

## REUNION DU BUREAU DU 05 JUILLET 2022

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH 65 se sont réunis le mardi 05 juillet 2022 à 14h30 au 38 rue Soult à Tarbes, sous la présidence de Yannick BOUBEE, Président.

Présents:

M. Yannick BOUBEE	Président de l'OPH 65 – Conseiller Départemental – Maire d'Aureilhan
Mme Anne COLAT-PARROS	Directrice de l'ADIL
M. Manuel ESPEJO	Représentant CAF
M. Jean GLAVANY	Vice-Président de l'OPH 65 – Ancien Ministre a donné pouvoir au Président
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale
Mme Sylvie PORTEJOIE	Représentante l'INDECOSA CGT

Absent :

M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental
------------------	---

Assistaient à cette réunion:

M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT	Directeur Général de l'OPH 65
Mme Joëlle DENECHAUD	Assistante du Directeur Général, Secrétaire de séance

# LOURDES – TERRAIN VOIE VERTE – AVENUE FRANCIS LAGARDERE – ACQUISITION EN VEFA DE 42 LOGEMENTS – MODIFICATION DU PRIX D'ACHAT

PREFECTURE DES  
HAUTES-PYRENEES

06 JUL. 2022

## HISTORIQUE :

La société EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE, société par actions simplifiée dont le siège social est au 1 rue du Lieutenant Guy Dedieu – BP 23096 – 31 023 TOULOUSE Cedex propose à l'OPH 65 de se porter acquéreur d'un programme de 42 logements collectifs sous forme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), avec faculté de substitution.

Ce programme a été identifié pour le relogement des locataires de l'OPHITE dans le cadre de la convention du NPNRU de LOURDES.

## PROGRAMME :

Le programme se compose de 42 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments :

### Bâtiment 1:

- ✚ 4 logements de type T2
- ✚ 4 logements de type T3
- ✚ 4 logements de type T4

### Bâtiment 2:

- ✚ 4 logements de type T2
- ✚ 4 logements de type T3
- ✚ 4 logements de type T4

### Bâtiment 3:

- ✚ 4 logements de type T2
- ✚ 4 logements de type T3
- ✚ 4 logements de type T4

### Bâtiment 4:

- ✚ 2 logements de type T2
- ✚ 2 logements de type T3
- ✚ 2 logements de type T4

Soit 14 T2, 14 T3 et 14 T4 pour une surface habitable totale de 2 901,43 m<sup>2</sup>.

Surfaces habitables moyennes :

T2 : 50,79 m<sup>2</sup>

T3 : 73,15 m<sup>2</sup>

T4 : 83,31 m<sup>2</sup>

Montage financier via le NPNRU : 17 PLUS et 25 PLAI

## PRIX D'ACQUISITION :

Le prix initial proposé était de 1 900 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable soit un montant de 5 512 717 € HT.

A ce prix d'acquisition se rajoutait une clause de révision de prix évaluée sur la durée du chantier à 425 518 € HT soit un montant potentiel de la VEFA de 5 938 235 € HT.

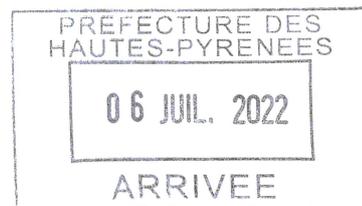
Une négociation a été menée auprès du promoteur afin d'avoir un prix ferme sans clause de révision de prix.

Le nouveau prix d'acquisition est de 1 990 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable soit un montant de 5 773 846 € HT.

CONDITIONS SUSPENSIVES :

Les contrats de réservation seront signés sous les conditions suspensives suivantes :

- Un permis de construire, purgé de tout recours,
- L'obtention de l'agrément de l'Etat,
- L'obtention des financements.



Les membres du Bureau, par délégation du Conseil d'Administration, autorisent le Directeur Général, avec faculté de substitution :

- à signer le contrat de réservation aux conditions suspensives ci-dessus.
- à signer l'acte d'acquisition sous la forme d'une VEFA, dès la réalisation des conditions suspensives.
- à solliciter les financements nécessaires auprès de l'Etat et des autres organismes financiers

Le Président

Yannick BOUBÉE



**EQUILIBRE FINANCIER DE L'OPERATION LOCATIVE**

Nom de l'opération: **VEFA**  
 Commune: **LOURDES**  
 Terrain visé vert: **17 PLUS**  
 L'OURDES  
 1° PLUS, 2° PLAI, 3° PLUS, 4° PU  
 42 LOGEMENT(S) 25 PLAI  
 Financement Principal: **01/01/2022**

Date de référence des loyers: **01/01/2022**

**CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION**

Nombre de logements	Par logement		Durée aux
	Total	Par logement	
Zonage APV:	42	2 901	25 ans
Natif (N) Acq. Amal. (AA) Acq. (A)	3	1 055	
Individuel=1, collectif=2, mixte=3	N	145 034	
Surfaces habitable	Collectif	44 359	
Surfaces d'office		184 144	
		67 201	
		1 600	
		2 901,43	69
		2 384,59	71

**PARAMETRES ECONOMIQUES**  
*subvention technique de 16 Juin 2020*

Rémunération des Fonds Propres	0,01%
Durée	47
taux	1,70%
taux	1,70%
taux de produits / frais financiers	1,30%
Vacances - Impayés	3,00%
P.G.R.	
Tx à partir de 2025	0,00%
Tx à partir de 2030	0,50%
Tx à partir de 2035	0,50%
GEGR	
Dilution	
Progressivité	
Taux années 1	0,80%
Taux années 2	0,80%
Taux années 3	0,80%
Taux années 4	0,80%
Taux années 5	0,80%
Taux années 6	0,80%
Taux années 7	0,80%
Taux années 8	0,80%
Taux années 9	0,80%
Taux années 10	0,80%
Taux années 11	0,80%
Taux années 12	0,80%
Taux années 13	0,80%
Taux années 14	0,80%
Taux années 15	0,80%
Taux années 16	0,80%
Taux années 17	0,80%
Taux années 18	0,80%
Taux années 19	0,80%
Taux années 20	0,80%
Taux années 21	0,80%
Taux années 22	0,80%
Taux années 23	0,80%
Taux années 24	0,80%
Taux années 25	0,80%
Taux années 26	0,80%
Taux années 27	0,80%
Taux années 28	0,80%
Taux années 29	0,80%
Taux années 30	0,80%
Taux années 31	0,80%
Taux années 32	0,80%
Taux années 33	0,80%
Taux années 34	0,80%
Taux années 35	0,80%
Taux années 36	0,80%
Taux années 37	0,80%
Taux années 38	0,80%
Taux années 39	0,80%
Taux années 40	0,80%
Taux années 41	0,80%
Taux années 42	0,80%
Taux années 43	0,80%
Taux années 44	0,80%
Taux années 45	0,80%
Taux années 46	0,80%
Taux années 47	0,80%
Taux années 48	0,80%
Taux années 49	0,80%
Taux années 50	0,80%
Taux années 51	0,80%
Taux années 52	0,80%
Taux années 53	0,80%
Taux années 54	0,80%
Taux années 55	0,80%
Taux années 56	0,80%
Taux années 57	0,80%
Taux années 58	0,80%
Taux années 59	0,80%
Taux années 60	0,80%
Taux années 61	0,80%
Taux années 62	0,80%
Taux années 63	0,80%
Taux années 64	0,80%
Taux années 65	0,80%
Taux années 66	0,80%
Taux années 67	0,80%
Taux années 68	0,80%
Taux années 69	0,80%
Taux années 70	0,80%
Taux années 71	0,80%
Taux années 72	0,80%
Taux années 73	0,80%
Taux années 74	0,80%
Taux années 75	0,80%
Taux années 76	0,80%
Taux années 77	0,80%
Taux années 78	0,80%
Taux années 79	0,80%
Taux années 80	0,80%
Taux années 81	0,80%
Taux années 82	0,80%
Taux années 83	0,80%
Taux années 84	0,80%
Taux années 85	0,80%
Taux années 86	0,80%
Taux années 87	0,80%
Taux années 88	0,80%
Taux années 89	0,80%
Taux années 90	0,80%
Taux années 91	0,80%
Taux années 92	0,80%
Taux années 93	0,80%
Taux années 94	0,80%
Taux années 95	0,80%
Taux années 96	0,80%
Taux années 97	0,80%
Taux années 98	0,80%
Taux années 99	0,80%
Taux années 100	0,80%



**PLANNING FINANCIER**

PLANNING FINANCIER	% du Pk Rev	Total	Par logement	Par m2 S.U
Frais VEFA	1,9%	121 829	2 901	41
Mrd hors révision	0,0%	1 055	25	0
Montant Vefa	93,6%	6 091 407	145 034	2 041
Honoraires	0,7%	44 359	1 055	15
Divers	2,8%	184 144	4 384	62
Révisions	0,0%	0	0	0
Frais financiers	1,0%	67 201	1 600	23
	0,0%	0	0	0
<b>PRIX DE REVENIR TTC</b>	<b>100,0%</b>	<b>6 509 595</b>	<b>155 000</b>	<b>2 181</b>
<b>PRIX DE REVENIR HT</b>		<b>6 176 372</b>		<b>2 069</b>

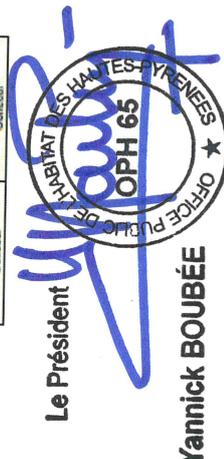
**PLANNING FINANCIER**

PLANNING FINANCIER	% du F	Total	Par logement
Subvention ANRU	2,2%	470 000	11 190
Subv. COSE	11,44%	745 000	17 738
Subv. TLP	10,29%	670 000	15 952
Subv. Surch foncière col	0,00%	0	0
Subv. Surch foncière Etat	0,00%	0	0
Fonds propres Non Rémunérés	23,60%	1 538 359	36 580
Emprunt PLUS (Foncier)	5,62%	368 054	8 717
Emprunt PLUS (Trav et Hon)	18,01%	1 172 258	27 911
Emprunt PLAI (Foncier)	8,24%	538 395	12 769
Autre prêt 1 (avec prefin.)	9,06%	588 579	14 038
Autre prêt 2 (avec prefin.)	0,00%	0	0
Prêt haut de bilan	0,00%	0	0
Prêt ANRU bonifié PLUS	1,75%	113 900	2 712
Prêt compi 1	0,00%	0	0
Prêt haut de bilan	0,00%	0	0
Prêt ANRU bonifié PLAI	3,03%	197 500	4 702
Prêt compi 2	0,00%	0	0
Subv. Région	1,24%	113 000	2 690
Fonds propres Rémunérés	0,00%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>6 509 595</b>	<b>155 000</b>

**Charges d'exploitation**

Personnel de nettoyage	77 €
Entretien	388 €
Charges de Personnel Administratifs	688 €
Charges de Structure	0 €
Tout le coût de gestion	1 153 €
Frais par lot (ratio COC)	1 133 €

Taux de référence du livret A suivant indication note technique du 15 Juin 2020: **1,30%**



**PREFECTURE DES HAUTES-PYRENEES**  
**06 JUL. 2022**  
**ARRIVEE**

OPH 65 – Bureau du 05 juillet 2022

Nom de l'opération:

Terrain vobis verts

42 LOGEMENT(S)

17 PLUS

25 PLAI

Montant Dunse Préfinancement CDC Taux Préfinancement Différs amortissement (annexe) Taux de progressivité Date du contrat Date 1ère échéance	FINANCEMENT PRINCIPAL				FINANCEMENT COMPLEMENTAIRE				
	PLUS (Foncière ou Acquisition) 366 084 50 1,90% non 1,90% 0 0,00% 02/01/2023 02/01/2024	PLUS (Travaux et Honoraires) 1 172 258 40 1,90% non 1,90% 0 0,00% 02/01/2023 02/01/2024	PLAI (Foncière ou Acquisition) 536 306 40 1,10% non 1,10% 0 0,00% 02/01/2023 02/01/2024	PLAI (Travaux et honoraires) 569 579 40 1,10% non 1,10% 0 0,00% 02/01/2023 02/01/2024	Autre prêt 1 (avec prêt) 0 40 3,00% non 3,00% 0 0,00% 02/01/2023 02/01/2024	Autre prêt 2 (avec prêt) 0 35 2,20% non 2,20% 0 0,00% 02/01/2023 02/01/2024	Prêt ANRU bonifié PLUS 113 900 40 0,25% non 0 0,00% 04/10/2022 04/10/2023	Prêt ANRU bonifié PLAI 197 500 50 0,25% non 15 0,00% 04/10/2022 04/10/2023	Prêt ANRU bonifié PLAI 0 40 1,50% non 20 0,00% 04/10/2022 04/10/2023

Loyers Logements		
SH	SU	Taux loyers
PLUS	1 210,36	5,95
PLUS ml	0,00	sans objet
PLAI	1 773,33	5,27
Loyer seuil moyen au kgf		
	2 964,69	5,54
		394,04
		4 728,48

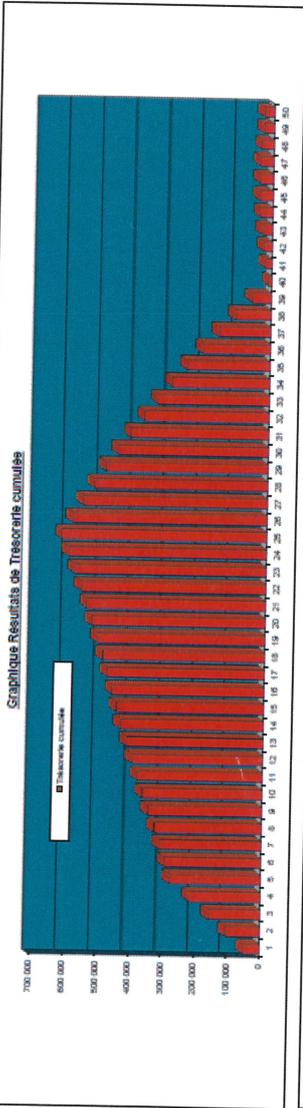
Loyers Accessoires		
Financement	Gls	PU mois
Garages	0	0,00
Jardins	0	0,00
Terrasses	0	0,00
Parkings Ext	0	0,00
Garages	0	0,00
Jardins	0	0,00
Terrasses	0	0,00
Parkings Ext	0	0,00
EQUIV ml SU		0,00
EQUIV m² SU		0,00
Total Operation		16 549,87
		199 596,00

Typologie	nb	PLUS			Loyers accessoires	Total
		SH moyenne	SU moyenne	Loyer moyen		
I	6	50,76	50,76	301,79	0,00	301,79
II	6	73,19	77,93	463,35	0,00	463,35
III	5	83,37	87,74	521,66	0,00	521,66

Typologie	nb	PLAI			Loyers accessoires	Total
		SH moyenne	SU moyenne	Loyer moyen		
I	8	50,60	53,24	290,65	0,00	290,65
II	8	73,12	73,71	398,55	0,00	398,55
III	9	83,25	84,25	444,10	0,00	444,10

PREFECTURE DES HAUTES-PYRENEES  
06 JUL. 2022  
ARRIVEE

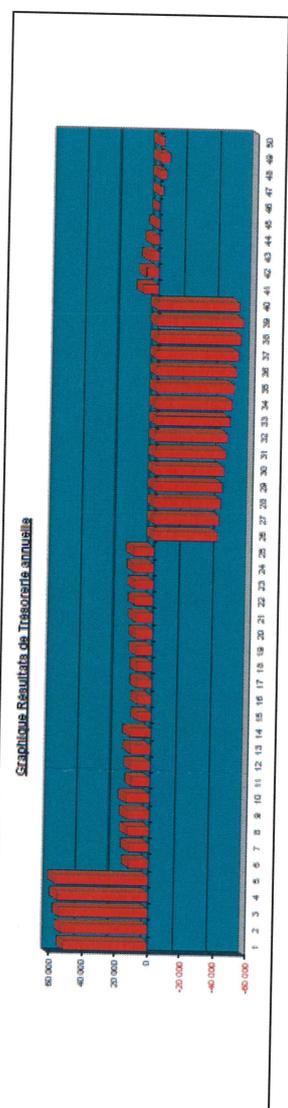




Année	Trésorerie Cumulée	Trésorerie Annuelle
2025	51 296	12 723
2026	104 692	7 628
2027	160 255	8 330
2028	218 018	8 822
2029	278 018	9 302
2030	293 904	9 772
2031	310 590	10 229
2032	328 050	10 675
2033	346 316	11 107
2034	365 382	11 526
2035	381 409	11 931
2036	398 190	12 321
2037	415 727	-38 064
2038		12 202
2039	434 020	7 628
2040	447 592	8 330
2041	461 849	8 822
2042	476 790	9 302
2043	492 411	9 772
2044	508 712	10 229
2045	525 687	10 675
2046	543 334	11 107
2047	561 649	11 526
2048	580 626	11 931
2049	600 260	12 321
2050	620 553	-38 064
2051		12 202
2052	558 347	-38 972
2053	525 367	-39 723
2054	491 050	-40 618
2055	455 334	-41 560
2056	418 152	-42 548
2057	379 437	-43 585
2058	339 118	-44 671
2059	297 122	-45 809
2060	253 375	-46 999
2061	207 799	-48 243
2062	160 313	-49 543
2063	110 835	-50 900
2064	59 279	-52 316
2065		
2066		
2067		
2068		
2069		
2070		
2071		
2072		
2073		
2074		
2075		

Trésorerie Annuelle	-52 316
Trésorerie Cumulée	9 688
Valeur minimale	55 433
Valeur maximale	620 545

Commentaires et visés



Année	Trésorerie Annuelle
2025	12 723
2026	7 628
2027	8 330
2028	8 822
2029	9 302
2030	9 772
2031	10 229
2032	10 675
2033	11 107
2034	11 526
2035	11 931
2036	12 321
2037	-38 064
2038	12 202
2039	7 628
2040	8 330
2041	8 822
2042	9 302
2043	9 772
2044	10 229
2045	10 675
2046	11 107
2047	11 526
2048	11 931
2049	12 321
2050	-38 064
2051	-38 972
2052	-39 723
2053	-40 618
2054	-41 560
2055	-42 548
2056	-43 585
2057	-44 671
2058	-45 809
2059	-46 999
2060	-48 243
2061	-49 543
2062	-50 900
2063	-52 316
2064	
2065	
2066	
2067	
2068	
2069	
2070	
2071	
2072	
2073	
2074	
2075	

PREFECTURE DES HAUTES-PYRENEES

06 JUL. 2022

ARRIVEE

