

---

**AUBENAS LES ALPES**



## **IMPACT FINANCIER**

### **PROJET : CONSTRUCTION DE 9 LOGEMENTS SOCIAUX, INCLUSIF, PASSIVHAUS**

Considérant que le montant de l'investissement projeté dépasse le seuil fixé par l'article L.1611-9 du CGCT.

\* Pour les communes dont la population est inférieure à 5000 habitants, le seuil est fixé à 150 % des recettes réelles de fonctionnement.

- Recettes réelles de fonctionnement au BP 2020 : **121 101,00€**
- Montant prévisionnel de l'opération exceptionnelle d'investissement concernée est de 2 155 537 € HT, elle se fera en 3 tranches fonctionnelles.

Notre commune a donc obligation de présenter cette étude.

Le projet de construction des logements est prévu fin 2022 et se terminera fin 2025 début 2026, il se fera sur 3 voir 4 budgets.

Pour financer ces logements, nous allons demander toutes les subventions nécessaires afin de ne pas mettre en péril les finances de la commune, sachant que la commune devra faire un prêt pour couvrir les 20% obligatoires. Les travaux ne commenceront qu'à partir de la réception des notifications de subvention pour les différentes tranches.

➤ **L'effet de retour des investissements sur les charges de fonctionnement :**

La fourniture de logements implique d'associer aux équipements des personnels et des dépenses en biens et fournitures, qualifiées de récurrentes car répétitives et dépendantes de la nature des équipements. Ainsi, un nouvel investissement génère en moyenne entre 1% et 4% de charges de fonctionnement.

➤ **L'effet de retour des investissements sur la fiscalité locale :**

L'investissement peut générer un accroissement des bases d'imposition. Les logements contribuent ainsi au développement des territoires et produisent, en retour, des recettes supplémentaires pour la collectivité.

| DEPENSES                |                    | RECETTES      |                    |
|-------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| <b>Logements</b>        | <b>2 155 537 €</b> | <b>Loyers</b> | <b>73 315,51 €</b> |
| TRANCHE FONCTIONNELLE 1 | 700 000 €          | TRANCHE 1     | <b>32 640,60 €</b> |
| TRANCHE FONCTIONNELLE 2 | 800 000 €          | TRANCHE 2     | <b>19 462,75 €</b> |
| TRANCHE FONCTIONNELLE 3 | 655 537 €          | TRANCHE 3     | <b>20 212,16 €</b> |

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones>

Montant des loyers au m2 pour la zone 3

| <b>TRANCHE 1 :</b>          | Prix au M2 | Surface   | Loyer/mois         |
|-----------------------------|------------|-----------|--------------------|
| 1 logement T3 Très social   | à 5,63€    | 71,28 m2  | 401 €              |
| 1 logement T3 Social        | à 7,25€    | 71,28 m2  | 517 €              |
| 1 logement T4 Social        | à 7,25€    | 131,00 m2 | 798 €              |
| 1 logement T4 Intermédiaire | à 9,13€    | 131,00 m2 | 1004 €             |
| <b>TOTAL annuel</b>         |            |           | <b>32 640,60 €</b> |

| <b>TRANCHE 2 :</b>          | Prix au M2 | Surface   | Loyer/mois         |
|-----------------------------|------------|-----------|--------------------|
| 1 logement T5 intermédiaire | à 9,13€/m2 | 154,88 m2 | 1 221 €            |
| 1 logement T3 Très Social   | à 5,63€/m2 | 71,28 m2  | 401 €              |
| <b>TOTAL annuel</b>         |            |           | <b>19 462,75 €</b> |

| <b>TRANCHE 3 :</b>          | Prix au M2 | Surface  | Loyer/mois         |
|-----------------------------|------------|----------|--------------------|
| 1 logement T3 intermédiaire | à 9,13€/m2 | 71,28 m2 | 651 €              |
| 1 logements T3 Social       | à 7,25€/m2 | 71,28 m2 | 517 €              |
| 1 logements T3 Social       | à 7,25€/m2 | 71,28 m2 | 517 €              |
| <b>TOTAL annuel</b>         |            |          | <b>20 212,16 €</b> |

## DEMANDES DE SUBVENTIONS pour **2 155 537 €**

| SUBVENTIONS   | ANNEE N      | ANNEE N+1 | ANNEE N+2 | Plafond            |
|---|--------------|-----------|-----------|--------------------|
| DETR Tranche 1  | 200 000 €    |           |           | 200 000 €          |
| DETR Tranche 2  |              | 200 000 € |           | 200 000 €          |
| DETR Tranche 3  |              |           | 200 000 € | 200 000 €          |
| FRAT Tranche 1  | 250 000 €    |           |           | 250 000 €          |
| FRAT Tranche 2  |              | 250 000 € |           | 250 000 €          |
| FRAT Tranche 3  |              |           | 250 000 € | 250 000 €          |
| FRAT 2 Aménagt  |              |           | 12 000 €  |                    |
| Contrat d'avenir                                      | 300 000 €    |           |           | 300 000 €          |
| Contrat départemental de solidarité territoriale Axe2 | 63 000 €     |           |           | 63 000 €           |
| PRET*   | 430 537 €    |           |           | 430 537 €          |
|   | <b>TOTAL</b> |           |           | <b>2 155 537 €</b> |

### **Montant du prêt : 431 000€**

|   |             |
|---|-------------|
| *PRET sur 20 ans annuité : Taux à 1,60% | 25 145,11 € |
| *PRET sur 30 ans annuité : Taux à 1,60% | 18 053,33 € |
| *PRET sur 40 ans annuité : Taux à 1,60% | 14 551,65 € |
| <br>                                    |             |
| *PRET sur 20 ans annuité : Taux à 2 %   | 26 096,18 € |
| *PRET sur 30 ans annuité : Taux à 2 %   | 19 052,56 € |
| *PRET sur 40 ans annuité : Taux à 2 %   | 15 598,70 € |

## BILAN DU PROJET

| DEPENSES                                |                 | RECETTES              |                   |
|---|-----------------|-----------------------|-------------------|
| Création poste<br>« Agent<br>communal » | 21 600 €        | Loyers                | <b>73 315 €</b>   |
| Prêt                                    | 26 096 €        | Impôts, DGF ..<br>etc | <b>45 000 €* </b> |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>47 696 €</b> |                       | <b>118 315 €</b>  |
|   |                 | <b>SOLDE</b>          | <b>70 619 €</b>   |

Notre **Dotation Globale de Fonctionnement** s'élève à **30 500€ par an** pour environ 100 habitants.

\*Sachant que la population augmentera, il va de soi qu'il y aura aussi une augmentation de la DGF. Celle-ci n'est pas prise en compte dans les recettes.

### ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

**MONTANT DE LA TRANCHE FERME : 55 776,60 €**

**Frais d'études pré-opérationnelles** : pris en charge par la Région dans le cadre de l'AMI « ECO-quartier »

Il y avait dans la composition de l'équipe :

- Architecte
- Thermicien
- Urbaniste
- Géotechnicien
- Hydrogéologue
- Paysagiste
- Acousticien
- Économiste de la construction

## BUDGET PREVISIONNEL TRANCHE OPTIONNELLE

|                  | TTC                |                     | TTC         |                           | TTC       |
|------------------|--------------------|---------------------|-------------|---------------------------|-----------|
| Déconstruction   | 135 000 €          | Infrastructure      | 269 851 €   | Assurance MO              | 12 000 €  |
| VRD primaires    | 25 000 €           | Superstructure      | 1 128 922 € | Bureaux<br>contrôle       | 9 000 €   |
| Divers imprévus  | 30 000 €           | Équipements         | 522 742 €   |                           |           |
|                  |                    | Préparation terrain | 33 000 €    | Honoraires de<br>l'équipe | 180 000 € |
|                  |                    | Fondations (pieux)  | 241 129 €   |                           |           |
|                  |                    |                     |             |                           |           |
| TOTAL            | 190 000 €          | TOTAL               | 2 195 644 € | TOTAL                     | 201 000 € |
| TOTAL PROJET TTC | 2 586 644 €        |                     |             |                           |           |
| <b>TOTAL HT</b>  | <b>2 155 537 €</b> |                     |             |                           |           |