

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****Bureau du 15 novembre 2019****Délibération n° 2019-38**

. ****

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 « CHEMIN DE LA CAVE » à Ribaute les Tavernes

Construction de 27 logements semi-collectifs

DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2019-38 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve le programme modificatif de l'opération « Chemin de la cave » à Ribaute les Tavernes
- Approuve le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « Chemin de la cave » à Ribaute les Tavernes
- 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 organismes (Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Agglomération, Ville, 1%, 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



Séance du 15 novembre 2019

Rapport n° 2019-38

Maîtrise d'ouvrage

Opération « CHEMIN DE LA CAVE » à Ribaute les Tavernes
Construction de 27 logements semi-collectifs
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) Annexe(s) : délibération n° 2017-16 – plan cadastral – perspective – plan de masse

En date du 24 mars 2017, le Conseil d'Administration a approuvé l'opération « Chemin de la Cave » située au 1463 route des deux villages sur la commune de Ribaute les Tavernes.

Cette opération de construction de 24 logements sociaux, avait pour assiette la parcelle cadastrée AR n°295, d'une surface d'environ 10 005 m², propriété de la commune de Ribaute les Tavernes.

Une division cadastrale a depuis été faite par la Commune, le terrain d'assiette de l'opération est désormais sur les parcelles cadastrées AR 743 et 744 d'une surface de 4 583 m².

Le terrain est actuellement occupé par les bâtiments de l'ancienne cave coopérative, qui vont être démolis dans le cadre de cette opération.

Le coût de démolition, après réalisation des diagnostics amiante, plomb, termite, est estimé à 250 000 €, bien au-dessus de l'estimation initiale (150 000 €).

Un maître d'œuvre a été désigné, et les études sont aujourd'hui en phase Avant Projet Détaillé (APD).

Au cours des études, il est apparu que le nombre de logements pouvait être augmenté.

Le projet compte aujourd'hui 27 logements semi-collectifs en rez-de-chaussée et R+1.

La typologie des logements est la suivante :

- 7 logements T2 (dont 5 PLUS et 2 PLAI)
- 13 logements T3 (dont 7 PLUS et 6 PLAI)
- 7 logements T4 (dont 5 PLUS et 2 PLAI)

17 logements seront financés en PLUS et 10 logements seront financés en PLAI.

L'ensemble représente 1 719 m² habitables.

Chaque logement bénéficiera d'une terrasse.

Les logements situés au rez de chaussée bénéficieront d'un jardin avec terrasse.

Le projet comprend 42 places de stationnement en surface. La résidence sera clôturée en totalité et sécurisée par un portail automatique et un portillon.

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

- T2 : 46 m² (surface habitable moyenne) soit 296 € en PLUS et 261 € en PLAI
- T3 : 65 m² (surface habitable moyenne) soit 410 € en PLUS et 361 € en PLAI
- T4 : 78 m² (surface habitable moyenne) soit 479 € en PLUS et 434 € en PLAI

Le loyer mensuel des stationnements est de 20 € pour les parkings couverts et de 15 € pour les parkings non couverts.

Le loyer des jardins est en moyenne de 5,67 €.

Le projet fera l'objet d'une demande de certification NF HABITAT HQE, RT 2012 -10%.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

	INITIAL Délibération N°2017-16 24 logements	MODIFIE 27 logements
<u>Dépenses</u>	TVA 5,5%	TVA 10%
Charge Foncière		
Honoraires	556 090 €	822 481 €
Travaux	268 272 €	265 054 €
	1 586 273 €	2 284 262 €
TOTAL	2 680 635 €	3 371 797 €
<u>Recettes</u>		
Subvention Etat :	47 200 €	54 000 €
Subvention Conseil départemental :	56 000 €	67 000 €
Subvention Conseil Régional :	50 000 €	60 500 €
Subvention Commune :	50 000 €	50 000 €
Emprunts :	2 209 372 €	2 424 738 €
Fond Propres :	268 063 € (10%)	715 559 € (21%)
TOTAL	2 680 635 €	3 371 797€

Le montant global prévisionnel de l'opération de 3 371 797,00 € TTC (TVA 10%), est compatible avec l'équilibre financier de l'opération.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le programme modificatif de l'opération « Chemin de la cave » à Ribaute les Tavernes
- D'approuver le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « Chemin de la cave » à Ribaute les Tavernes
- 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 organismes (Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Agglomération, Ville, 1%, CDC,...).

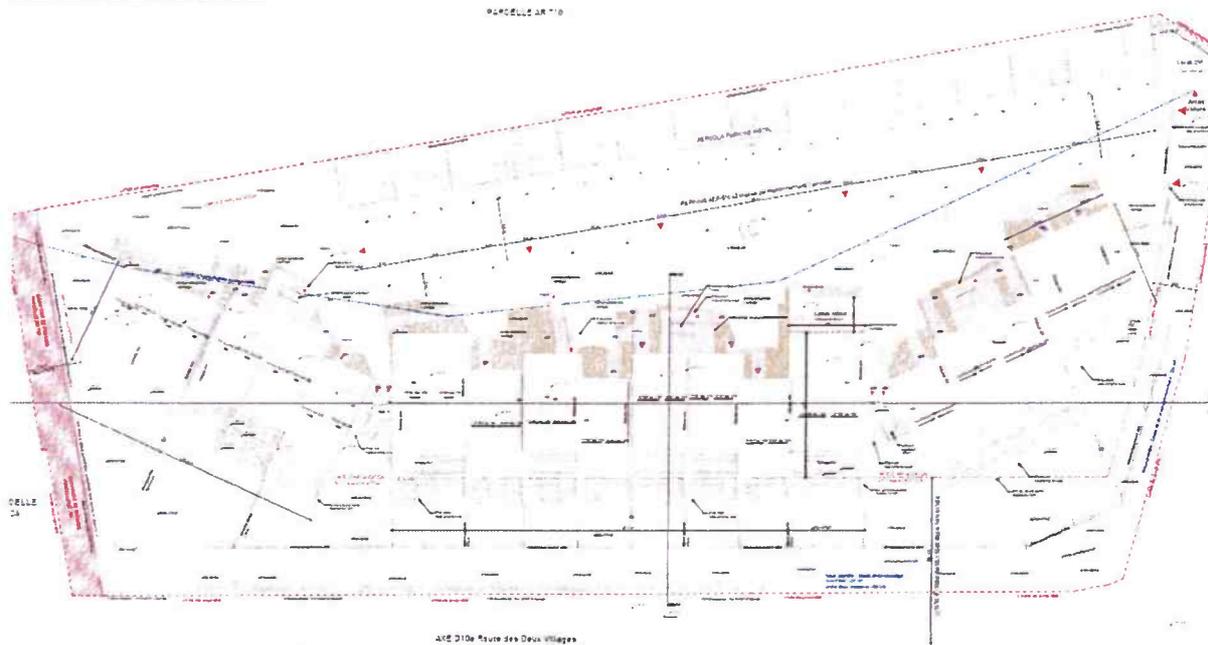
CADASTRE



PERSPECTIVE



PLAN DE MASSE





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

Bureau du : 24 mars 2017

Délibération n° 2017-16

Étaient présents :

Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Anne-Lyse Messenger – Alain Pialat – 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
Bernard Giraud – Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage
Didier Barthélémi – Directeur Financier
Philippe Curtil – Directeur Général Adjoint

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**Opération « Chemin de la Cave » à Ribaute Les Tavernes
Construction de 24 logements collectifs
Délibération de Programme**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2017-16 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération « Chemin de la Cave » de 24 logements collectifs à Ribaute Les Tavernes.
- 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 (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, Action Logements, CGLLS...).

Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA





OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 24 mars 2017

Rapport n° 2017-16

Maîtrise d'ouvrage

**Opération « CHEMIN DE LA CAVE »
à Ribaute - Les Tavernes
Construction de 24 logements collectifs
DELIBERATION DE PROGRAMME**

Pièce(s) Annexe(s) : - plans de situation, extrait cadastral, plan de masse, délibération n°2017_02_06 de la commune de Ribaute-les Tavernes

La Commune de Ribaute-Les Tavernes a sollicité Logis Cévenols pour la réalisation d'une opération de logement social sur le terrain de l'actuelle cave coopérative.

La parcelle d'assiette d'une superficie de 10 005 m², est située au 1 463, route des deux villages et cadastrée AR n°295.

Une étude de faisabilité a été réalisée.

Elle aboutit à un projet de 24 logements collectifs du T2 au T4, répartis en 17 logements qui seront financés en PLUS et 7 logements qui seront financés en PLAI.

La répartition par financement est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	4	-	4	49 m ²
T3	10	4	14	63 m ²
T4	2	4	6	73 m ²
ENSEMBLE	16	8	24	

L'ensemble représente 1520 m² habitables

Les loyers plafonds, par logement et par financements, sont :

	Loyers plafonds	
	PLAI	PLUS
T2	-	288 €
T3	352 €	398 €
T4	378 €	454 €

Les loyers des jardins des logements à rez-de-chaussée sont estimés à 5 € en moyenne.
Les loyers des stationnements sont estimés à 15 €.

Les logements seront conformes à la réglementation thermique RT 2012 – 10% et devront obtenir la certification NF Habitat HQE.

L'équilibre financier de l'opération est obtenu sur la base d'un prix de cession du terrain de 100 000 € et d'une subvention de la commune de 50 000 €. Le coût de démolition de la cave, suivant les informations communiquées par la commune, a été retenu pour un montant de 150 000 €.

Ce projet et ses conditions d'équilibre, ont été présentés à la commune de Ribaute-Les Tavernes qui les a approuvés par délibération n°2017_02_06, du 1 février 2017, par laquelle la commune décide de céder la parcelle AR 295 au prix de 100 000 € et décide l'attribution d'une subvention au projet de 50 000 €.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 5.5 %) :

Dépense :

Charge Foncière :	556 090 €
Bâtiment :	1 856 273 €
Honoraires :	268 272 €

TOTAL : 2 680 635 €

Recettes :

Subvention Etat :	47 200 €
Subvention Conseil Départemental :	56 000 €
Subvention Conseil Régional :	50 000 €
Subvention Commune :	50 000 €
Emprunts :	2 209 372 €
Fonds Propres (10%) :	268 063 €

TOTAL : 2 680 635 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 2 680 635 € TTC (TVA 5,5%) est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration

- D'approuver l'opération « Chemin de la Cave » de 24 logements collectifs à Ribaute Les Tavernes.
- 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 (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, Action Logement, CGLLS,...).

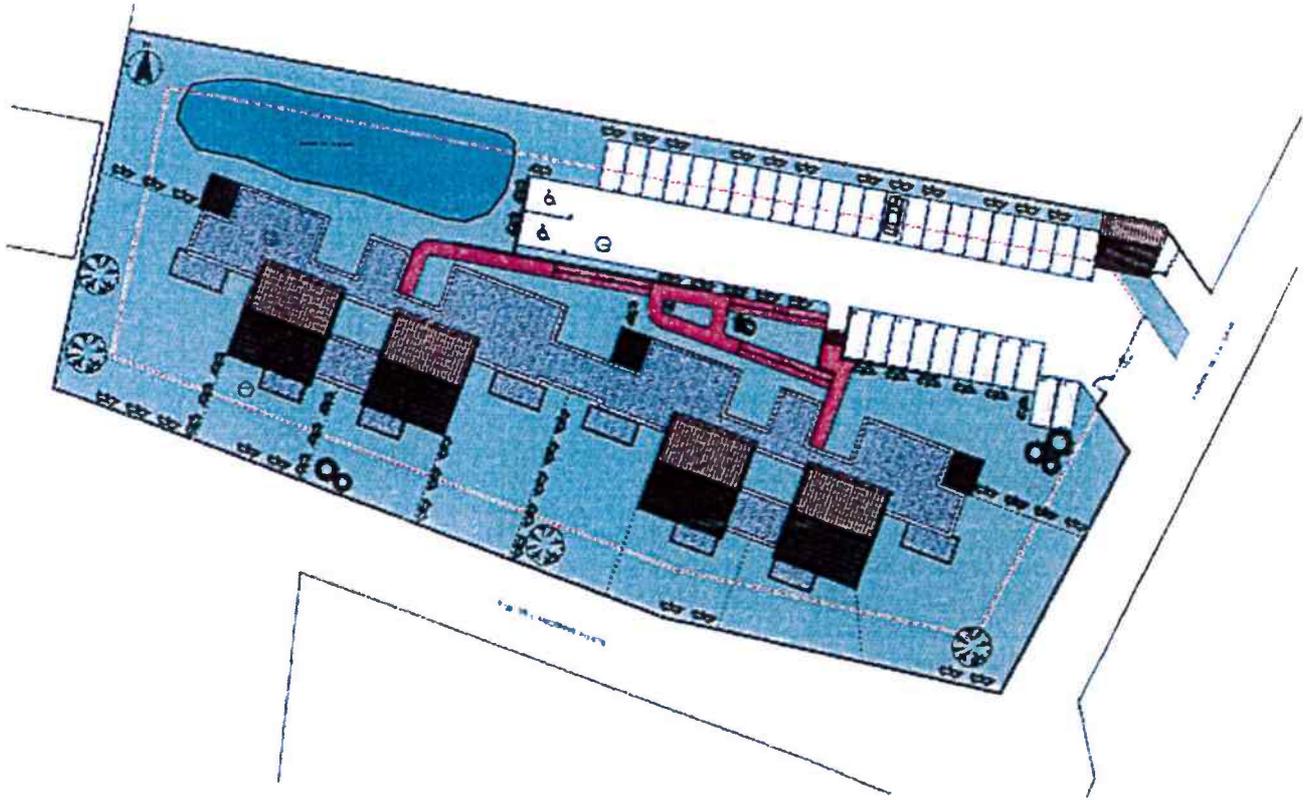
Plans de situation :



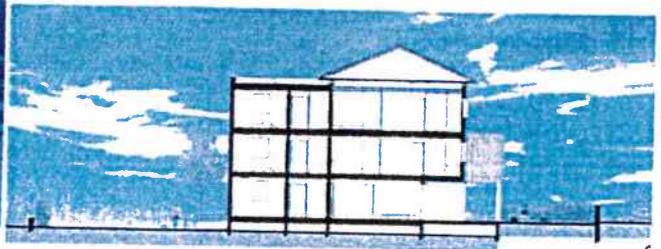
Extrait cadastral



Plan de masse



Façades



Façade Est

REÇU EN PREFECTURE

le 18/11/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20191115-BU_CA_15_11

AUTE LES TAVERNES EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU premier février deux mil dix-sept à 20 h 30

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil Municipal : 19

En exercice : 19

Qui ont pris part à la délibération : 16

Le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **ITIER Frédéric**.

Date de convocation : 24/01/2017

Date d'affichage : 02/02/2017

Présents : ITIER COULOMB HEBERT COSTE DUBRUC POMARET RAIBAUD PERRIER SPITZ MAINGOUTAUD BRAGA COMBEMALE NIEL-CHARVAT GISBERT TISSIER

Absents : PHILIP VINCENT DI CONSTANZO SERVANT

Pouvoir : PHILIP à PERRIER

Secrétaire de séance : TISSIER Georges

Délibération n° DE_2017_02_06

Vente ancienne Cave Coopérative.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 10 voix pour, 3 voix contre (PERRIER PHILIP et HEBERT) et 2 abstentions (POMARET NIEL-CHARVAT),

DECIDE de vendre, aux Logis Cévenols, OPH Alès Agglomération, un ensemble immobilier constituant l'ancienne cave coopérative, situé, 1 463 Route des deux villages 30 720 Ribaute les Tavernes, et cadastré section AR n° 295, d'une superficie de 10 005 m², au prix total de 100 000 €.

D'autre part, le Conseil Municipal, décide, d'attribuer une subvention exceptionnelle de 50 000 € aux Logis Cévenols pour la future construction de logements sociaux sur cet emplacement.

AUTORISE M. Le Maire à signer tous les actes et pièces se rapportant au dossier.

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

Pour copie conforme au registre des délibérations
Aute les Tavernes le 7 février 2017
Le Maire, Frédéric ITIER



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : VILLE RIBAUTE LES TAVERNES (30)

Utilisateur : ESPERANDIEU-VIDAL Katy

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Deliberations
Numéro de l'acte:	DE_2017_02_06
Date de la décision:	2017-02-01 00:00:00+01
Objet:	Vente ancienne Cave Coopérative
Classification matières/sous-matières:	3.2
Identifiant unique:	030-213002140-20170201-DE_2017_02_06-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
030-213002140-20170201-DE_2017_02_06-DE-1-1_0.xml	text/xml	806
nom de original:		
DE_2017_02_06.pdf	application/pdf	347289
nom de métier:		
030-213002140-20170201-DE_2017_02_06-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	347289

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	9 février 2017 à 10h38min42s	Dépôt initial
En attente de transmission	9 février 2017 à 10h44min02s	Accepte par le TdT : validation OK
Transmis	9 février 2017 à 10h44min05s	Transmis au MIOCT
Acquittement reçu	9 février 2017 à 10h44min20s	Recu par le MIOCT le 2017-02-09