

DOSSIER DE CANDIDATURE

**Appel à projets 2014 "10 000 logements HLM accompagnés"
Transformation d'une maison individuelle en 2 logements
et construction de 3 maisons de ville
Brest – 2 rue Victor Eusen**



Maître d'Ouvrage :

BREST METROPOLE HABITAT - 68 rue de Glasgow, BP 92251 - 29222 BREST Cedex 2
Téléphone : 02.29.00.45.04 (Services Techniques) - Télécopie : 02.29.00.45.33

Maître d'Œuvre :

Cabinet HALET / VILLETTE – 43 rue Louis Pasteur – BP 31051 - 29201 BREST cedex 1
Tél : (02) 98 80 37 17 / Fax : 02 98 80 80 62

Adresse du projet :

Superficie de la parcelle:..... 1 248 m² (zone classée UC PLU facteur 4)

Superficie du projet immobilier :

Habitation-Garages (toitures) : 315 m²

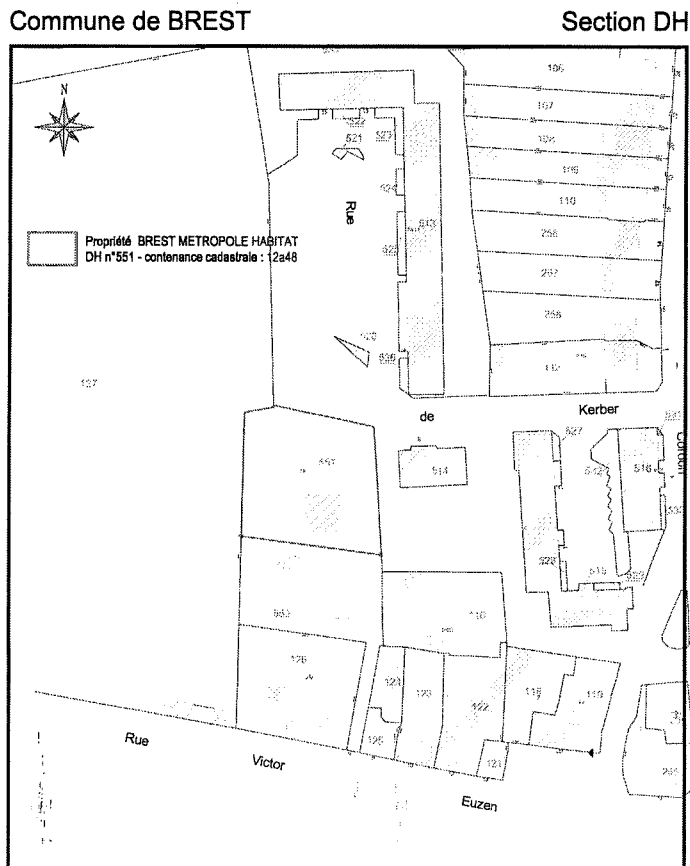
Voirie d'accès - parkings : 267 m²

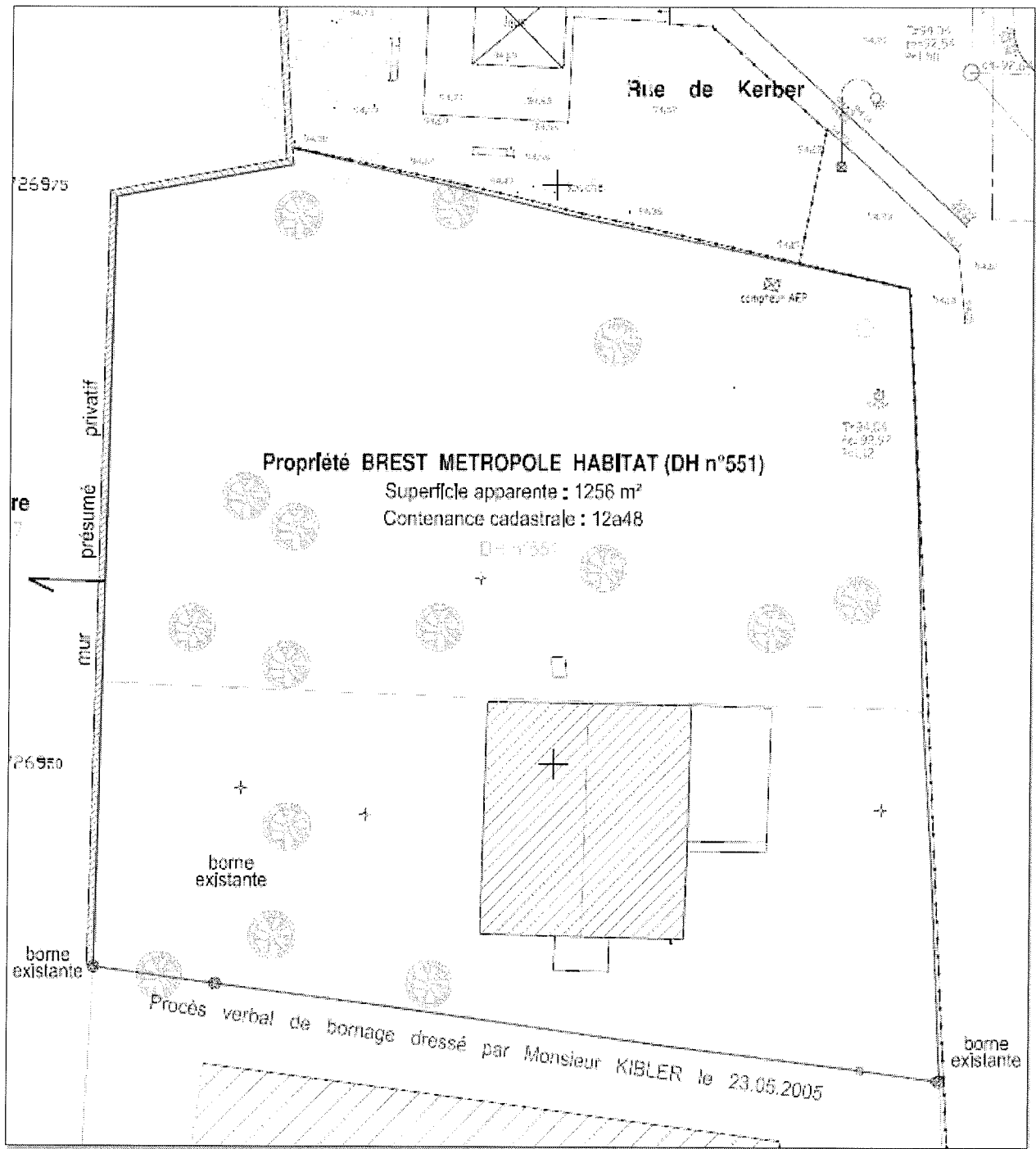
Espaces verts, terrain naturel : 666 m²

Usage actuel du terrain : Jardins en friche + 1 maison

Végétation présente : Friche (herbacées)

Servitudes particulières : Branchements AEP – EU





Typologie :

Maison existante → 2 T3
 Construction neuve → 3 T4

Financement :

1. PLUS → Construction neuve (3 pavillons de type 4)

2. PLAI-A → Maison existante (2 logements collectifs de type 3)

Brest Métropole Habitat et Brest Métropole Océane s'investissent de façon importante dans le montage financier de ces opérations :

- BMH → 10% du prix de revient en fonds propres,
- BMO → accorde une subvention à BMH de 10% du prix de revient.

Sur cette opération BMH investit 21 050,20 € de fonds propres.

Surfaces :

Type	Financement	Surface Habitable	Annexe	Surface annexe	Surface Utile
T3	PLAI A	66,22	Cellier extérieur	4,28	68,36
T3	PLAI A	66,94	Cellier extérieur	4,67	69,28
T4	PLUS	81,40	Cellier	5,42	84,11
T4	PLUS	81,40	Cellier	5,80	84,30
T4	PLUS	82,63	cellier	5,37	85,32
Total		378,59		25,54	391,37

Surface de plancher existante : 135,29 m²

Surface de plancher créée : 285,56 m²

Surface de plancher totale : 420,85 m²

Echéancier prévisionnel du projet et des travaux :

Date de la consultation des entreprises :	15/07/2014
Date de remise des offres :	10/09/2014
Date d'attribution des marchés (Commission des Marchés) :	30/09/2014
Date dépôt dossier de financement :	31/10/2014
Daté prévisionnelle d'obtention de l'agrément :	30/11/2014
Date de début préparation du chantier (2 mois) :	01/02/2015
Date début des travaux (12 mois, hors congés et intempéries) :	01/04/2015
Date de réception des travaux :	01/07/2016
Date de mise en location des logements :	11/09/2016

Modalités d'acquisition :

Opération de transformation d'une maison existante appartenant déjà à Brest Métropole Habitat, acquise dans le cadre d'un habitat adapté (financement initial PLAI-A).

- Acquisition de la maison le 23/12/2002 (acte de vente joint).
- Décision d'agrément de l'Etat le 23/10/20013 (financement initial PLAIA – programme "Habitat Adapté").

Après restructuration de la maison, les logements seront gérés directement par un opérateur de l'intermédiation locative.

Performances énergétiques :

PC déposé le 07/05/2014
PC en cours d'instruction
Réglementation thermique en vigueur (niveau RT 2012)

Description du projet :

I - LE CONTEXTE LOCAL DE LOGEMENT DES MENAGES PRESENTANT DES DIFFICULTES DANS LEUR MODE D'HABITER

Ce projet s'inscrit dans la politique de Brest Métropole Habitat en matière de logement des plus défavorisés.

Brest Métropole Océane s'est doté depuis plus de 20 ans d'un outil de traitement de la demande de logement des ménages en grande difficulté économique et sociale : la Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement (CASAL). Brest Métropole Habitat est un partenaire de ce dispositif.

Au 31 décembre 2012, Brest Métropole Habitat met à disposition de ce dispositif 486 logements (habitat adapté, Cité de Promotion Familiales, sous-location) auxquels il convient d'ajouter des logements sous statut ALT ou Bail Glissant. En outre, des logements sont aussi mis à disposition d'autres partenaires : Emergence, CHU, CHU ADI, Foyer Garapin (papillons blancs) ...

Le dispositif CASAL constate aujourd'hui que le patrimoine de logements familiaux est suffisant pour faire face à la demande. D'ailleurs, les derniers logements dits « Habitat Adapté » sont pour la majorité gérés en direct par BMH.

Par contre, il existe encore un déficit concernant les petits logements : du T1 au T3. Les logements Habitat Adapté étaient jusqu'ici produits dans le cadre de l'acquisition-amélioration, ce qui permettait d'équilibrer financièrement. Or, les pavillons de petite taille sont rares sur le marché de l'immobilier. Il faut donc développer une production neuve et les équilibres d'opération sont plus difficiles à trouver.

Aujourd'hui, en accord avec le dispositif CASAL, la stratégie en termes d'Habitat Adapté (au sens large est la suivante) :

- Favoriser la production de petits logements (de préférence de type II) : deux pavillons de types II vont être livrés dans le cadre d'une opération mixte (PLUS - PLAI O - PLAI A) sur le terrain d'un ancien pavillon Habitat Adapté démoli - un pavillon Habitat Adapté de type V a été divisé en deux logements (Types 1 et 3) et rénové (y compris dans l'aspect thermique) -
- Réhabiliter les logements existant qui le nécessitent notamment au niveau thermique afin de les remettre à niveau et mieux coller aux modes de vie des leurs locataires : Les Cités de Promotion Familiales du Guelmeur et de la Rue Louis Pidoux (gestion AGHEB et CCAS de Brest) viennent d'être rénovées. Les gestionnaires nous rendent les pavillons au départ des sous-locataires afin que nous puissions procéder à leur rénovation : 6 pavillons sont actuellement en cours de rénovation et seront remis en service avant la fin 2013.

Ce projet s'inscrit dans cette stratégie.

II - LE PROJET

Brest Métropole Habitat est propriétaire au 2 rue Victor Euzen à Brest, d'un pavillon de type 5 qui nécessite des travaux importants, notamment en terme de travaux d'économie d'énergie. Ce pavillon se prête, de par sa configuration, à une division en deux logements de type 3 répondant ainsi aux besoins du dispositif CASAL en terme de logement de ménages cumulant difficultés économiques et difficultés dans leur mode d'habiter.

D'autre part, Brest Métropole Habitat est propriétaire d'un terrain attenant permettant la réalisation de 3 pavillons de type 4 financés en PLUS.

Cette opération sera donc une contribution intéressante à la problématique de mixité sociale comme facteur d'intégration des ménages les plus en difficultés.

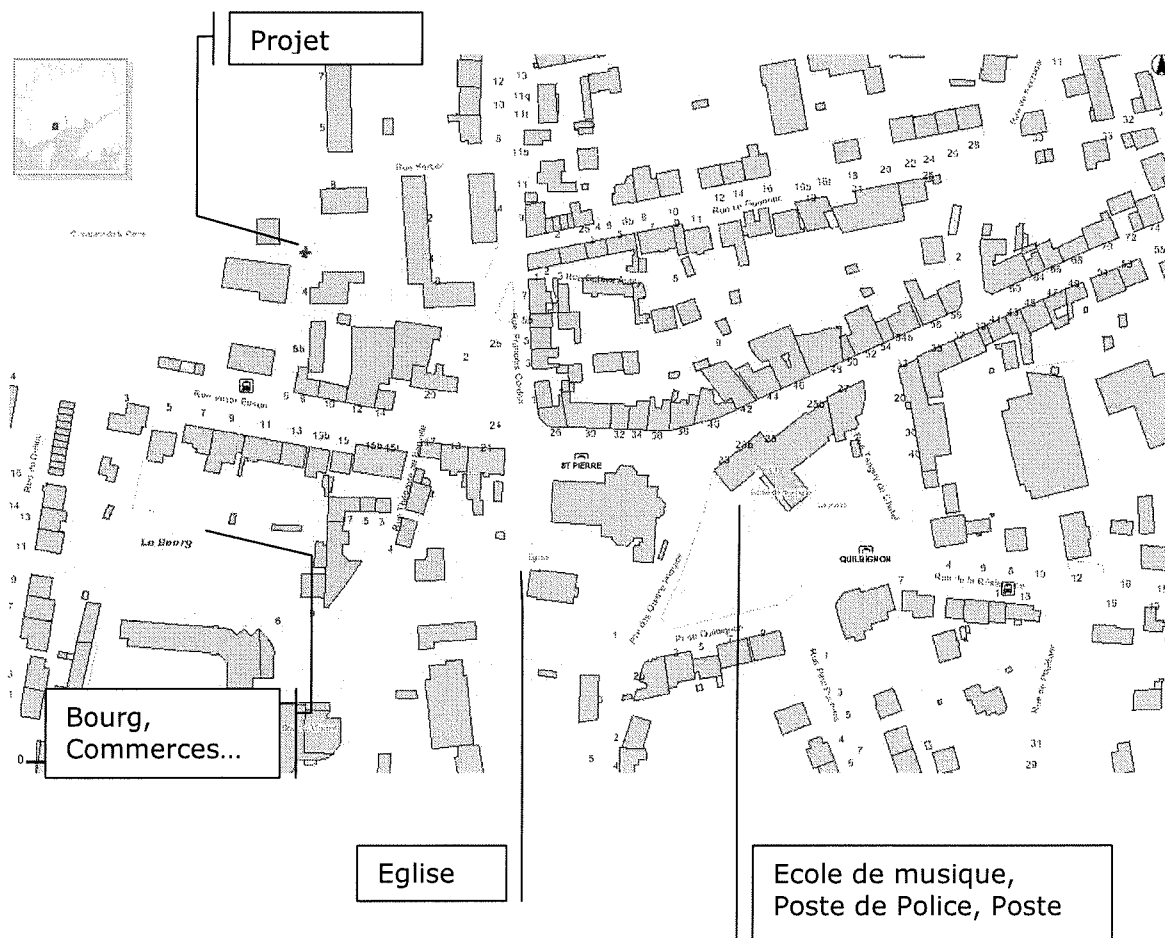
Les deux logements de type 3, financés en PLAI, seront remis en gestion à un opérateur de l'intermédiation locative dans le cadre du dispositif CASAL, celui-ci assurant une gestion locative accompagnée.

Il faut noter que Brest Métropole Habitat participera au financement de cette gestion locative accompagnée en versant à l'opérateur en charge de celle-ci une redevance de gestion égale à 10 % du montant des loyers.

Notice descriptive :

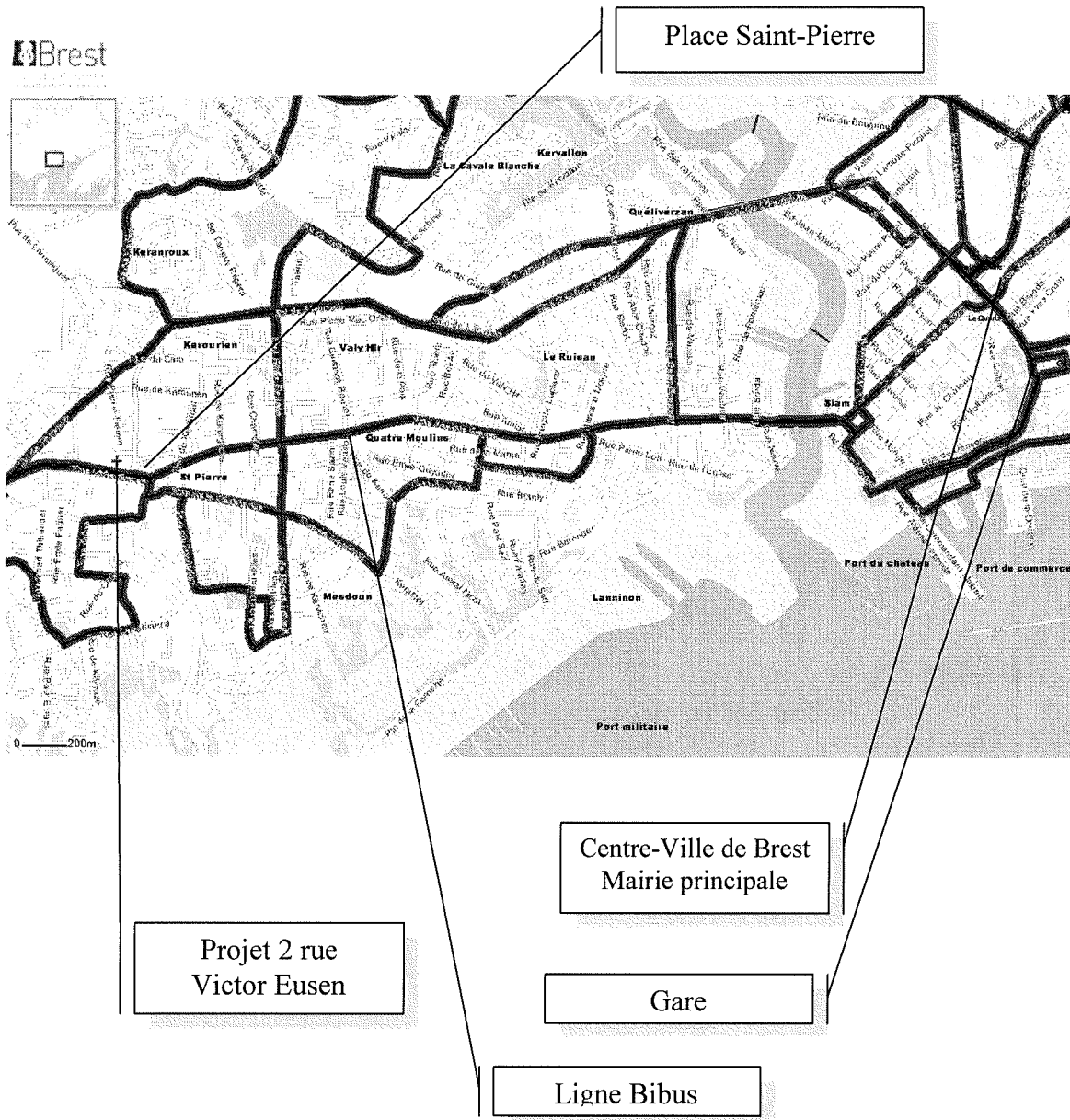
LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le projet est situé au 2 rue Victor Euzen à Brest, non loin de la place Saint-Pierre, disposant de tous les commerces de proximité (supérette, boulangerie, pharmacie,...), transports en commun (ligne régulière de bus – réseau BIBUS), d'une mairie annexe, des écoles (primaires, collèges, lycées), Maison Pour Tous (MPT), cabinets médicaux.....



SITUATION AU CŒUR DE LA VILLE DE BREST :

Le voisinage lointain est très urbanisé au pourtour de la parcelle.



MATERIAUX

- Peinture sur enduit ciment ou enduit gratté : ton blanc, orangé vif et gris foncé, zinc,
- Menuiseries en PVC de couleur blanc,
- Porte d'entrée PVC blanc avec un vitrage,
- Couverture toiture zinc,
- Pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures des pavillons neufs pour de l'autoconsommation (ce qui sera produit, sera consommé dans le logement et le surplus de production sera rejeté directement sur le réseau électrique ErDF).
- Chauffage gaz individuel

Plan de financement :

	TOTAL	INDIVIDUEL PLUS / CN	COLLECTIF PLAIA / CAA
Nombre de logements	5,00	3,00	2,00
SU	391,37	253,73	137,64
SUBVENTIONS			
Subvention Etat	18 600,00 €	600,00 €	18 000,00 €
BMO (PLAIA 10%)	21 050,20 €	- €	21 050,20 €
Surcharge Foncière BMO	19 632,71 €	19 632,71 €	- €
Département	13 000,00 €	3 000,00 €	10 000,00 €
PRÊT CONSTRUCTION SUR 40 ANS	422 239,51 €	324 973,99 €	97 265,52 €
PRÊT FONCIER SUR 50 ANS	132 282,47 €	89 146,38 €	43 136,09 €
FONDS PROPRES (10%)	21 050,20 €	- €	21 050,20 €
TOTAL FINANCEMENT	647 855,09 €	437 353,08 €	210 502,01 €

Prix de revient prévisionnel :

	TOTAL	INDIVIDUEL PLUS / CN	COLLECTIF PLAIA / CAA
Nombre de logements	5,00	3,00	2,00
SU	391,37	253,73	137,64
1.1 Travaux de bâtiment	404 025,50 €	279 103,00 €	124 922,50 €
1.2 Honoraires	61 015,65 €	41 300,17 €	19 715,48 €
<i>dont montage de projet</i>	12 725,98 €	8 688,07 €	4 037,91 €
1.3 Charge foncière	74 744,63 €	140 297,71 €	88 065,55 €
1.4 Révisions de prix : 2,5%	12 310,38 €	12 310,38 €	8 397,52 €
TOTAL HT	617 649,24 €	416 866,24 €	200 783,00 €
TVA (5,50%)	30 205,85 €	20 486,84 €	9 719,01 €
TOTAL TTC	647 855,09 €	437 353,08 €	210 502,01 €

Engagement du maître d'ouvrage sur le respect du cahier des charges :

Type	Loyer		Loyer plafond APL (valeur 01/01/2014)		Type de ménage
	moyen	Avec charges	moyen	Maximum avec charges	
T3 moyen / PLAI-A	371,88 €	412,35 €	313,17 €	327,14 €	Couple
	371,88 €	412,35 €	352,40 €	377,08 €	Ménage avec un enfant
T4 moyen / PLUS	495,68 €	547,98 €	313,17 €	327,14 €	Couple
	495,68 €	547,98 €	352,40 €	377,08 €	Ménage avec un enfant

Forfait de charges (exemple pour une opération livrée en 2013)

Coût moyen mensuel	T3 moyen / PLAI-A	T4 moyen / PLUS
Electricité parties communes	6,40 €	8,23 €
Location, entretien et relevé compteur d'eau	0,98 €	0,00 €
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	5,76 €	7,41 €
Entretien courant et divers	1,49 €	1,49 €
Abonnement câble	1,50 €	1,50 €
Contrat d'entretien chaudière gaz	5,42 €	5,42 €
Consommation énergie (gaz) *	18,92 €	28,25 €
Total forfait	40,47 €	52,30 €

Hors consommation d'eau

Engagement du Maître d'Ouvrage :

Je soussigné, Madame LE TRAON Mylène, Secrétaire Générale, agissant pour le compte du Directeur Général de Brest Métropole Habitat, certifie exact l'ensemble des éléments énoncés ci-dessus.

Brest, le 14 mai 2014

Pour Le Directeur Général,

La Secrétaire Générale
Mylène LE TRAON

