

ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANNEE PLAI ADAPTÉ EN OPÉRATIONS EN DIFFUS NEUVES


18/05/2021

OPERATION « ALLURE » 33 LOGEMENTS DONT 3 PLAI ADAPTES METROPOLE NCA FINANCEMENT 2018



Philippe BRACCO Architects DPLG - Master Planner | 14 - 20 (2) AJO 164420 - (Draconet & Derange) - 10 | Spezia - 17 décembre 2017 | NICE SEMERIA - AIC - 155 LOGEMENTS | PLAN R+1 | Etr: 1/100

PLAN DE FINANCEMENT / SUBVENTION PLAI-A MAJOREE

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR		 MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ	
DOSSIER DE FINANCEMENT OPERATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN Construction Neuve et V.E.F.A.			
2018			
BAILLEUR	ICF HABITAT SUD EST MÉDITERRANÉE		
ADRESSE OPERATION	12-14 AVENUE DENIS SEMERIA		
NOM OPERATION	ALLURE		
COMMUNE	NICE		
NBRE LLS	33		
Programme Mixte	33	Logements locatifs sociaux	
		Accession sociale	
		Libres	
		Logements intermédiaires	
Total	33		
Remplir uniquement les cases en vert			

ORGANISME	ICF HABITAT SUD EST MÉDITERRANÉE
OPERATION	ALLURE
COMMUNE	NICE
Nombre logements	33
PLUS	21
PLAI	9
PLAI Adapté	3

PLAN DE FINANCEMENT		En euros	en % du PRP	Réserve sur 30 LLS hors Plai adapté	
Etat Subvention PLUS - PLAI		88 200 €	1,70%	9	30%
Etat Subvention "PLAI Adapté"		85 290 €	1,64%		
Subvention Région PACA 6000/LOGT		18 000 €	0,35%		
Subvention Région "PLAI Adapté"			-		
Subvention Département des Alpes Maritimes		0 €	6,52%		
Subvention ville de Nice		338 548 €	-	9	30%
Subvention NCA		338 548 €		3	Plai Adapté
Autres subventions SNCF		330 000 €	6,35%	11	
TOTAL SUBVENTIONS		1 198 587 €	23,08%		
CDC PLUS travaux	PLUS	1 213 966 €	23,37%		
CDC PLUS Terrain		796 839 €	15,34%		
CDC PLAI I Travaux	PLAI	521 037 €	10,03%		
CDC PLAI I Terrain		342 006 €	6,58%		
CDC PLAI A, Travaux	PLAI Adapté	182 647 €	3,52%		
CDC PLAI A, Terrain		119 889 €	2,31%		
ACTION LOGEMENT	1%	40 000 €	0,77%	1	
Autre prêt		0 €	-		
Autre prêt		0 €	-		
TOTAL EMPRUNTS		3 216 384 €	61,92%		
TOTAL FONDS PROPRES		779 112 €	15,00%		
TOTAL		5 194 083 €	100,00%	33	

PLUS	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAUX
Nombre total	4	3	10	4	-	-	21
Surface Habitable totale	118,60 m ²	129,60 m ²	637,58 m ²	351,16 m ²	-	-	1 236,94 m ²
Surface Annexe totale	36,00 m ²	18,00 m ²	75,94 m ²	30,24 m ²	-	-	160,18 m ²
Surface Utile totale	136,60 m ²	138,60 m ²	675,58 m ²	366,29 m ²	-	-	1 317,07 m ²

LOGEMENTS P.L.A.I	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAUX
Nombre total	1	3	3	2	-	-	9
Surface Habitable totale	29,65 m ²	129,60 m ²	190,77 m ²	177,64 m ²	-	-	527,66 m ²
Surface Annexe totale	9,00 m ²	27,00 m ²	22,81 m ²	16,43 m ²	-	-	75,24 m ²
Surface Utile totale	34,15 m ²	143,10 m ²	202,18 m ²	185,86 m ²	-	-	565,29 m ²

LOGEMENTS P.L.A.i Adapté	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAUX
Nombre total	-	1	1	1	-	-	3
Surface Habitable totale	-	43,20 m ²	63,38 m ²	78,65 m ²	-	-	185,23 m ²
Surface Annexe totale	-	9,00 m ²	7,85 m ²	9,00 m ²	-	-	25,85 m ²
Surface Utile totale	-	47,70 m ²	67,31 m ²	83,15 m ²	-	-	198,16 m ²

LOGEMENTS	T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAUX
Nombre total	5	7	14	7	-	-	33
Surface Habitable totale	#####	302,40 m ²	891,73 m ²	607,45 m ²	-	-	1 949,83 m ²
Surface Annexe totale	45,00 m ²	54,00 m ²	106,60 m ²	55,67 m ²	-	-	261,27 m ²
Surface Utile totale	#####	329,40 m ²	945,03 m ²	635,29 m ²	-	-	2 080,47 m ²

2.5. Loyer plafond :

Le loyer plafond pratiqué pour les 33 logements sociaux est réparti de la manière suivante :

- pour les 21 logements sociaux PLUS = 6,28 € / m² de surface utile,
- pour les 9 logements sociaux PLAI = 5,58 € / m² de surface utile,
- pour les 3 logements sociaux PLAI Adaptés = 4,96 € / m² de surface utile
- pour les garages : 50 €/mois

T2	47,70 m ²	236,59 €
T3	67,81 m ²	336,33 €
T4	83,15 m ²	412,42 €

Subvention P.L.A.i ADAPTE :	85 290 €
Subvention PLAI :	88 200 €
Total Sub Etat =	173 490 €
Total Subvention	173 490 €
Cout au logement =	5 257,27 €

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET CHARGES LOCATAIRES

- + BATIMENT RT 2012 (-10%) avec LABEL BEE+ (Bâtiment Energie Environnement de Chez Prestaterre)
- + Isolation performante de l'enveloppe du bâtiment
- + Chauffage mixte : Chaudière gaz collective pour la production ECS (Eau chaude Sanitaire)
- + Chauffage Electrique individuel
- + Bâtiment R+6
- + Un ascenseur pour 33 logements
- + Une cage d'escalier
- + Les charges locataires seront calculées en fonction des caractéristiques du bâtiment.

PLAI ADAPTÉ DANS LE DIFFUS



- UN PRODUIT CIBLÉ SUR LES MÉNAGES ET PERSONNES ISOLÉES RENCONTRANT DES DIFFICULTÉS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES (PUBLICS PRIORITAIRES TELS QUE DALO, PUBLICS ORIENTÉS PAR LES PLATEFORMES TERRITORIALES D'ACCOMPAGNEMENT, PROJETS FINANCÉS PAR LE FNAVDL...);
- LA GARANTIE D'UN NIVEAU DE LOYER/REDEVANCE MAÎTRISÉ INFÉRIEUR OU ÉGAL AU LOYER PLAFOND APL ;



LA MISE EN PLACE DE MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES : GESTION LOCATIVE ADAPTÉE, ACCOMPAGNEMENT CIBLÉ SUR LE LOGEMENT, GESTION LOCATIVE SOCIALE RENFORCÉE.

ASSOUPLISSEMENT DU CADRE DE MISE EN ŒUVRE DE LA GESTION LOCATIVE ADAPTÉE, EN LIMITANT L'EXIGENCE À UNE IMPLICATION RENFORCÉE DES SERVICES DE GESTION LOCATIVE DES BAILLEURS SOCIAUX POUR LE SUIVI DES MÉNAGES AFIN DE PRÉVENIR TOUTE SITUATION DE RUPTURE ;

PLANNING

