



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT



Réhabilitation du Foyer Jeunes Travailleurs L'ALLIANCE Sète



CONTEXTE

Bâtiment propriété d'une congrégation religieuse « Les Sœurs de l'alliance » dans le cœur de ville de Sète

Mise à disposition gratuite pour l'association Habitat Jeunes depuis 1976

Siège de l'association et 28 logements ou chambres

Logements vétustes ne répondant plus aux normes actuelles



MONTAGE DE L'OPERATION

Projet Social : logements adaptés avec accompagnement social et action collective

Public : apprentis et intérimaires

Faisabilité : travaux trop complexes et coûteux pour que l'association réalise elle-même les travaux et nécessité d'un agrément MO

Peu de subventions lors d'une réhabilitation

Idée de passer par le bailleur social Sète Thau Habitat pour réaliser une opération d'Acquisition-Amélioration
Solution permettant d'obtenir + de subventions sur l'investissement et des prêts CDC

Sète Thau Habitat : Maître d'ouvrage et Habitat Jeunes : Gestionnaire

Nécessité de déconventionner les logements et de repartir sur une nouvelle demande d'agrément Etat pour des logements en PLAI adaptés.

Acquisition du bâtiment par l'OPH auprès de la congrégation à l'euro symbolique avec rétrocession du bâtiment à Habitat jeunes à la fin du remboursement des prêts.

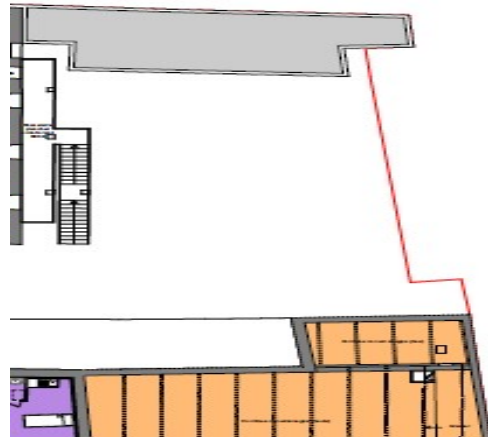
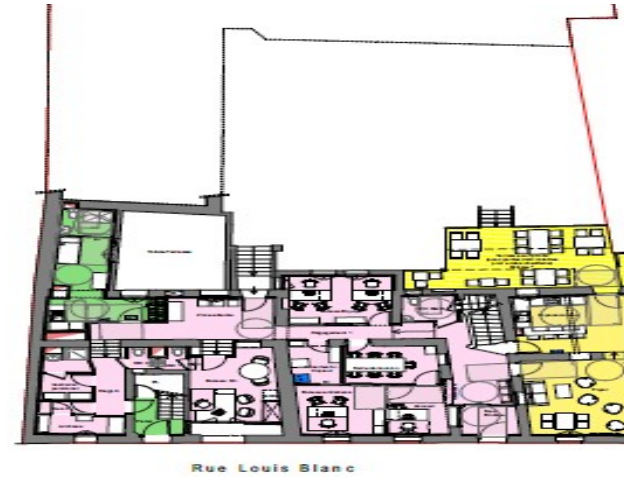
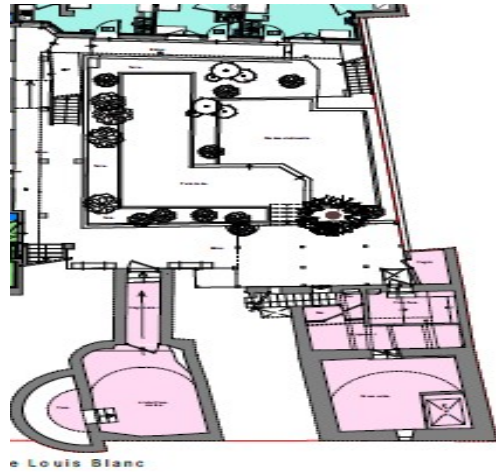
Réalisation des travaux et livraison par l'OPH contre une redevance annuelle versée par l'association

PROGRAMME

Réhabilitation des 28 logements dont 1 PMR + création d'un logement T4 (571 m²)

Kitchenette + WC + Sdb dans tous les logements

Réhabilitation des parties communes (circulation, espace détente, cuisine collective) et locaux administratifs (325 m²)



TRAVAUX

Réhabilitation lourde + réaménagement des circulations + réfection des façades
Tout déconstruire pour repartir de plateaux vides
Aléas importants à prévoir en réhabilitation, toujours des mauvaises surprises



LOGEMENT TEMOIN

Validation des échantillons (poignées, robinets...)

Choix des coloris (mur, portes...)



ASPECT FINANCIER

Equilibre de l'opération : Equation à résoudre entre le coût des travaux, les subventions et la redevance
Objectif : obtenir le maximum de subventions sur l'investissement pour réduire la part des emprunts et minimiser la redevance annuelle à verser par l'association

Montant des travaux : 1 900 000 € HT (+ 100 000 € HT en cours de travaux)

Prix de revient : 2 200 000 € HT, soit environ 2 300 000 € TTC 5,5%

Redevance annuelle : 38 000 € (remboursement des prêts, charges...)

Plan de financement

Subventions (57 %)

- Etat : 382 800 €
- Région : 116 000 €
- Département : 116 000 €
- Agglomération : 348 000 €
- CAF : 124 000 €
- Fondation Abbé Pierre : 109 000 € (mais désistement en cours de travaux !!!)
- Action Cœur de ville : 228 100 €

Fonds propres OPH (14 %) : 324 000 €

Prêts (29 %)

- Prêt Action Logement : 342 500 €
- Prêt CDC : 305 000 €

ORGANISATION

Nécessité de vider les locaux et de reloger les résidents sur d'autres structures de l'association

Livraison du nouveau FJT LE PHARE au bon moment

Stockage du mobilier dans un bâtiment non utilisé par l'OPH

CALENDRIER

Démarrage des travaux : Mars 2023

Livraison : Mars 2024

FIN DE LA PRESENTATION