

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****Bureau du 15 novembre 2019****Délibération n° 2019-40**

. ****

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 « Hameau de Gourgas / Résidence Séverac » à SALINDRES**

Construction de 50 logements individuels
DELIBERATION DE PROGRAMME

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2019-40 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération « Hameau de Gourgas / Résidence Séverac » de 50 logements individuels à Salindres.
- 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 (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° 2019-40

*Maîtrise d'ouvrage***Opération « Hameau de Gourgas / Résidence Séverac » à SALINDRES**Construction de 50 logements individuels
DELIBERATION DE PROGRAMME**Pièce(s) Annexe(s)** : plans de situation, extrait cadastral et plan de masse

Il est proposé à Logis Cévenols l'acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'une résidence de 65 logements individuels, Chemin de Séverac, à Salindres.

L'opération a pour assiette un terrain d'environ 11 160 m².

Le projet, proposé par FONCIER COTE SUD, comprend 65 logements individuels répartis en :

- Un ensemble de **39** villas à étage avec garages dont 10 T3 de 72 m² habitables, 25 T4 de 82 m² habitables et 4 T4 PMR de 86 m²
- Un ensemble de **11** villas à étage dont 6 T3 de 72 m² habitables, 3 T4 de 82 m² habitables et 2 T4 PMR de 86 m²
- Trois ensembles de 5 villas jumelées dont 6 T3 de 72 m² et 9 T4 de 82 m² soit **15** logements.

La délibération porte sur l'acquisition des deux premiers ensembles qui sont proposés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, au titre de la reconstitution de l'offre soit **50** logements.

Une seconde délibération porte sur les trois ensembles de 5 villas qui seront financés en droit commun.

L'équilibre financier de cette opération d'acquisition en VEFA tient à la faisabilité d'ensemble de ces deux projets.

Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif clôturé avec terrasse de plein pied.

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

Conformément au projet de convention ANRU, 20 logements sont financés en PLUS et 30 logements sont financés en PLAI.

La répartition par financement est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T3	6	10	16	72 m ²
T4	14	20	34	82 m ² / 86 m ²
ENSEMBLE	20	30	50	

L'ensemble financé représente 3 964 m² habitables.

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

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T3	417 €	365 €
T4	474 €	422 €

Les loyers mensuels des garages sont estimés à 35€.

Les loyers des jardins sont estimés à 10€ en moyenne et les stationnements à 15€.

Le cout d'acquisition du programme est de :

1 700 € HT x 3 964 m² SHA = 6 738 800 € HT soit 7 412 680,00 € TTC (TVA 10%).

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 10%) :

Dépense :

Acquisition en VEFA :	7 412 680 €
Autres frais (dont notaire) :	140 252 €
TOTAL :	7 553 205 €

Recettes :

Subvention ANRU :	234 000 €
Subvention Conseil Départemental :	95 000 €
Subvention Conseil Régional :	70 000 €
Emprunts CDC :	5 001 252 €
Emprunts ACTION LOGEMENT :	540 000 €
Fonds Propres	1 612 953 €
TOTAL :	7 553 205 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 50 villas de 7 553 205 € TTC (TVA 10%), est compatible avec l'équilibre financier de l'opération d'ensemble de 65 logements.

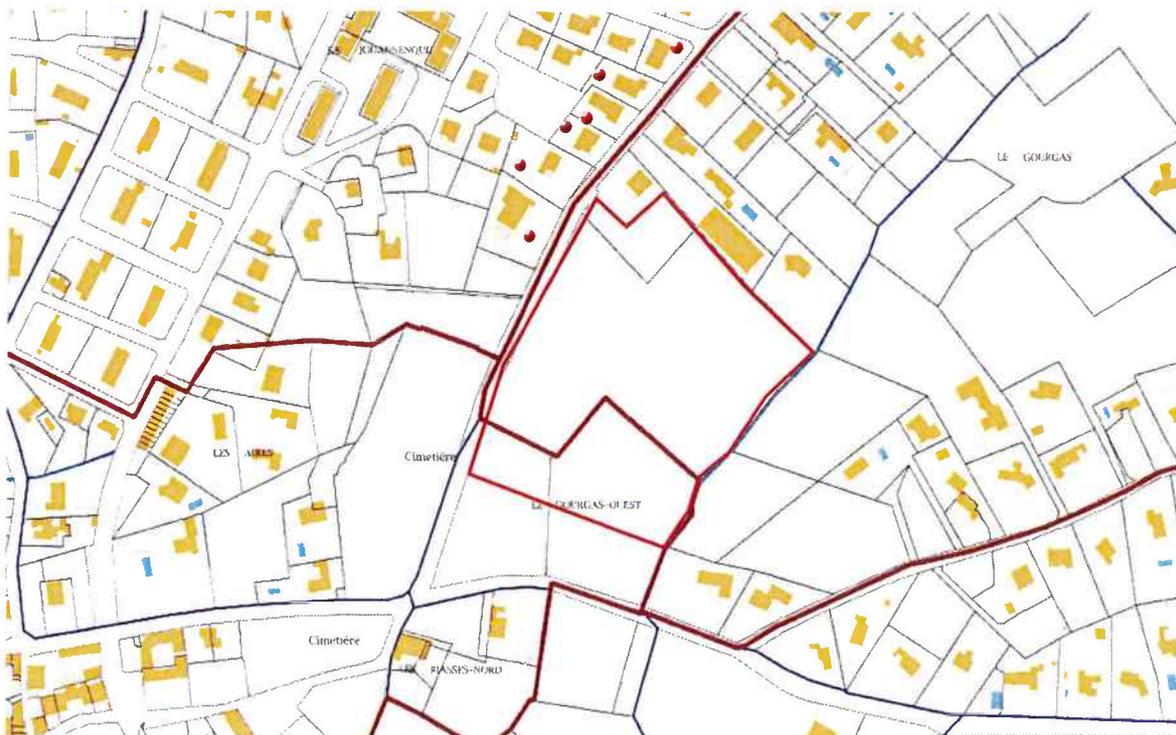
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « Hameau de Gourgas / Résidence Séverac » de 50 logements individuels à Salindres.
- 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 (ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

Plans de situation



Extrait cadastral



Plan de masse

Les réseaux AEP, Electricité, Téléphone sont situés sur la rue de Severac, les travaux comprennent également la mise en place d'un transformateur et d'une borne incendie. Le Réseau EUEV se situe en partie basse du terrain le long du ruisseau.



SURFACES

Surface la surface = 16 987 m²
surface de plancher = 8 340 m²
surface des garages = 604 m²

Empreinte au sol

habitations + locaux annexes = 1 510 m²
garages et vélos = 4 000 m²
terrasses = 2 830 m²
total surfaces couvertes = 8 340 m²

Capacité des logements de retention = 910 logements
(voir le plan d'implantation)

entaille des espaces verts = 8 787 m² (52 %)
espaces verts communs = 3 517 m²

GRUPE D'HABITATIONS DE 65 LOGEMENTS

Le Hameau du Gourgas et Residence Severac

PLAN DE MASSE 1:450⁰⁰

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE

Maitre d'ouvrage
FONCIER COTE SUD
11 route de St Privat des Vieux
20140 St Privat des Vieux

Christian BENOIT SARL
Architecte DPLG
N° 11000000000000000000
3, Rue Pons 30100 NIMES

septembre 2019

REÇU EN PREFECTURE

le 18/11/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20191115-BU_CA_15_11