



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****Bureau du : 6 avril 2018****Délibération n° 2018-16**

. ****

Étaient présents :

Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Alain Pialat – Anne-Lyse Messenger – Bernard Hillaire – Cyril Laurent

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Philippe Curtil – Directeur Général Adjoint
Didier Barthélémi – Directeur Financier
Bernard Giraud – Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**PRIX DE REVIENT DES OPERATIONS
Mises en service en 2017**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-16 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve le Prix de Revient et le Plan de Financement Définitifs de l'opération Rue du Docteur Mercier à Alès pour un montant total de 2 194 169,33 euros et une mise de fonds propres de 93 403,15 euros.
- Approuve le Prix de Revient et le Plan de Financement Définitifs de l'opération Delaune à Alès pour un montant total de 2 721 832,03 euros et une mise de fonds propres de 203 726,52 euros.
- Approuve le Prix de Revient et le Plan de Financement Définitifs de l'opération de réhabilitation de 347 logements à Alès pour un montant total de 4 962 115,95 euros et une mise de fonds propres de 738 115,95 euros.

Le Directeur Général


Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180406-BU_06_04_18



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 6 avril 2018

Rapport n° 2018-16

Financier

PRIX DE REVIENT DES OPERATIONS
Mises en service en 2017

Au cours de l'exercice 2017, deux résidences neuves ont été mises en service, ainsi que la réhabilitation de 347 logements collectifs à Alès.

Pour la bonne information du Conseil d'Administration, il est ci-après présenté les Prix de revient et Plans de financement définitifs au regard des Prévisionnels validés en bureau du Conseil d'Administration.

L'opération Rue du Docteur Mercier à Alès :

Opération Rue du Docteur Mercier 22 logements Collectifs à Alès

Date de Mise en Service : 1er décembre 2017

	Prix de Revient Prévisionnel validé lors du bureau du CA du 19/12/2013			Prix de Revient Définitif			Ecart TTC Réalisations - Prévisions
	Montant HT	TVA Lasm 5,5%	Montant TTC	Montant HT	TVA Lasm 5,5%	Montant TTC	
Charges Foncières	354 113,74	19 476,26	373 590,00	336 526,95	18 508,98	355 035,93	- 18 554,07
Honoraires	213 287,20	11 730,80	225 018,00	149 786,44	8 238,25	158 024,69	- 66 993,31
Travaux	1 482 938,39	81 561,61	1 564 500,00	1 568 915,14	86 290,33	1 655 205,47	90 705,47
Production Immobilisée	-	-	-	16 810,73	-	16 810,73	16 810,73
LASM 5,5% (Démolitions)	-	-	-	-	9 092,51	9 092,51	9 092,51
Prix de Revient	2 050 339,34	112 768,66	2 163 108,00	2 072 039,26	122 130,07	2 194 169,33	31 061,33

	Plan de Financement Prévisionnel validé lors du bureau du CA du 19/12/2013		Plan de Financement Définitif		Ecart TTC Réalisations - Prévisions
	Montant	Taux	Montant	Taux	
Emprunts	1 859 238,00	85,95%	1 858 431,00	84,70%	- 807,00
Subventions Etat	74 000,00	3,42%	222 635,18	10,15%	148 635,18
Subventions Conseil Général	68 000,00	3,14%	19 700,00	0,90%	- 48 300,00
Subventions Conseil Régional	43 740,00	2,02%	-	0,00%	- 43 740,00
Fonds Propres	118 130,00	5,46%	93 403,15	4,26%	- 24 726,85
Total Plan de Financement	2 163 108,00	100,00%	2 194 169,33	100,00%	

Cette opération parfaitement maîtrisée voit son Prix de Revient Définitif excéder de 1,44% le Prix de Revient Prévisionnel, Charges de production immobilisées incluses.

Le Plan de Financement Définitif est quant à lui lié au fait que cette opération ait été ajoutée aux opérations de reconstitution de l'offre ANRU. Ainsi la non obtention de la subvention du Conseil Régional ainsi que la diminution de l'intervention du Conseil Général du Gard sont plus que compensés par l'intervention renforcée de l'Etat via le dispositif ANRU. Au final, la mise de fonds propres de Logis Cévenols s'établit à 93 403,15 euros, soit 4,26% du Prix de Revient Définitif et une économie de fonds propres par rapport au Plan de Financement Prévisionnel de 24 726.85 euros.

L'opération Delaune à Alès :

Opération Delaune 24 logements Collectifs à Alès

Date de Mise en Service : 1er décembre 2017

	Prix de Revient Prévisionnel validé lors du bureau du CA du 23/03/2016			Prix de Revient Définitif			Ecart TTC Réalisations - Prévisions
	Montant HT	TVA Lasme 5,5%	Montant TTC	Montant HT	TVA Lasme 5,5%	Montant TTC	
Charges Foncières	647 154,50	35 593,50	682 748,00	614 099,96	19 486,26	633 586,22	- 49 161,78
Honoraires	204 880,57	11 268,43	216 149,00	174 434,23	9 593,88	184 028,11	- 32 120,89
Travaux	1 719 649,29	94 580,71	1 814 230,00	1 781 267,17	97 969,69	1 879 236,86	65 006,86
Production Immobilisée	-	-	-	15 061,72	-	15 061,72	15 061,72
LASM 5,5% (Démolitions)	-	-	-	-	9 919,11	9 919,11	9 919,11
Prix de Revient	2 571 684,36	141 442,64	2 713 127,00	2 584 863,08	136 968,95	2 721 832,03	8 705,03

	Plan de Financement Prévisionnel validé lors du bureau du CA du 23/03/2016		Plan de Financement Définitif		Ecart TTC Réalisations - Prévisions
	Montant	Taux	Montant	Taux	
Emprunts	1 911 304,00	70,45%	1 973 304,00	72,50%	62 000,00
Subventions Etat	401 760,00	14,81%	396 657,51	14,57%	- 5 102,49
Subventions Agglomération	70 144,00	2,59%	70 144,00	2,58%	-
Subventions Conseil Général	78 000,00	2,87%	78 000,00	2,87%	-
Subventions Conseil Régional	62 000,00	2,29%	-	0,00%	- 62 000,00
Fonds Propres	189 919,00	7,00%	203 726,52	7,48%	13 807,52
Total Plan de Financement	2 713 127,00	100,00%	2 721 832,03	100,00%	

Cette opération également parfaitement maîtrisée a un Prix de Revient Définitif, Production Immobilisée incluse qui dépasse le Prix de Revient Prévisionnel de moins de 10 K€ soit 0,32%.

Le Plan de Financement Définitif fait ici aussi ressortir la non obtention de la subvention du Conseil Régional, pour 62 K€. Cette subvention est intégralement compensée par une augmentation des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Grâce à ce mécanisme, l'augmentation de la mise de fonds propres est limitée à moins de 14 K€ et représente 7,48% du Prix de Revient Définitif, soit 203 726,52 euros.

L'opération de Réhabilitation de 347 logements collectifs à Alès :

Opération Réhabilitation de 347 logements Collectifs à Alès

Date de Mise en Service : 3 novembre 2017

	Prix de Revient Prévisionnel validé lors du bureau du CA du 20/07/2017	Prix de Revient Définitif	Ecarts TTC Réalisations - Prévisions
	Montant TTC	Montant TTC	
Charges Foncières	-	-	-
Honoraires	213 330,00	170 190,47	- 43 139,53
Travaux	4 855 552,00	4 733 382,26	- 122 169,74
Production Immobilisée	-	58 543,22	58 543,22
Prix de Revient	5 068 882,00	4 962 115,95	- 106 766,05

	Plan de Financement Prévisionnel validé lors du bureau du CA du 20/07/2017		Plan de Financement Définitif		Ecarts TTC Réalisations - Prévisions
	Montant TTC	Taux	Montant TTC	Taux	
Emprunts	4 224 000,00	83,33%	4 224 000,00	85,12%	-
Subventions Etat		0,00%		0,00%	-
Subventions Conseil Général		0,00%		0,00%	-
Subventions Conseil Régional		0,00%		0,00%	-
Fonds Propres	844 882,00	16,67%	738 115,95	14,88%	- 106 766,05
Total Plan de Financement	5 068 882,00	100,00%	4 962 115,95	100,00%	

Cette opération qui a fait l'objet en 2017, d'une délibération modificative de programme est logiquement parfaitement à l'équilibre. Elle fait toute fois apparaître une économie de près de 107 K€ par rapport au Prix de Revient Prévisionnel. Cette économie vient principalement de la faible mobilisation des locataires pour la pose de brises vues et de protections pour les logements situés en rez-de-chaussée. Par prudence, nous avons considéré que l'ensemble des locataires concernés souscriraient à cette offre, hors seuls 11 locataires sur 20 ont souhaité bénéficier de ce service.

Le Plan de financement étant réalisé en terme d'emprunts, l'économie se reporte en conséquence sur la mise de fonds propres qui s'établie au final à 738 115,95 euros, soit 14,88% du Prix de Revient Définitif.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le Prix de Revient et le Plan de Financement Définitifs de l'opération Rue du Docteur Mercier à Alès pour un montant total de 2 194 169,33 euros et une mise de fonds propres de 93 403,15 euros.
- D'approuver le Prix de Revient et le Plan de Financement Définitifs de l'opération Delaune à Alès pour un montant total de 2 721 832,03 euros et une mise de fonds propres de 203 726,52 euros.
- D'approuver le Prix de Revient et le Plan de Financement Définitifs de l'opération de réhabilitation de 347 logements à Alès pour un montant total de 4 962 115,95 euros et une mise de fonds propres de 738 115,95 euros.

REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180406-BU_06_04_18