



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du 15 novembre 2019

Délibération n° 2019-36

. ****

Étaient présents :

Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Anne-Lyse Messenger – Alain Pialat – Bernard Hillaire – Marie-Christine Peyric

Absent excusé :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général
Alexia Debornes

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

Opération à CARSAN

Construction de 4 logements et 250 m² de commerces
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2019-36 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve le programme modificatif de l'opération de construction de 250 m² de commerces et 4 logements à CARSAN
- Approuve le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de 250 m² de commerces et 4 logements à CARSAN
- Autorise le Directeur Général :
 - à signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL


Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 18/11/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20191115-BU_CA_15_11



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 15 novembre 2019

Rapport n° 2019-36

Maîtrise d'ouvrage

Opération à CARSAN

Construction de 4 logements et 250 m² de commerces

DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) Annexe(s) : délibération n°2018-43, plans de situation, extrait cadastral et plan de masse

En date du 25 septembre 2018, le bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'opération de 250 m² de commerces et 4 logements collectifs, réalisés en groupement de commande sur la commune de Carsan.

Pour mémoire, une étude de faisabilité validée par la commune de CARSAN avait abouti à un projet de 250 m² de commerces en RDC et 4 logements collectifs du T2 au T3 répartis sur deux niveaux financés en PLS.

L'opération de logements sociaux sera réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique portant sur l'emprise des constructions, d'un loyer à l'Euro symbolique et d'une durée de 55 ans.

Un maître d'œuvre a été désigné, le permis a été obtenu le 25 juin 2019 et la phase de consultation pour les marchés de travaux est en cours.

L'opération de logements sociaux comporte toujours 4 logements répartis en 1 T2 et 3 T3. Les logements du RDC bénéficient d'une terrasse et d'un jardin et les logements à l'étage d'un balcon.

Ces 4 logements seront financés en PLS minoré.

L'ensemble représente 242,40 m² habitable et est réparti comme suit :

	PLS	SHA/LOGT
T2	1	54 m ²
T3	3	63 m ²
ENSEMBLE	4	

Les loyers plafonds, par logement sont :

	PLS
T2	419 €
T3	486 €

Les loyers des jardins sont estimés à 40 €.

du plan de financement de l'opération de 4 logements s'impose suite à l'avancee des etudes et à la définition du programme, en particulier concernant le coût des VRD.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 10%) :

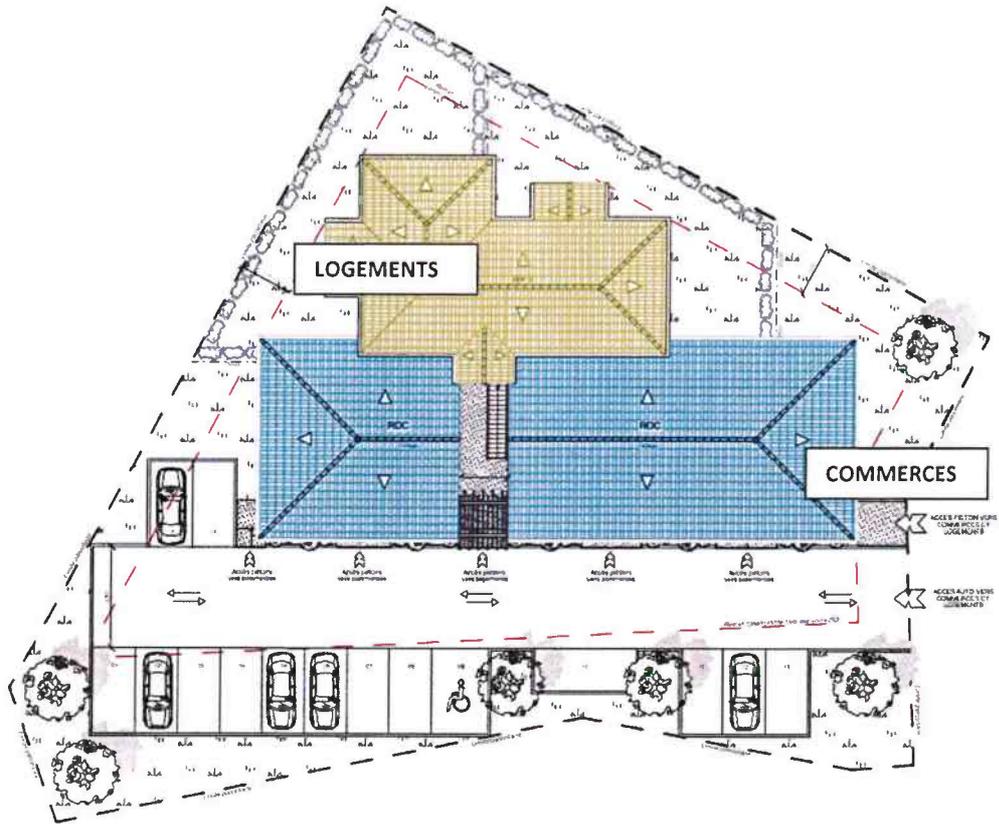
	INITIAL Délibération n°2018-43 Du 25 septembre 2018	MODIFIE
<u>Dépense :</u>		
Charge foncière :	26 828 €	71 490 €
Honoraire :	49 314 €	43 430 €
Travaux :	362 456 €	375 131 €
TOTAL :	438 598 €	490 051 €
<u>Recettes :</u>		
Emprunts CDC :	394 738 €	327 041 €
Emprunts BANQUE POSTALE :		65 000 €
Fonds Propres	43 860 € (10%)	98 010 € (20%)
TOTAL :	438 598 €	490 051 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 490 051 € TTC (TVA 10%), est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le programme modificatif de l'opération de construction de 250 m² de commerces et 4 logements à CARSAN
- D'approuver le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de 250 m² de commerces et 4 logements à CARSAN
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

Plan de masse



Perspective d'insertion





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du : 25 septembre 2018

Délibération n° 2018-43

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

DELIBERATION DE PROGRAMME

Opération à Carsan

Construction de 4 logements sociaux et 250 m² de commerces

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-43 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération de 250 m² de commerces et 4 logements collectifs, réalisés en groupement de commande avec la commune de Carsan.
- Autorise le Directeur Général :
 - à signer la convention de groupement de commande avec la commune de Carsan et tout acte, marchés, études permettant la réalisation de l'opération,
 - à solliciter les emprunts, subventions, et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Départemental, Région, Agglomération, Ville, Action logement, CDC, CGLLS, ...).

Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE

le 18/11/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20191115-BU_CA_15_11

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180926-BU_CA_25_09



Séance du 25 septembre 2018

Rapport n° 2018-43

Maîtrise d'ouvrage

DELIBERATION DE PROGRAMME

Opération à Carsan

Construction de 4 logements sociaux et 250 m² de commerces

Pièce(s) Annexe(s) : Plan de situation, plan cadastral, plan de masse et perspective d'insertion
Projet de convention de groupement de commande

La commune de Carsan a sollicité Logis Cévenols pour la réalisation d'une opération mixte de logements sociaux et commerces. Le terrain d'assiette de l'opération de 1 609 m², situé sur la route départementale n°306 est constitué de la parcelle cadastrée B909.

A cet effet, par délibération n°2018-12 du 6 avril 2018, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a approuvé la signature d'une Convention relative aux études du projet avec la commune de Carsan.

L'étude de faisabilité a abouti à un projet de 248 m² de commerces en RDC et 4 logements collectifs du T2 au T3 répartis sur 2 niveaux qui seront financés en PLS.

Ce projet a reçu un avis favorable de la commune de Carsan qui prendra à sa charge l'aménagement du terrain et la réalisation de la partie commerce, ainsi que leur gestion future.

L'opération sera réalisée dans le cadre d'un groupement de commande entre la Commune de CARSAN et LOGIS CEVENOLS, LOGIS CEVENOLS étant le coordonnateur du groupement. La commune de Carsan a déjà délibéré dans ce sens

L'opération de logements sociaux sera réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique portant sur l'emprise des constructions, d'un loyer à l'Euro symbolique et d'une durée de 55 ans.

Les surfaces du programme seront les suivantes :

LOCAUX COMMERCIAUX	SURFACE
1	25,10 m ²
2	62,70 m ²
3	42,20 m ²
4	118,00 m ²
ENSEMBLE	248,00 m ²

LOGEMENTS	PLS	SHA/LOGT
T2	1	52,30 m ²
T3	3	64,53 m ²
ENSEMBLE	4	245,90 m ²

L'ensemble représente 245,90 m² de logements et 248 m² de commerces.

Les loyers proposés par typologie de logement, sont :

	PLS
T2	401,00 €
T3	485,00 €

Des stationnements ne seront pas affectés spécifiquement aux logements, et il n'y aura donc pas de loyer stationnement pour les logements.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL « LOGEMENTS » (TVA 10 %) :

Dépense :

Charge foncière :	26 828 €
Bâtiment :	362 456 €
Honoraires :	49 314 €
TOTAL :	438 598 €

Recettes :

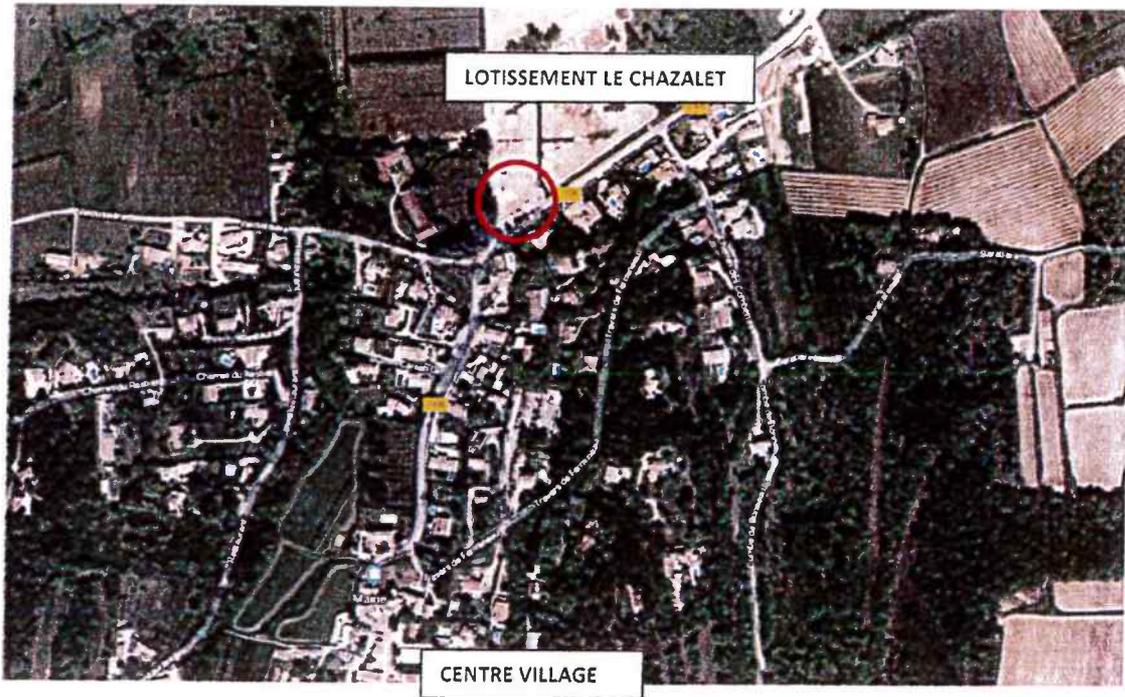
Emprunts :	394 738 €
Fonds Propres (10%)	43 860 €
TOTAL :	438 598 €

Le montant global prévisionnel de 438 598 € TTC (TVA 10%), est compatible avec l'équilibre financier de l'opération.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération de 250 m² de commerces et 4 logements collectifs, réalisés en groupement de commande avec la commune de Carsan.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer la convention de groupement de commande avec la commune de Carsan et tout acte, marchés, études permettant la réalisation de l'opération,
 - à solliciter les emprunts, subventions, et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Départemental, Région, Agglomération, Ville, Action logement, CDC, CGLLS, ...).

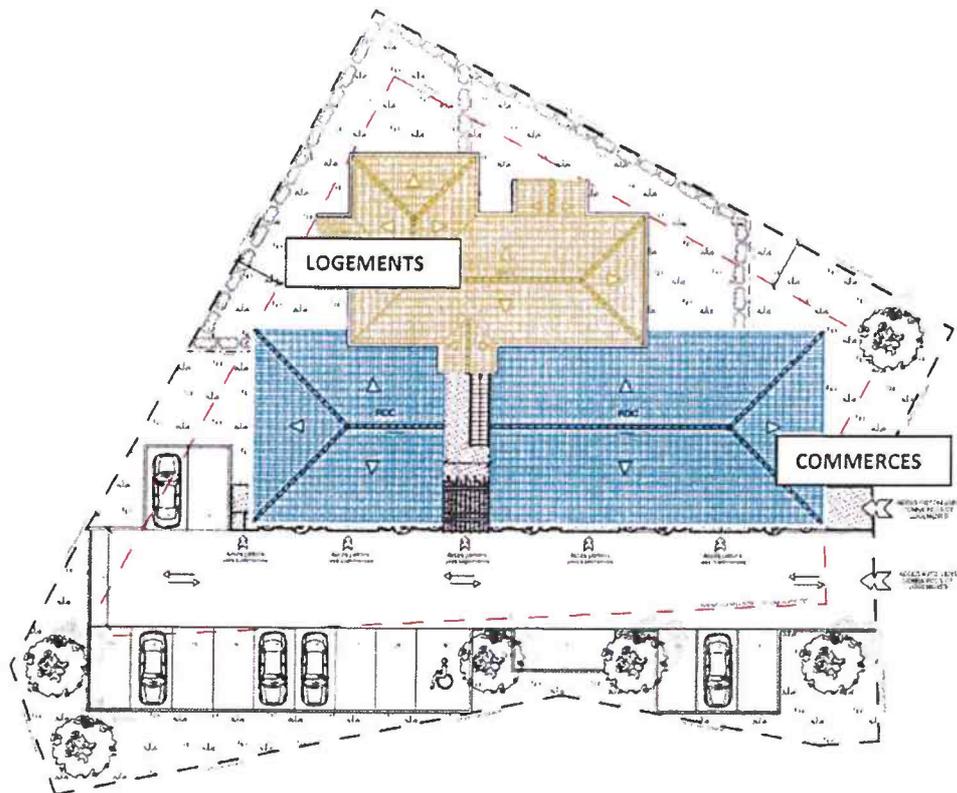
Plan de situation



Extrait cadastral



Plan de masse



Perspective d'insertion



PROJET

CONVENTION CONSTITUTIVE D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES

Article 28 - Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015

Commune de CARSAN / Logis Cévenols

POUR

Le projet de construction d'un espace multiservices et logements comportant :

- La création d'un espace multiservices avec commerce et espace mutualisé pour professions libérales.
- La création de 4 logements.

CONVENTION

ENTRE :

La Commune de Carsan, représentée par Madame Brigitte VANDEMEULEBROUKE, son Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date de

D'UNE PART,

ET

Logis Cévenols, OPH d'Alès Agglomération, représenté par Monsieur Jean-Luc GARCIA, son Directeur général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du et désigné dans ce qui suit par le mot « COORDONNATEUR »

D'AUTRE PART,

PREAMBULE :

- La Commune de CARSAN souhaite réaliser sur un terrain faisant partie du lotissement « Le Chazalet » une opération mixte de commerce et logements sociaux.

A cet effet, la Commune de Carsan mettra à disposition de Logis Cévenols, par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans et pour un euro symbolique, une superficie d'environ ... m² du terrain de 1600 m² aux fins d'y réaliser trois logements sociaux.

Le cabinet d'architectes Nicolas LOURD a élaboré une Esquisse et une estimation financière du projet conformément au programme de la Commune, et comportant un programme mixte (habitat, et multiservices) en date de

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La Commune de Carsan et Logis Cévenols, décident de constituer un groupement de commandes en application de l'Article 28 de l'Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015, en vue de la réalisation de marchés de travaux de construction selon le programme et l'enveloppe financière que les membres du groupement valideront préalablement au lancement de la consultation des entreprises.

La présente convention a également pour objet la souscription de la police d'assurance Dommages Ouvrages relative à cette opération. Deux contrats séparés seront établis : l'un pour la partie « Multiservice » et l'autre pour la partie « Logements ». Ils seront réglés directement, chacun pour leur part, par la Commune de Carsan et Logis Cévenols.

Article 2 : DUREE

La convention constitutive de groupement de commandes entrera en vigueur à compter de sa signature, elle prendra fin à compter de l'expiration des délais de réclamation du dernier des décomptes généraux ainsi qu'à l'expiration de la garantie de parfait achèvement faisant suite à la dernière réception.

La durée du groupement pourra être prorogée par voie d'avenant à la présente convention.

Article 3 : DESIGNATION DU COORDONNATEUR

Logis Cévenols, représenté par son directeur général, est désigné comme coordonnateur du groupement.

Ce coordonnateur est chargé de procéder, dans le respect des règles prévues par le code des marchés publics, à l'organisation de l'ensemble des opérations.

Article 4 : POUVOIRS ET MISSIONS DU COORDONNATEUR

La Commune confie au coordonnateur les pouvoirs nécessaires à l'exécution de sa mission, notamment dans les domaines technique, administratif, juridique et comptable.

Il devra préciser qu'il agit en qualité de coordonnateur du groupement de commandes dans tous les actes qu'il sera amené à prendre et dans toutes les démarches qu'il aura à conduire.

Le coordonnateur procédera, en présence des représentants de la Commune contradictoirement avec les entreprises, à la réception des travaux et à leur remise.

La Commune sera régulièrement informée de l'avancement des travaux, de toutes réunions qu'il organisera concernant l'opération aux fins d'y assister ou de s'y faire représenter.

Article 5 : DESIGNATION DE LA MAITRISE D'ŒUVRE :

Un marché de maîtrise d'œuvre sera passé conformément aux dispositions du code des marchés publics. La mission confiée sera une mission de base loi MOP, complétée par une mission EXE partielle, limitée à l'élaboration d'un Devis Quantitatif des Ouvrage.

Le coordonnateur signera, notifiera et exécutera ce marché au nom de la commune.

Article 6 : PASSATION DES MARCHES

Les marchés de travaux, de contrôle techniques, de SPS et autres prestataires nécessaires pour la bonne réalisation de l'opération, ainsi que les contrats d'assurances, seront passés conformément aux dispositions du code des marchés publics.

Le coordonnateur signera, notifiera et exécutera les marchés au nom de la commune.

Article 7 : APPEL D'OFFRES**7.1 : COMMISSION D'APPEL D'OFFRES**

Sans objet

7.1 : POUR LES MARCHES EN PROCEDURE ADAPTEE

La convention constitutive du groupement prévoit une commission technique propre au groupement pour les marchés qui relèveront de la procédure adaptée.
Elle est composée d'un représentant de chaque membre du groupement.
Pour chaque membre titulaire peut être prévu un suppléant.
Cette commission est présidée par le représentant du coordonnateur.

Article 8 : EXECUTION ET CONTROLE

La Commune pourra suivre les chantiers et y accéder à tout moment, conformément aux procédures de sécurité qui seront édictées avec la direction du chantier (coordonnateur, maître d'œuvre et coordination SPS).

Toutefois, elle ne pourra présenter ses observations qu'au coordonnateur et non directement aux entreprises.

Le coordonnateur ne pourra apporter de modifications aux ouvrages et installations tels qu'ils sont prévus aux plans approuvés, sans autorisation de la Commune.

Après achèvement des travaux, il sera procédé par le coordonnateur, en présence de la commune, à la réception des ouvrages contradictoirement avec les entreprises.

Article 9 : REGLEMENT DES MARCHES

Le coordonnateur veillera à ce que les entreprises établissent, pour chaque situation, un mémoire global des travaux réalisés et un mémoire par membre du groupement. Le coordonnateur adressera à la Commune le mémoire global et le mémoire correspondant à sa participation faisant apparaître son montant HT et la TVA aux taux en vigueur. Chaque partie procédera directement au règlement du mémoire la concernant dans le délai de 30 jours, à défaut fera son affaire du règlement des intérêts moratoires.

Article 10 : REGLEMENT DES PRIMES D'ASSURANCES

Le coordonnateur est désigné comme souscripteur de la police d'assurance Dommages Ouvrage. A ce titre, il fera son affaire de la passation des marchés y afférents ainsi que stipulé à l'article 6. S'agissant de l'assurance Responsabilité Civile, chacune des parties en fera son affaire.

S'agissant de l'assurance Dommages Ouvrage, le coordonnateur transférera les polices d'assurances à compter de la réception des ouvrages à la Commune, celle-ci faisant alors son affaire des déclarations de sinistres éventuelles ainsi que leur suivi.

Les appels de primes sont réglés par chacune des parties en fonction de l'ouvrage concerné.

Article 11 : ACHEVEMENT DE LA MISSION DU COORDONNATEUR

L'achèvement de cette mission sera constaté à l'expiration des délais de réclamation du dernier des décomptes généraux et à l'expiration de la garantie du parfait achèvement faisant suite à la dernière réception.

Article 12 : FINANCEMENT

Le financement de la totalité des dépenses sera à charge de chaque membre pour la part qui lui revient chacun devant prévoir, à cet effet, les crédits budgétaires nécessaires au règlement conformément aux estimations et bilans qu'il aura approuvés.

Pour la sollicitation des financements, subventions et emprunts, chaque partie en fera son affaire.

Article 13 : MODALITES DE REPARTITION DES DEPENSES

Au terme de la convention du groupement de commandes, il a été convenu que les opérations relatives à la dévolution et à la réalisation des études de programmation et de maîtrise d'œuvre, seraient réparties entre les membres du groupement, dans l'attente de connaître la répartition définitive au tantième, sur les bases de la pré-étude

La dépense peut être estimée, d'après l'avant projet déjà réalisé, comme suit :

- à la charge de la Commune de Carsan:

- Espace multi service : ... € HT

- à la charge de Logis Cévenols :

- 4 Logements : ... € HT

Total de l'opération : ... € HT

La répartition définitive du coût des travaux sera effectuée, lors des décomptes généraux de l'opération par les membres du groupement, dans le cadre d'un avenant à la présente convention. Cet avenant précisera les modalités de reversement, entre les membres du groupement, compte tenu de la répartition définitive des dépenses et des sommes à payer par chaque membre.

Article 14 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Les parties se réservent la possibilité de modifier la présente convention par voie d'avenant au cas où l'équilibre économique ou financier de l'opération viendrait à être substantiellement modifié.

Article 15 : CLAUSE DE RESILIATION

Avant toute notification des marchés de travaux, chacune des parties se réserve le droit de résilier la présente convention dans l'hypothèse où elle n'obtiendrait pas les financements escomptés ou si l'équilibre financier de l'opération ne pouvait être atteint.

Dans ce cas les dépenses engagées seront réparties entre les membres du groupement.

Article 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et pour toute notification y afférent, les parties ont élu domicile au siège des Logis Cévenols OPH d'Alès Agglomération.

La présente convention a été établie en deux exemplaires originaux

Fait à Alès, le

Pour la commune de Carsan

Pour Logis Cévenols,
OPH d'Alès Agglomération

Brigitte VANDEMEULEBROUCKE,
Maire

Jean-Luc GARCIA,
Directeur général