



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Bureau du : 21 juin 2018

Délibération n° 2018-27

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

Mohamed AMRI – Responsable unité financement de l'habitat de la DDTM du Gard

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

Opération « Les Romarins »
Construction de 36 logements à ALES
DELIBERATION MODIFICATIVE DE PROGRAMME
Plan de financement

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-27 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « Les Romarins »
- Autorise le Directeur Général à :
 - signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - solliciter les subventions, emprunts et garanties auprès des différents partenaires (Etat, ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, CDC, Action Logement, CGLLS...).

Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_06

Séance du 21 juin 2018**Rapport n° 2018-27***Maîtrise d'ouvrage*

Opération « LES ROMARINS »
Construction de 36 logements à ALES
DELIBERATION MODIFICATIVE DE PROGRAMME
Plan de financement

Pièce(s) Annexe(s) : délibération n° 2014-09 du 13/03/2014

Par délibération n°2013-64, en date du 19 décembre 2013, l'opération de 36 logements « Les Romarins » a été approuvée par le Conseil d'Administration et, par délibération n°2104-09 du 13 mars 2014, le bureau du Conseil d'Administration a validé le plan de financement modifié suite à la signature de l'avenant de sortie à la convention A.N.R.U.

Ce projet se caractérise par la réalisation de 36 logements locatifs sociaux sur des parcelles appartenant à Logis Cévenols (Section AE parcelles n° 71, 72, 73, 74, 79, 80, 81, 263) libérées de toute occupation depuis 2010, suite à la démolition de 17 logements.

L'opération est composée de sept T2, vingt-trois T3 et six T4 répartis en trois bâtiments de deux étages. Les certifications Label Qualitel et Habitat & Environnement, profil A, délivrées par CERQUAL sont demandées sur ce programme.

Cette opération est intégrée au projet de Renouvellement Urbain au titre de la reconstitution de l'offre. Conformément à la convention ANRU, 19 logements sont financés en PLUS, 7 logements en PLUS CD et 10 logements en PLA-I.

Suite au démarrage des travaux et aux aléas rencontrés en cours de chantier, le financement prévisionnel rattaché à cette opération doit être modifié.

En effet, le plan de financement prévisionnel, basé sur la maquette financière de l'avenant de sortie de la convention ANRU, ne correspond pas au coût réel de l'opération qui doit intégrer les points suivants :

- Le cout de la démolition des 17 logements d'origine,
- Le déplacement de la rue des Romarins (nécessaire à la réalisation du projet de 36 logements) : travaux de voirie et reprise de tous les réseaux (AEP, EU, électricité, éclairage public...),
- Le contentieux portant sur la construction d'un mur de soutènement suite au décaissement à l'Est du terrain par un riverain (M. BENJEDDOU),
- La réalisation d'études de sol complémentaires suite au décaissement du terrain voisin,
- Le raccordement du bassin de rétention des eaux pluviales sur le réseau EP de la Ville qui doit notamment traverser le terrain de M. BENJEDDOU,
- L'augmentation du marché de travaux suite aux défaillances d'entreprises (Gros Œuvre, peinture et cloisons)
- Le respect de la réglementation RT2012 : réalisation de tests acoustique et étanchéité à l'air

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

	PRECEDENT TVA 5,5%	ACTUALISE TVA 10%	Ecart
<u>Dépenses</u>			
Charge Foncière HT	450 521 €	795 981 €	345 460 €
Honoraires HT	241 191 €	276 283 €	35 092 €
Travaux HT	2 366 400 €	2 373 295 €	6 895 €
Total HT	3 058 112 €	3 445 559 €	387 447 €
TVA	168 196 €	344 556 €	176 360 €
TOTAL TTC	3 226 308 €	3 790 115 €	563 807 €
<u>Recettes</u>			
Emprunts	2 355 670 €	2 597 585 €	
Subvention A.N.R.U	455 622 €	382 973 €	
Subvention ANRU Foncier	117 470 €	58 803 €	
Subvention Agglo Foncier	47 546 €	46 597 €	
Subvention Conseil Général	117 000 €	117 000 €	
Subvention Conseil Régional	133 000 €	0 €	
Autre (Prise charge soutènement)		51 607 €	
Fond Propres :	0 €	535 550 €	
TOTAL	3 226 308 €	3 790 115 €	

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « Les Romarins »
- D'autoriser le Directeur Général à :
 - signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - solliciter les subventions, emprunts et garanties auprès des différents partenaires (Etat, ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, CDC, Action Logement, CGLLS...).



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Bureau du : 13 mars 2014

Délibération n° 2014-09

Étaient présents :

Administrateurs présents : Jacques Foulquier - Jean-Claude Auribault – Marc Bavard – Roger Mayali

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Jacques Foulquier

Bernard Hillaire avec pouvoir à Marc Bavard

Antonia Carillo avec pouvoir à Jean-Claude Auribault

Assistait à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général

Assistait également à la séance :

Bernard Giraud

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

Opération « LES ROMARINS »

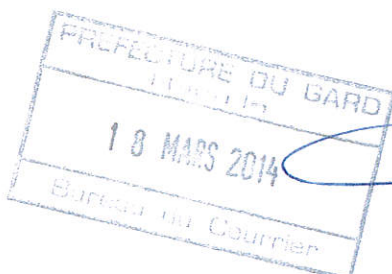
Construction de 36 logements à ALES

DELIBERATION MODIFICATIVE DE PROGRAMME - ANRU

Plan de financement

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2014-09 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « Les Romarins ».
- Autorise le Directeur Général à :
 - . signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - . solliciter les subventions, emprunts et garanties auprès des différents partenaires (Etat, ANRU, Conseil Régional, Conseil Général, Agglomération, Ville, CDC...).



Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

**Séance du 13 mars 2014****Rapport n° 2014-09***Maîtrise d'ouvrage*

**Opération « LES ROMARINS »
Construction de 36 logements à ALES
DELIBERATION MODIFICATIVE DE PROGRAMME - ANRU
Plan de financement**

Pièce(s) annexe(s) : délibération n°2013-64 du 19/12/2013

Par délibération n°2013-64 en date du 19 décembre 2013, l'opération de 36 logements « Les Romarins » a été approuvée par le Conseil d'Administration.

Ce projet se caractérise par la réalisation de 36 logements locatifs sociaux sur des parcelles appartenant à Logis Cévenols (Section AE parcelles n° 71, 72, 73, 74, 79, 80, 81, 263) libérées de toute occupation depuis 2010, suite à la démolition de 17 logements.

L'opération sera composée de sept T2, vingt-trois T3 et six T4 répartis en trois bâtiments de deux étages. Les certifications Label Qualitel et Habitat & Environnement, profil A, délivrées par CERQUAL seront demandées sur ce programme.

Cette opération est intégrée au projet de Renouvellement Urbain au titre de la reconstitution de l'offre du quartier des Cévennes.

Conformément à la convention ANRU, 19 logements sont financés en PLUS, 7 logements en PLUS CD et 10 logements en PLAI.

Dans le cadre du travail engagé depuis la fin de l'année 2013 sur la formalisation d'un avenant de sortie à la convention A.N.R.U, le financement prévisionnel rattaché à cette opération doit être modifié.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

Cette opération sera inscrite à l'avenant de clôture A.N.R.U sous le plan de financement suivant :

	INITIAL Délibération N°2013-64 36 logements	
<u>Dépenses</u>	TVA 7%	TVA 5,5%
Charge Foncière	565 300 €	475 300 €
Honoraires	254 456 €	254 456 €
Travaux	2 496 552 €	2 496 552 €
TOTAL	3 316 308 €	3 226 308 €
<u>Recettes</u>		
Emprunts :	2 300 000 €	2 355 670 €
Subvention A.N.R.U :	455 622 €	455 622 €
Subvention ANRU Foncier	162 470 €	117 470 €
Subvention Agglo Foncier :	65 000 €	47 546 €
Subvention Conseil Général	117 000 €	117 000 €
Subvention Conseil Régional	133 000 €	133 000 €
Fond Propres :	8 216 €	
TOTAL	3 316 308 €	3 226 308 €

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « Les Romarins »
- D'autoriser le Directeur Général à :
 - signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - solliciter les subventions, emprunts et garanties auprès des différents partenaires (Etat, ANRU, Conseil Régional, Conseil Général, Agglomération, Ville, CDC...).



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du : 19 décembre 2013

Délibération n° 2013-64

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan – Jacques Foulquier – Jean-Claude Auribault – Danièle Gauthier – Claude Sayag –
Jean-Marc Sérodes – Guy Sugier – Roger Mayali – Guy Marrot – Liliane Carabin – William Balez –
Marc Bayard – Serge Donadille – Simone Machon – Jean-Robert Amate – Antonia Carillo –
Bernard Hillaire

Absents excusés :

Daniel Canal (pouvoir à Mr Roustan)
Christiane Courtin (pouvoir à Mr Foulquier)
Emilie Valy (pouvoir à C. Sayag)
Abdenmour Behlouli (pouvoir à R. Mayali)
Jean Lopez
Michel Vindry
Christophe Marx Sous-Préfet d'Alès

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia – Directeur Général
Arnold Bargeton – Secrétaire du Comité d'Entreprise OPH

Assistaient également à la séance :

Bernard Giraud – Arnaud Bouve – Jean-Marie Cros – Valérie Garcia – Pauline Strasman –
Camille Bary – Isabelle Castor

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

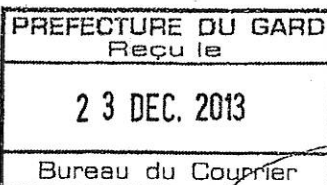
DELIBERATION DE PROGRAMME

Opération « LES ROMARINS »

36 logements – ALES

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2013-64 ci-annexé et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver l'opération « LES ROMARINS »
- D'autoriser le Directeur Général à :
 - . signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - . solliciter les subventions, emprunts et garanties auprès des différents partenaires (Etat, ANRU, Conseil Régional, Conseil Général, Agglomération, Ville, CDC, 1%, ...).



Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 19 décembre 2013

Rapport n° 2013-64

Maîtrise d'ouvrage

DELIBERATION DE PROGRAMME

Opération « LES ROMARINS »

36 logements - ALES

Pièce(s) annexe(s) : - plan de situation – cadastre
- plan de masse - perspective

Logis Cévenols est propriétaire de plusieurs parcelles sise rue des Romarins à Alès sur lesquelles étaient édifiées 17 logements démolis en 2010.

Section AE parcelles n° 71, 72, 73, 74, 79, 80, 81, 263.

Sur ce terrain, aujourd'hui libre de toute occupation, Logis Cévenols a un projet de construction de 36 logements collectifs répartis sur trois bâtiments en R+2.

Les places de stationnement seront disposées autour des bâtiments.

La composition des logements est la suivante :

- 7 logements T2
- 23 logements T3
- 6 logements T4:

Cette opération est intégrée au projet de Renouvellement Urbain pour la reconstitution de l'offre du quartier des Cévennes.

Conformément à la convention ANRU 19 logements sont financés en PLUS, 7 logements en PLUS CD et 10 logements en PLAI.

~~Les certifications Label Qualitel et Habitat & Environnement, profil A, délivré par CERQUAL seront demandées sur ce programme.~~

Les loyers (hors charges, parking, jardins) sont estimés à :

- T2 : 50 m² (surface habitable moyenne) soit 271 € en PLUS et 240 € en PLAI
- T3 : 63 m² (surface habitable moyenne) soit 341 € en PLUS et 302 € en PLAI
- T4 : 74 m² (surface habitable moyenne) soit 400 € en PLUS et 355 € en PLAI

Le montant global prévisionnel de l'opération est compatible avec l'équilibre financier.

Le plan de financement intégré dans l'avenant de sortie ANRU est le suivant :

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

Dépenses (TVA 7 %) :

Charge Foncière	565 300 €	
Honoraires	254 456 €	
Travaux	2 496 552 €	
TOTAL :		3 316 308 €

Recettes :

Emprunts :	2 300 000 €	
Subvention ANRU :	455 622 €	
Subvention ANRU Foncier :	162 470 €	
Subvention Agglo Foncier :	65 000 €	
Subvention Conseil Général :	117 000 €	
Subvention Conseil Régional :	133 000 €	
Fond Propres :	83 216 €	
TOTAL :		3 316 308 €

Il est proposé au Conseil d'Administration :

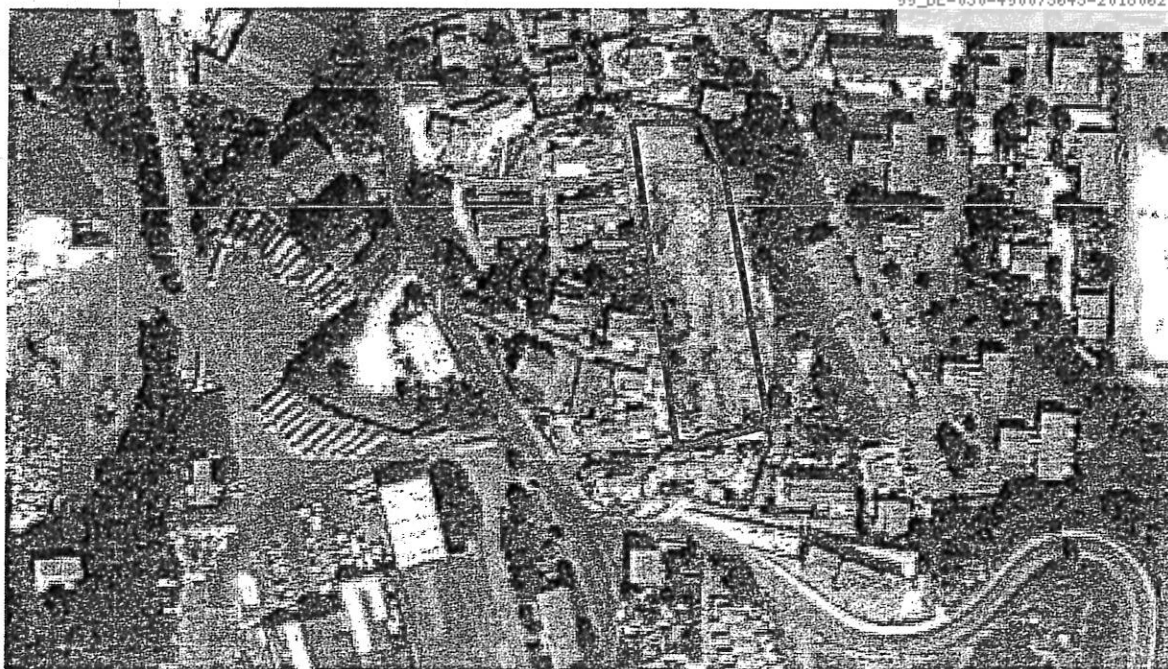
- D'approuver l'opération « Les Romarins »
- D'autoriser le Directeur Général à :
 - signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - solliciter les subventions, emprunts et garanties auprès des différents partenaires (Etat, ANRU, Conseil Régional, Conseil Général, Agglomération, Ville, CDC, 1%, ...).

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_06



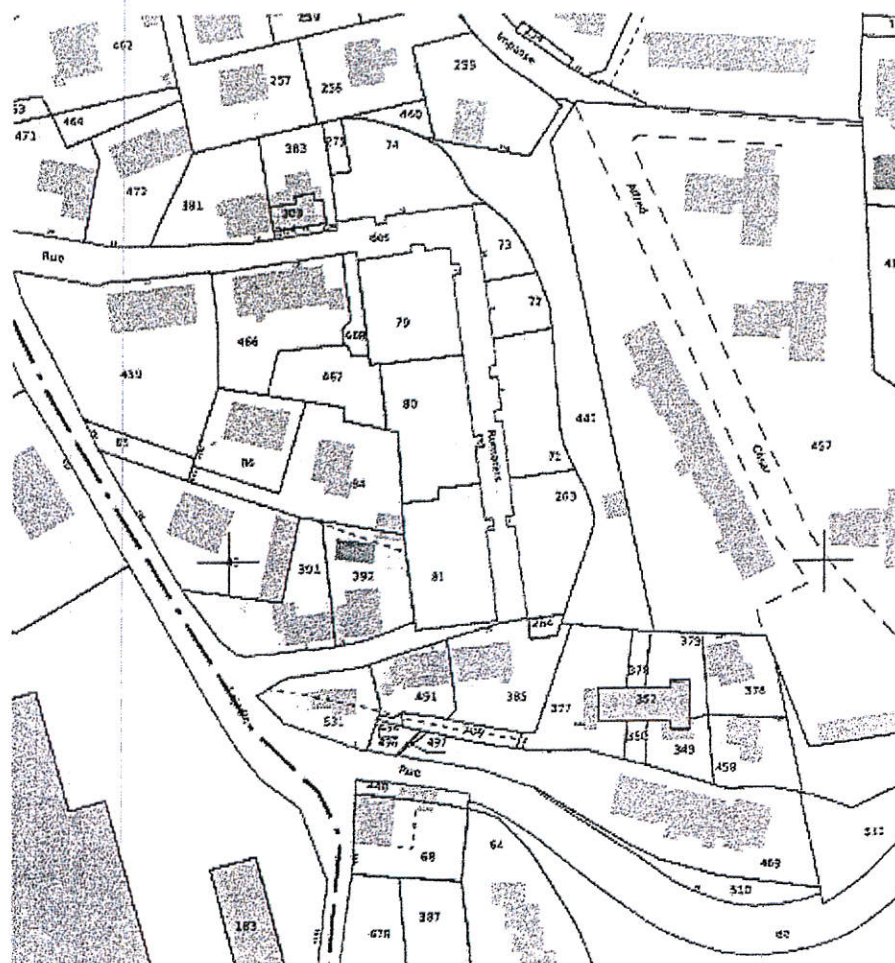
CADASTRE « LES ROMARINS »

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_06



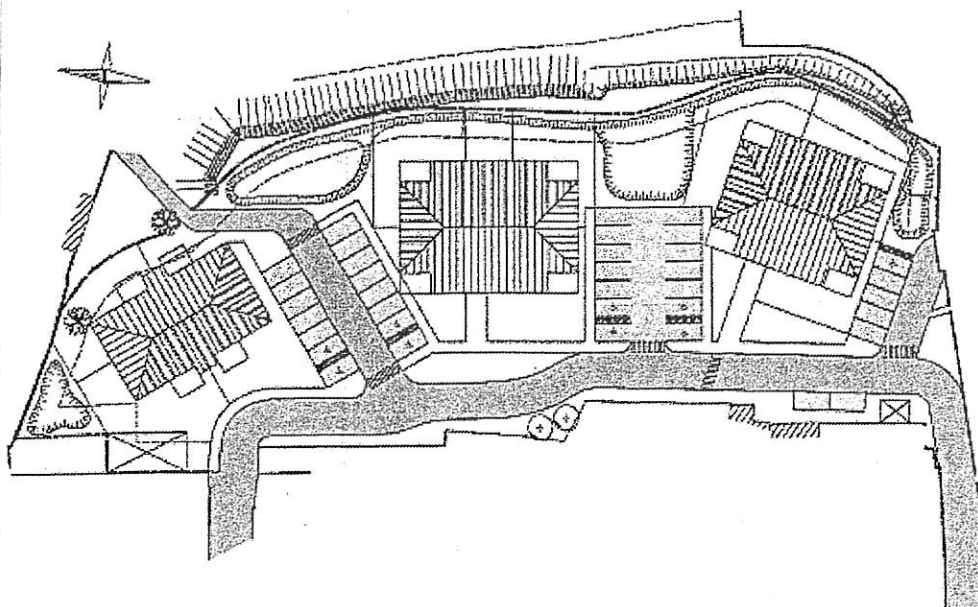
PLAN DE MASSE

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_06



PERSPECTIVE :

