

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****Bureau du 23 janvier 2020****Délibération n° 2020-01**

Étaient présents :

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

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix
Alain Pialat

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général
Alexia Debornes et Didier Barthélémi

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile**Opération « Réhabilitation d'une Maison Communale » à Saint Michel d'Euzet
Construction de 4 logements collectifs et 3 locaux commerciaux
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-01 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve le programme modificatif de l'opération « Construction de 4 logements collectifs et 3 locaux commerciaux » à Saint Michel d'Euzet.
- Approuve le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « Construction de 4 logements collectifs et 3 locaux commerciaux » à Saint Michel d'Euzet.
- Autorise le Directeur Général à :
 - . signer le bail emphytéotique, avenant à la convention de groupe, et 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 29/01/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200123-BU_CA_23_01



Séance du 23 janvier 2020

Rapport n° 2020-01

Maîtrise d'ouvrage

Opération « Réhabilitation d'une Maison Communale » à St Michel d'Euzet
Construction de 4 logements collectifs et 3 locaux commerciaux
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) Annexe(s) : délibération n° 2016-61 – plan cadastral – perspective –délibération
Commune St Michel Euzet – projet avenant convention de groupement de commande

En date du 24 novembre 2016, le Conseil d'Administration a approuvé l'opération « Réhabilitation d'une maison communale » située place de l'église sur la commune de St Michel d'Euzet ».

L'opération consistait en la réhabilitation d'un bâtiment en 4 logements collectifs et 3 locaux communaux.

Un maître d'œuvre a été désigné, et les études qui ont été menées ont abouti à l'impossibilité de réaliser ce projet au vue de la réévaluation du coût des travaux par la Maîtrise d'œuvre et des charges nouvelles pesant sur notre organisme (augmentation de la TVA et application du dispositif de Réduction de Loyer Solidarité RLS).

Afin de ne pas pénaliser la Commune de St Michel d'Euzet qui compte sur ce projet de création de logements sociaux et de locaux commerciaux, il a été demandé au Maître d'œuvre d'étudier d'autres scénarios.

Cette étude de faisabilité complémentaire a permis l'élaboration d'un nouveau projet qui consiste en la démolition du bâtiment existant et en la construction d'un nouveau bâtiment de 4 logements collectifs et 3 locaux commerciaux indépendants.

Le principe initial de mise à disposition du bâtiment par bail emphytéotique d'une durée de 60 ans est maintenu avec la Commune de Saint Michel d'Euzet.

Une convention de groupement de commande a été signée en ce sens avec la Commune.

L'évolution du projet sera actée par un avenant à cette convention.

Les études sur ce nouveau projet sont aujourd'hui en phase Avant Projet Sommaire (APS).

La typologie des logements est la suivante :

- 4 logements T3

Tous les logements seront financés en PLS.

L'ensemble représente 244,50 m² habitables.

Chaque logement bénéficiera d'une terrasse.

Les trois locaux commerciaux représentent 135,19 m².

Le projet ne comprend pas de place de stationnement, le bâtiment étant construit sur la totalité de la parcelle en cœur de village.

Plusieurs places de stationnement sont déjà présentes devant la parcelle et sur la place de l'Eglise.

Les loyers (hors charges) sont estimés à :

- T3 : 61 m² (surface habitable moyenne) soit 483 € en PLS

Répartition des dépenses :

La répartition des dépenses communes entre la commune de St Michel d'Euzet et Logis Cévenols sera définitive après l'établissement d'une division en volume.

L'évolution du projet et la modification des surfaces habitables modifient la répartition provisoire en :

- Part de la commune de St Michel d'Euzet : 35 %

- Part de Logis Cévenols : 65 %

Le montant global de l'opération est estimé (phase APS) à 741 175 € HT, réparti en :

- Locaux commerciaux : 243 194 € HT soit 291 833 € TTC (TVA 20%)

- Logements : 497 981 € HT soit 547 779 € TTC (TVA 10%)

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL Part logements (TVA 10 %) :

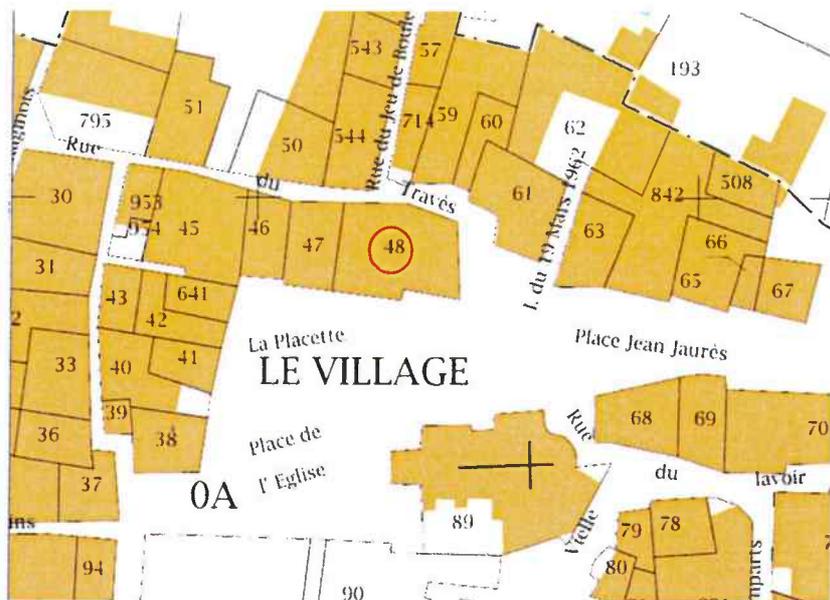
<u>Dépense :</u>	INITIAL (TVA 5,5%) Délibération 2016-61	MODIFIE (TVA 10%)
Charge foncière :	26 439 €	53 625 €
Honoraires :	43 485 €	64 276 €
Travaux :	299 678 €	429 878 €
TOTAL :	369 603 €	547 779 €

Recettes :

Prêts CDC :	321 743 €	438 223 €
Subvention Etat :	6 900 €	
Subvention CG30 :	4 000 €	
Fonds Propres (20%)	36 960 €	109 556 €
TOTAL :	369 603 €	547 779 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 547 779 € TTC (TVA 10%), est compatible avec l'équilibre financier de l'opération.

CADASTRE



PERSPECTIVE

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

- D'approuver le programme modificatif de l'opération « Construction de 4 logements collectifs et 3 locaux commerciaux » à St Michel d'Euzet
- D'approuver le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « Construction de 4 logements collectifs et 3 locaux commerciaux » à St Michel d'Euzet
- D'autoriser le Directeur Général à :
 - signer le bail emphytéotique, avenant à la convention de groupement, et 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,...).

REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200123-BU_CA_23_01



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

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

Bureau du : 24 novembre 2016

Délibération n° 2016-61

Étaient présents :

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

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix
Cyril Laurent avec pouvoir à Jacques Foulquier

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Bernard Giraud – Directeur de la Maîtrise d’Ouvrage
Didier Barthélémi – Directeur Financier

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**DELIBERATION DE PROGRAMME
« REHABILITATION D'UNE MAISON COMMUNALE »
Commune de St Michel d'Euzet
4 logements collectifs – 3 locaux commerciaux**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2016-61 annexé et après en avoir délibéré :

-Approuve l'opération «Réhabilitation d'une maison communale » à St Michel d'Euzet, réalisée dans le cadre d'un groupement de commande avec la commune et comportant quatre logements et 3 locaux commerciaux,

-Autorise le Directeur Général :

à signer le bail emphytéotique, la convention de groupement de commandes et 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, CDC, 1%,...).



Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 24 novembre 2016

Rapport n° 2016-61

Maîtrise d'Ouvrage

DELIBERATION DE PROGRAMME
« REHABILITATION D'UNE MAISON COMMUNALE »
Commune de St Michel d'Euzet
4 logements collectifs - 3 locaux commerciaux

Pièce(s) Annexe(s) : Plan de situation et façades – Délibération de la commune du 3/10/2016.

La commune de St Michel d'Euzet a sollicité Logis Cévenols pour étudier un projet de réhabilitation d'une maison appartenant à la commune et située sur la place centrale du village, sur la parcelle A48 d'une surface de 225 m².

Après une étude de faisabilité concluant à la possibilité de réaliser quatre logements sociaux et trois locaux commerciaux, le Conseil Municipal, par délibération n°03.10.2016/01 du 3/10/2016, a décidé de confier à Logis Cévenols la réalisation de cette opération, dans les conditions suivantes :

-La commune de St Michel d'Euzet donne par bail emphytéotique d'une durée de 60 ans, la jouissance du bâtiment à l'exclusion des locaux commerciaux du rez-de-chaussée qui resteront propriété de la commune.

-L'opération sera réalisée dans le cadre d'un groupement de commandes entre la Commune de St Michel d'Euzet et Logis Cévenols. Logis Cévenols est le coordonnateur du groupement.

Programme :

L'opération est constituée de 4 logements et de 3 locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

La typologie envisagée pour les logements, répartis en 3 PLUS et 1 PLAI, est la suivante :

- 2 T2 de 46 et 55 m²,
- 2 T3 de 62 et 67 m².

Les loyers sont estimés à :

- T2 PLUS : 324,81 €
- T3 PLUS : 396,17 €
- T3 PLAI : 359,34 €

Les trois locaux commerciaux représentent 104 m².

Répartition des dépenses :

Pour permettre la répartition des dépenses communes entre la commune de St Michel d'Euzet et Logis Cévenols, une division en volume sera réalisée.

Provisoirement, la répartition des dépenses communes a été établie en fonction des surfaces respective des locaux :

-Part de la commune de St Michel d'Euzet :	31 %
-Part de Logis Cévenols :	69 %

Le montant global de l'opération a été estimé à 492 526 € réparti en :

Locaux commerciaux :	122 923 €
Logements :	369 603 €

Plan de financement prévisionnel (logements) :**Dépenses (TVA 5,5 %)**

Charge Foncière	26 439 €
Honoraires	43 485 €
Travaux	299 678 €
TOTAL	369 603 €

Recettes

Emprunt	321 743 €
Subvention Etat	6 900 €
Subvention Conseil Général du Gard	4 000 €
Fonds propres	36 960 €
TOTAL	369 603 €

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

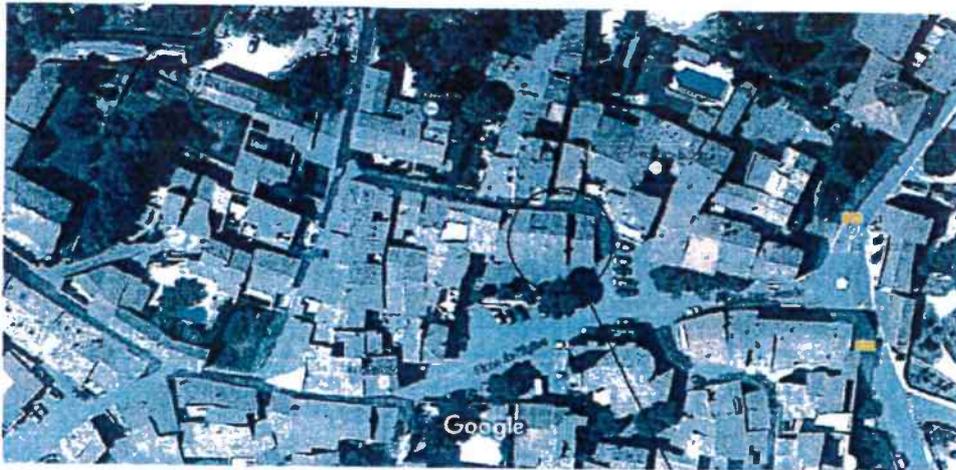
-D'approuver l'opération «Réhabilitation d'une maison communale » à St Michel d'Euzet, réalisée dans le cadre d'un groupement de commande avec la commune et comportant quatre logements et 3 locaux commerciaux,

-D'autoriser le Directeur Général

à signer le bail emphytéotique, la convention de groupement de commandes et 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, CDC, 1%,...).

Plan de situation – Localisation - Façade



LE PROJET



COMMUNE DE SAINT MICHEL D'EUZET

DELIBERATION
du CONSEIL MUNICIPALSEANCE DU 03 OCTOBRE 2016
03.10.2016/01*Nombre de conseillers :*

- en exercice : 15
- présents : 11
- votants : 14

*Date de convocation : 29/09/2016**Date d'affichage : 29/09/2016*

L'an deux mil seize et le trois octobre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Saint Michel d'Euzet, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence d'Elia PETITJEAN, Maire,

Présents : VIGNES Christian, TRESVAUX Eric Adjoints,
MME ROBERT Nathalie, RESSAIRE Magali MM CHARDIN Joël, CANDEL Claude, PLAZA Nicolas,
RINGUENET Frédéric, JONGET Jean-Louis, DESTRAIT Laurent Conseillers Municipaux.

Absents représentés : MISTRAL Patrick par RINGUENET Frédéric, VIDAL Jean-Marc par CANDEL Claude, BOUTET Olivier par PETITJEAN Elia

Absent : FRANCE Vincent

Secrétaire de séance : RESSAIRE Magali

Aucune observation n'ayant été formulée, le compte rendu de la séance du Conseil Municipal du 15 septembre 2016 est approuvé à l'unanimité.

Objet : Réhabilitation Maison Communale : choix financement en copropriété :

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal sa délibération du 15 septembre dernier approuvant le **Projet de Réhabilitation, de l'immeuble communal (ex-maison BRUNEL)** présenté par **Logis Cévenol** situé sur la **Placette** concernant

- l'aménagement de 4 appartements et 3 locaux commerciaux, d'un coût estimatif de l'opération qui s'élève à **492 526 € TTC** dont **369 603 € TTC** pour les Logements et **122 923 € TTC** pour les Locaux commerciaux.

Monsieur le Maire et Monsieur TRESVAUX Adjoint aux Finances présentent au Conseil Municipal les simulations réalisées après avoir étudié les divers coûts pour le financement des locaux en rez de chaussée soit en location à la commune par logis cévenol, soit en copropriété avec investissement porté par la commune.

Le conseil Municipal après avoir entendu et pris connaissance des simulations :

- Décide de confier à Logis Cévenol la Réhabilitation de cette maison.
- Décide de donner à Bail emphytéotique d'une durée de 60 ans la jouissance du bâtiment à l'exclusion du rez de chaussée.
- Choisi l'option proposée par la Ste Logis Cévenol de conserver la propriété et l'animation des locaux du rez de chaussée.
- D'être en copropriété avec Logis Cévenol sur le bâtiment.
- D'assumer l'investissement de réhabilitation à hauteur de 25% (122 923 € TTC sur 492 526 € TTC. Base devis estimatif).
- Autorise Monsieur le Maire à signer la convention avec Logis Cévenol approuvant ces choix et tout document s'y rapportant.

Approbation à l'unanimité : 14

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Le Maire,

Elia PETITJEAN



REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200123-BU_CA_23_01

COMMUNE DE SAINT MICHEL D'EUZET

DELIBERATION
du CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 FEVRIER 2019
26.02.2019/01

Nombre de conseillers :

- en exercice : 15
- présents : 09
- votants : 12

*Date de convocation : 19/02/2019**Date d'affichage : 19/02/2019*

L'an deux mil dix-neuf et le vingt-six février à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Saint Michel d'Euzet, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence d'Elia PETITJEAN, Maire,

Présents : VIGNES Christian, MISTRAL Patrick, TRESVAUX Eric Adjoint, MME ROBERT Nathalie, MM CANDEL Claude, PLAZA Nicolas, VIDAL Jean-Marc, FRANCE Vincent Conseillers Municipaux.

Absents représentés : JONGET Jean-Louis par Elia PETITJEAN, RINGUENET Frédéric à MISTRAL Patrick, DESTRAIT Laurent par VIGNES Christian.

Absents excusés : CHARDIN Joël, RESSAIRE Magali, BOUTET Olivier.

Secrétaire de séance : ROBERT Nathalie

Aucune observation n'ayant été formulée, le compte rendu de la séance du Conseil Municipal du 29 novembre 2018 est approuvé à l'unanimité.

Objet : Projet de construction 4 logements et 3 locaux commerciaux :

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le Projet de Réhabilitation en partenariat avec Logis Cévenol, de l'immeuble communal (ex-maison BRUNEL) situé sur la Placette portant sur **l'aménagement de 4 logements et 3 locaux commerciaux.**

La commune a signé une convention de groupement de commande en février 2017 pour la réhabilitation d'un bâtiment communal en 4 logements (financés en PLUS et PLA) et 3 locaux commerciaux.

Depuis cette signature, logis cévenol nous fait part que les études menées ont abouties à l'impossibilité de réaliser ce projet au vue de la réévaluation du coût des travaux par la Maîtrise d'œuvre et des charges nouvelles pesant sur leur organisme (augmentation de la TVA et application du dispositif de Réduction de Loyer Solidarité RLS).

Logis Cévenol a étudié d'autres scénarios qui ont permis d'arriver à l'élaboration d'un nouveau projet qui consiste en la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 4 logements (financés en PLS) et de 3 locaux commerciaux indépendants.

Cette étude pourra se formaliser par un avenant à la Convention de Groupement signée le 06.02.2017.

Le conseil Municipal après : avoir entendu et pris connaissance du projet, et en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Approuve le Projet de Construction de 4 logements et 3 locaux commerciaux,**
- **Approuve les conditions financières du nouveau projet,**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer un avenant à la Convention du 06.02.2017.**

Afin de permettre la mise en valeur de ce bâtiment, redynamiser le centre ancien, Ouvrir la commune à des activités commerciales ou tertiaires.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié le 13.03.2019

Transmis au représentant de l'Etat le 13.03.2019

Le Maire
Elia PETITJEAN



REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200123-BU_CA_23_01

AVENANT N°1 A LA CONVENTION CONSTITUTIVE DE
GROUPEMENT DE COMMANDE
Commune de ST MICHEL D'EZUET / LOGIS CEVENOLS

ENTRE : La Commune de St Michel d'Euzet, représentée par Monsieur Elian PETITJEAN, son Maire, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du 26 février 2019,

D'une part,

ET : Logis Cévenols, OPH Alès Agglomération, représenté par Monsieur Philippe CURTIL, son Directeur, agissant en vertu de la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 21 juin 2018,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

1°) Contexte :

La convention constitutive de groupement, établie en février 2017, indique en préambule que la Commune de St Michel d'Euzet mettra à disposition de Logis Cévenols par Bail Emphytéotique de 60 ans, et pour un euro symbolique, 225m² d'un bâtiment Communal à réhabiliter pour la création de 4 logements sociaux et 3 locaux communaux.

Les études menées depuis, ont abouti à l'abandon de ce projet de réhabilitation et à l'élaboration d'un nouveau projet, qui consiste en la démolition du bâtiment existant et en la construction d'un nouveau bâtiment de 4 logements collectifs et 3 locaux commerciaux indépendants.

Le principe de mise à disposition du bâtiment par Bail emphytéotique est conservé.

2°) Objet de l'avenant :

L'avenant a pour objet la modification du point suivant :

- article 13 : Modalités de répartition des dépenses

Article 13 :

L'article est modifié comme suit :

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 l'étude réalisée.

Répartition provisoire en fonction de la surface habitable :

- Logis Cévenols : 65%
- Commune de St Michel d'Euzet : 35%

La dépense peut être estimée, d'après l'Avant Projet Sommaire déjà réalisé, comme suit :

Total de l'opération : 741 175 € HT.

- A la charge de la Commune de St Michel d'Euzet :
 - o 3 locaux commerciaux : 243 194 € HT soit 291 833 € TTC (TVA 20%)
- A la charge de LOGIS CEVENOLS :
 - o 4 logements : 497 981 € HT soit 547 779 € TTC (TVA 10%)

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.

4°) Les autres articles de la convention restent inchangés.

Fait à Alès, le xxxxxx 2020 en deux originaux

Pour la Commune de St Michel d'Euzet.

Pour Logis-Cévenols
Coordonnateur du groupement