



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

**Bureau du : 21 juin 2018**

**Délibération n° 2018-31**

\*\*\*\*\*

**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 VEFA à Alès – Avenue Stalingrad  
37 logements collectifs  
DELIBERATION DE PROGRAMME

***Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-31 annexé et après en avoir délibéré :***

- Approuve l'opération d'acquisition en VEFA de 37 logements, Avenue Stalingrad à Alès.
- Autorise le Directeur Général :
  - à signer le contrat de réservation, puis le contrat de VEFA qui suivra ainsi que tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
  - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, 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

---



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 21 juin 2018

Rapport n° 2018-31

*Maîtrise d'ouvrage*

**Opération VEFA à Alès - Avenue Stalingrad**

37 logements collectifs

DELIBERATION DE PROGRAMME

**Pièce(s) Annexe(s) : plans de situation, extrait cadastral et plan de masse**

Il est proposé à Logis Cévenols par la société Foncier Coté Sud, l'acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'une résidence de 37 logements, 2 commerces et une salle commune, située 3 avenue Stalingrad à Alès.

L'opération a pour assiette un terrain de 1 444 m<sup>2</sup> composé des parcelles cadastrées section CA n°95-97 et 1046.

Le projet consiste en la construction de deux immeubles d'habitat collectifs, sur un niveau de stationnement semi enterré.

Le bâtiment « L'Avenue » R+3, situé le long de l'avenue Stalingrad, comprend 2 locaux professionnels en RDC ainsi que 6 T2 et 6 T3, soit 12 logements répartis sur 3 étages.

Le bâtiment « Résidence Edmond Jeanne » R+5 desservi par ascenseurs, comprend une salle commune au RDC ainsi que 20 T2 et 5 T3 soit 25 logements répartis sur 5 étages.

La répartition des surfaces par résidence, est :

|               | Residence L'Avenue       | Residence E. Jeanne        | Ensemble                   |
|---------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| LOGEMENTS     | 741,00 m <sup>2</sup> HA | 1 402,40 m <sup>2</sup> HA | 2 143,40 m <sup>2</sup> HA |
| Commerces     | 102 m <sup>2</sup> HA    | -                          | 102 m <sup>2</sup> HA      |
| Salle commune | -                        | 102 m <sup>2</sup> HA      | 102 m <sup>2</sup> HA      |
| ENSEMBLE      | 843,00 m <sup>2</sup> HA | 1 504,40 m <sup>2</sup> HA | 2 347,40 m <sup>2</sup> HA |

Le projet est complété par 51 places de stationnement dont 23 en sous-sol.

Chaque logement bénéficie d'un balcon ou d'une terrasse privative.

Les logements devront obtenir la certification NF Habitat HQE, ce qui correspond, vis-à-vis de la réglementation thermique, à un niveau RT 2012 amélioré de 10%.

25 logements seront financés en PLUS et 12 logements seront financés en PLA-I.

La répartition par résidence et par financement est :

Résidence l'Avenue :

|          | PLUS | PLAI | ENSEMBLE | SHA/LOGT          |
|----------|------|------|----------|-------------------|
| T2       | 4    | 2    | 6        |                   |
| T3       | 4    | 2    | 6        | 72 m <sup>2</sup> |
| ENSEMBLE | 8    | 4    | 12       |                   |



Résidence Edmond Jeanne :

|          | PLUS | PLAI | ENSEMBLE | SHA/LOGT          |
|----------|------|------|----------|-------------------|
| T2       | 16   | 4    | 20       | 53 m <sup>2</sup> |
| T3       | 1    | 4    | 5        | 70 m <sup>2</sup> |
| ENSEMBLE | 17   | 8    | 25       |                   |

Les loyers plafonds par logement et par financements, sont :

|    | Loyers plafonds |       |
|----|-----------------|-------|
|    | PLAI            | PLUS  |
| T2 | 292 €           | 335 € |
| T3 | 391 €           | 448 € |

Le loyer mensuel des stationnements couverts est estimé à 25 € ; celui des parkings aériens est estimé à 15 €.

Le loyer des locaux professionnels est estimé à 7 €/m<sup>2</sup> soit environ 350 € mensuel par local.

Le cout d'acquisition du programme est de : 1.650 € HT x 2 347,40 m<sup>2</sup> soit 3.873.210,00 € HT et 4.260.531,00 € TTC (TVA 10%).

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 10 %) :**

**Dépense :**

Acquisition en VEFA : 4 260 531 €  
Autres frais (dont notaire) : 46 479 €

**TOTAL : 4 307 010 €**

**Recettes :**

Subvention Etat : 84 000 €  
Subvention Conseil Départemental : 79 000 €  
Subvention Conseil Régional : 36 500 €  
Emprunts : 3 676 809 €  
Fonds Propres (10%) 430 701 €

**TOTAL : 4 307 010 €**

Le montant global prévisionnel de 4.307.010 € TTC (TVA 10%) est compatible avec l'équilibre financier de l'opération.

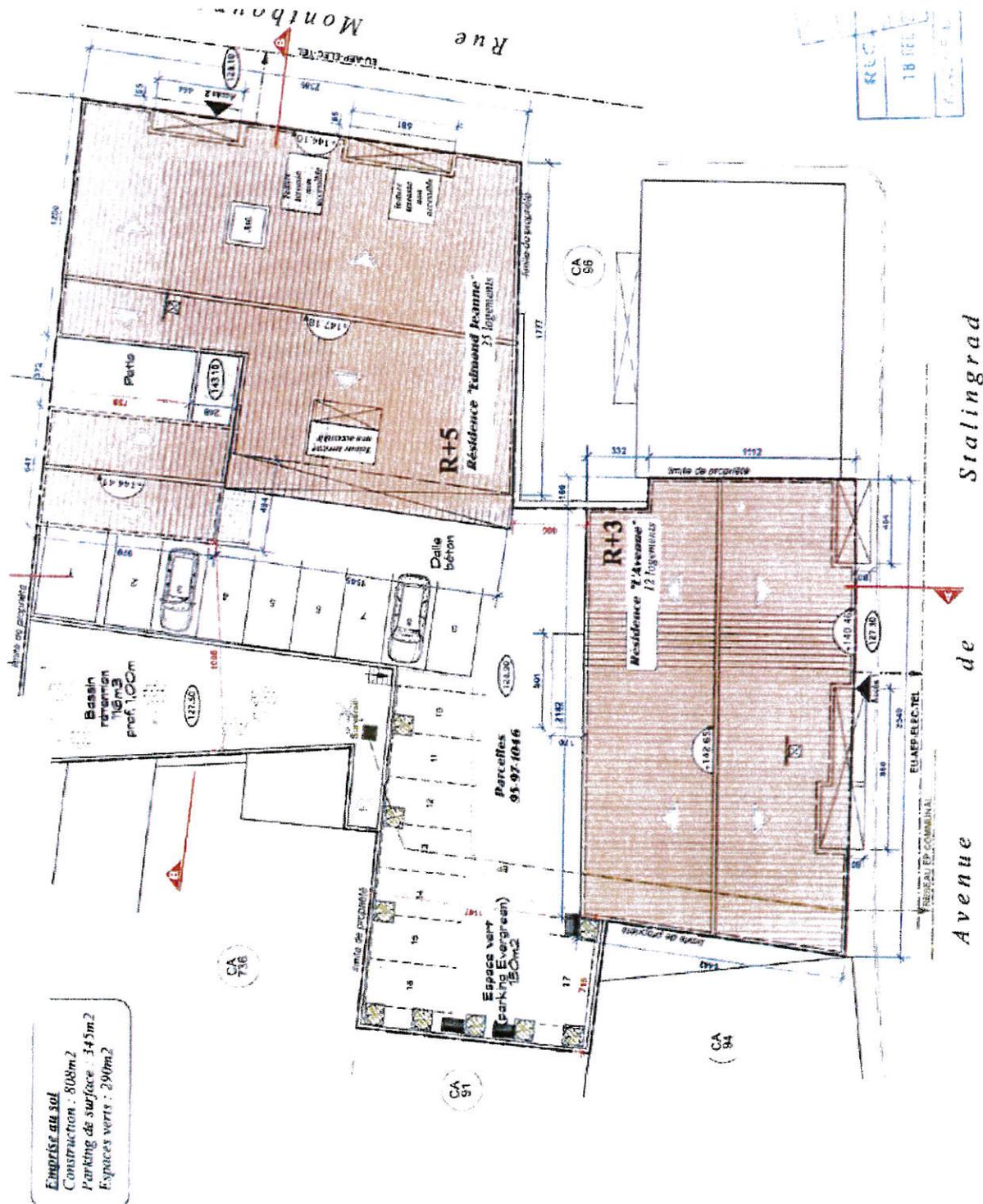
Cette opération pourrait intéresser le CROUS pour du logement étudiant ou le CCAS de la Ville pour une résidence pour personnes âgées.

***Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :***

- D'approuver l'opération d'acquisition en VEFA de 37 logements, Avenue Stalingrad à Alès.
- D'autoriser le Directeur Général :
  - à signer le contrat de réservation, puis le contrat de VEFA qui suivra ainsi que tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
  - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, Action Logement, CGLLS,...).



# Plan de masse



REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20180621-BU\_CR\_21\_06