Habitat 70 acte que l'office ne s'engage plus sur des opérations de moins de 4 logements, sauf délibération particulière.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Vesoul, le 09/10/2024  
Le Directeur Général  
Olivier ROSAT

