



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

Bureau du 21 juillet 2020

Délibération n° 2020-35

Étaient présents :

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

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix
Marie-Christine Peyric

Assistait à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

DELIBERATION DE PROGRAMME

Opération « Hameau de l'Ecole/Résidence Masclaux » à Alès

Construction de 57 logements individuels

DELIBERATION DE PROGRAMME

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-35 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération « Hameau de l'Ecole / Résidence Masclaux » de 57 logements individuels 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 (ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL


Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 23/07/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200723-BU_CA_21_07



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 21 juillet 2020

Rapport n° 2020-35

Maîtrise d'ouvrage

Opération « Hameau de l'École / Résidence Masclaux » à Alès

Construction de 57 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 57 logements individuels, Chemin du Viget, à Alès.

L'opération a pour assiette un terrain d'environ 17 006 m².

Le projet, proposé par FONCIER COTE SUD, comprend 57 logements individuels répartis en :

- Un ensemble de 27 villas à étage avec garages dont 6 T3 de 72 m² habitables, 17 T4 de 82 m² habitables et 4 T4 PMR de 85 m²
- Un ensemble de 30 villas à étage dont 8 T3 de 72 m² habitables, 19 T4 de 82 m² habitables et 3 T4 PMR de 85 m²

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

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

Cette opération est proposée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, au titre de la reconstitution de l'offre.

Conformément au projet de convention ANRU, 23 logements seront financés en PLUS et 34 logements seront financés en PLAI.

La répartition par financement est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T3	5	9	14	72 m ²
T4	18	25	43	82 m ² / 85 m ²
ENSEMBLE	23	34	57	

L'ensemble représentant 4 566,70 m² habitables.

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

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T3	417 €	372 €
T4	478 €	425 €

Les loyers mensuels des garages des villas sont estimés à 35€.

Les loyers des jardins sont estimés à 21,14€ en moyenne et les stationnements à 15€.

Le cout d'acquisition du programme est de :

1 713,05 € HT x 4 566,70 m² SHA = 7 822 985,43 € HT soit 8 253 249,63 € TTC (TVA 5.5%).

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 5.5%) :

Dépense :

Acquisition en VEFA : 8 253 249,63 €
Autres frais (dont notaire) : 156 459,37 €

TOTAL : 8 409 709 €

Recettes :

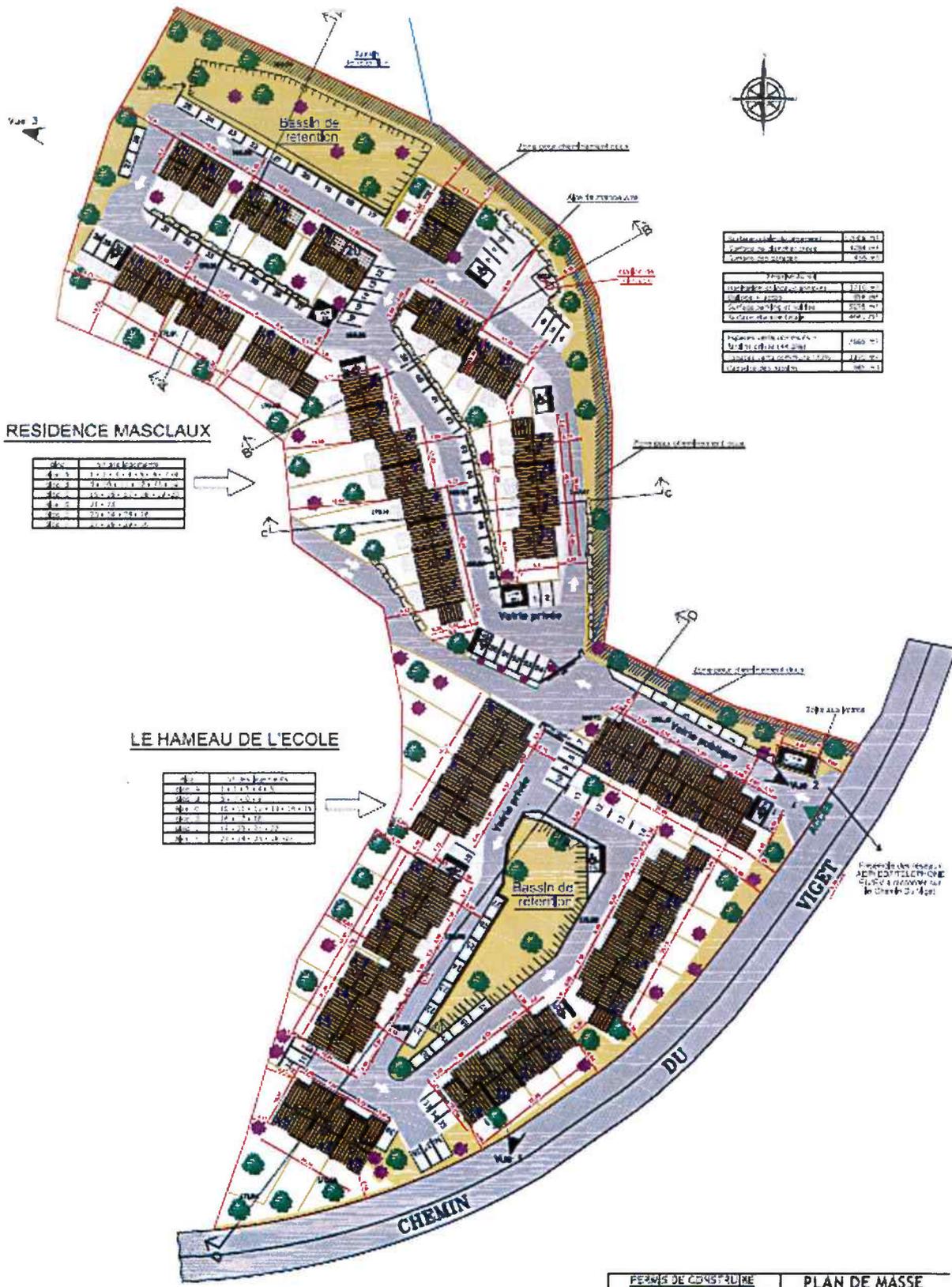
Subvention ANRU : 265 200 €
Subvention Conseil Départemental : 108 000 €
Subvention Conseil Régional : 79 500 €
Emprunts CDC : 5 658 967 €
Emprunts ACTION LOGEMENT : 616 100 €
Fonds Propres (20%) 1 681 942 €

TOTAL : 8 409 709 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 8 409 709 € TTC (TVA 5.5%), est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « Hameau de l'Ecole / Résidence Masclaux » de 57 logements individuels 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 (ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).



Surface totale emprise	424 m ²
Surface de plancher	424 m ²
Volume autorisé	424 m ³
Programme	
Nombre de logements	120
Surface de plancher	424 m ²
Surface de plancher	424 m ²
Surface de plancher	424 m ²
Espaces verts communs	
Surface de plancher	424 m ²
Surface de plancher	424 m ²
Surface de plancher	424 m ²

RESIDENCE MASCLAUX

Lot	Surface
1	12.00 m ²
2	12.00 m ²
3	12.00 m ²
4	12.00 m ²
5	12.00 m ²
6	12.00 m ²
7	12.00 m ²
8	12.00 m ²
9	12.00 m ²
10	12.00 m ²

LE HAMEAU DE L'ECOLE

Lot	Surface
1	12.00 m ²
2	12.00 m ²
3	12.00 m ²
4	12.00 m ²
5	12.00 m ²
6	12.00 m ²
7	12.00 m ²
8	12.00 m ²
9	12.00 m ²
10	12.00 m ²

PERMIS DE CONSTRUIRE		PLAN DE MASSE		
Groupe d'habitation de 27 logements 761 Chemin Du vicet 31000 Aude		Le hameau de l'école B Residence Masclaux		
Architecte M. CHATELAIN 10 rue de la République 31000 Toulouse	Architecte M. CHATELAIN 10 rue de la République 31000 Toulouse	Échelle 1/320	Date Juillet 2019	PC 02