Logis Cévenols

OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du 21 juillet 2020

Délibération n° 2020-36

****

Étaient présents :
Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Anne-Lyse Messager – 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

Opération « RHI Bazine » à Bagnols sur Cèze
Construction de 7 logements individuels
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-36 annexé et après en avoir délibéré :
- Approuve le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « RHI Bazine » de 7 logements individuels à Bagnols sur Cèze.
- Autorise le Directeur Général à solliciter les subventions, emprunts et garanties auprès des différents partenaires (Etat, Conseil Régional, FEDER, Conseil Départemental, Ville de Bagnols sur Cèze, CDC…).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

LOGIS CEVENOLS - 433, quai de Bilina - 30318 ALES Cedex - Tél. : 04.66.78.47.00 - Fax : 04.66.78.47.02
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - R.C.S. ALES 490 075 645

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

Logis Cévenols

OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

BUREAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 21 juillet 2020

Rapport n° 2020-36

Maîtrise d'ouvrage

Opération « RHI Bazine » à Bagnols sur Cèze
Construction de 7 logements individuels
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) Annexe(s) : Délibération n°2014-59, Délibération n°2016-04, Délibération n°2018-51

Par délibération 2018-51 du 25 septembre 2018, le Conseil d'Administration a approuvé la modification de programme de « RHI Bazine » de 7 logements individuels à Bagnols sur Cèze.

Or, les résultats de l'étude de sol a impliqué le changement du système de fondation passant de semelles à des micropieux modifiant l'étude de structure initiale.
Il en résulte également la consultation pour l'attribution d'un marché de travaux Fondations Spéciales, modifiant également les prestations des lots gros œuvre et serrurerie.

En effet, ce changement implique la réalisation de nouveaux plans d'exécution et l'adaptation de l'ensemble des travaux relevant du nouveau système de fondation, les micropieux n'ayant pas été prévus aux marchés de travaux car la ville, propriétaire actuel du foncier , devait livrer une plateforme ne nécessitant pas de fondations spéciales.

Suite à ces aléas, le financement prévisionnel rattaché à cette opération doit être modifié pour intégrer les points suivants :

- la prise en compte des marchés de travaux attribués au 15 février 2019
- la réalisation des fondations spéciales (incluant les études de sols et structure supplémentaires)
- l'ajustement des marchés de gros œuvre et serrurerie
- la participation de la ville au financement de ces aléas
- la participation complémentaire du FEDER

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL TTC :

	Initial Délibération n°2018-51	Modifié du 21 juillet 2020
Dépense :		
Charge foncière :	135 568 €	250 288 €
Bâtiment :	565 734 €	824 004 €
Honoraires :	74 683 €	71 160 €
TOTAL :	**775 985 €**	**1 145 452 €**
Recettes :		
Subvention Etat :	133 896 €	133 896 €
Subvention Conseil Départemental :	31 500 €	31 500 €
Subvention Conseil Régional :	24 500 €	24 500 €
Subvention FEDER :	190 000 €	213 237 €
Subvention ville :	0 €	115 000 €
Emprunts :	362 289 €	574 119 €
Fonds Propres :	33 800 €	0 €
TOTAL :	**775 985 €**	**1 145 452 €**

Le montant global prévisionnel de l'opération de 1 145 452 € TTC (TVA 5.5%), ne permet pas un équilibre de cette opération au sens strict du terme mais ne remet pas en cause les équilibres financiers généraux de Logis Cévenols.

Il est proposé au Conseil d'Administration ou au Bureau du Conseil d'Administration :
- D'approuver le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération « RHI Bazine » de 7 logements individuels à Bagnols sur Cèze.
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les subventions, emprunts et garanties auprès des différents partenaires (Etat, Conseil Régional, FEDER, Conseil Départemental, Ville de Bagnols sur Cèze, CDC…)

Logis Cévenols

OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CA_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CA_25_09

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du : 25 septembre 2018

Délibération n° 2018-51

****

Étaient présents :
Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Alain Pialat – Anne-Lyse Messager – 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 MODIFICATIVE
Opération « RHI Bazine » à Bagnols sur Cèze
Construction de 7 logements individuels

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-51 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve la modification de programme de l'opération « RHI Bazine » de 7 logements individuels à Bagnols sur Cèze.
- Autorise le Directeur Général
  - à signer tout acte, étude permettant la réalisation de l'opération, et en particulier l'avenant à la convention avec la ville de Bagnols sur Cèze.
  - 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 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CA_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CA_25_09

Logis Cévenols

OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CA_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CA_25_09

BUREAU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 25 septembre 2018
Rapport n° 2018-51

Maîtrise d'ouvrage

DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE
Opération « RHI Bazine » à Bagnols sur Cèze
Construction de 7 logements individuels

Pièce(s) Annexe(s) : Délibération n°2014-59, Délibération n°2016-09, Plan de situation, plan cadastral, plan de masse, insertion et projet d'avenant à la convention avec la Ville de Bagnols sur Cèze

Par délibération 2016-09 du 23 mars 2016, le Conseil d'Administration a approuvé l'opération « RHI Bazine » de 7 logements individuels à Bagnols sur Cèze.

Le projet initial prévoyait la typologie suivante : 2 T2, 1 T3, 2 T4, 1 T5 et 1 T6.
Or, sur la base du rapport de la MOUS, après validation lors des comités techniques, il a été retenu le programme suivant, adapté aux familles à reloger : 2 T2, 3 T3 et 2 T4.

Aujourd'hui, un permis a été déposé et obtenu sur cette nouvelle base. La mairie a réalisé la plateforme correspondante au terrain d'assiette des futures constructions en répondant aux prescriptions issues des études géotechniques. L'appel d'offre pour les marchés de travaux est en cours.

Une convention de partenariat initiale avait été bâtie avec le Ville de Bagnols sur Cèze et approuvée par délibération n°2014-59 le 10 octobre 2014.
Il est proposé aujourd'hui la signature d'un avenant à cette convention qui en reprend tous les éléments, et intègre la modification du programme, la cession foncière et la mise à disposition du terrain jusqu'à la vente.

Le nouveau programme de décompose comme suit :

	PLAI	SHA/LOGT
T2	2	49,93 m²
T3	3	65,09 m²
T4	2	80,64 m²
ENSEMBLE	7	454,39 m²

Chaque logement bénéficie d'une terrasse et d'un jardin privatif.

Le programme sera conforme à la règlementation thermique RT2012.

L'opération s'intègre dans l'appel à projet « PLAI Adapté » avec un calcul de loyer sans majoration et une participation complémentaire de l'Etat. Les loyers par logements sont :

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180920-BU_CR_25_09

	PLAI
T2	225,00 €
T3	290,00 €
T4	370,00 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 10 %) :

Dépense :

Charge foncière :	135 568 €
Bâtiment :	565 734 €
Honoraires :	74 683 €
TOTAL :	**775 985 €**

Recettes :

Subvention Etat :	133 896 €
Subvention Conseil Départemental :	31 500 €
Subvention Conseil Régional :	24 500 €
Subvention FEDER :	190 000 €
Emprunts :	362 289 €
Fonds Propres	33 800 €
TOTAL :	**775 985 €**

Le montant global prévisionnel de 775 985 € TTC (TVA 10%), est compatible avec l'équilibre financier de l'opération.

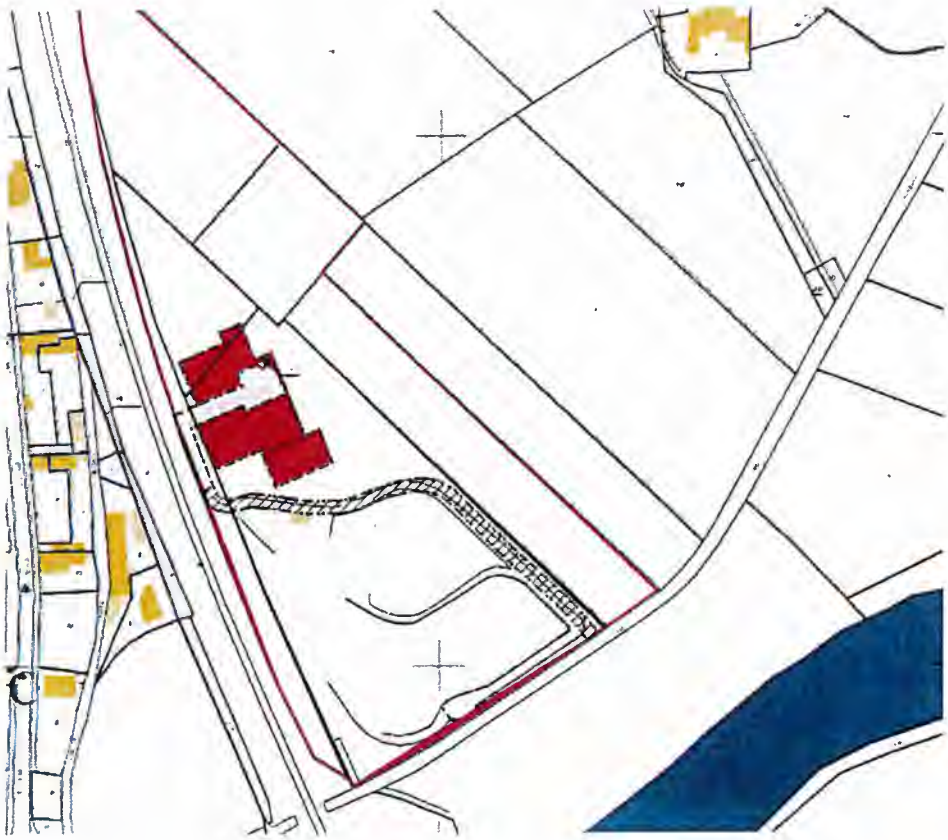
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :
- D'approuver la modification de programme de l'opération « RHI Bazine » de 7 logements individuels à Bagnols sur Cèze.
- D'autoriser le Directeur Général
  - à signer tout acte, étude permettant la réalisation de l'opération, et en particulier l'avenant à la convention avec la ville de Bagnols sur Cèze.
  - à solliciter les emprunts, subventions, et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Départemental, Région, Agglomération, Ville, Action logement, CDC, CGLLS, …).

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
09_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
09_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

Plan de situation

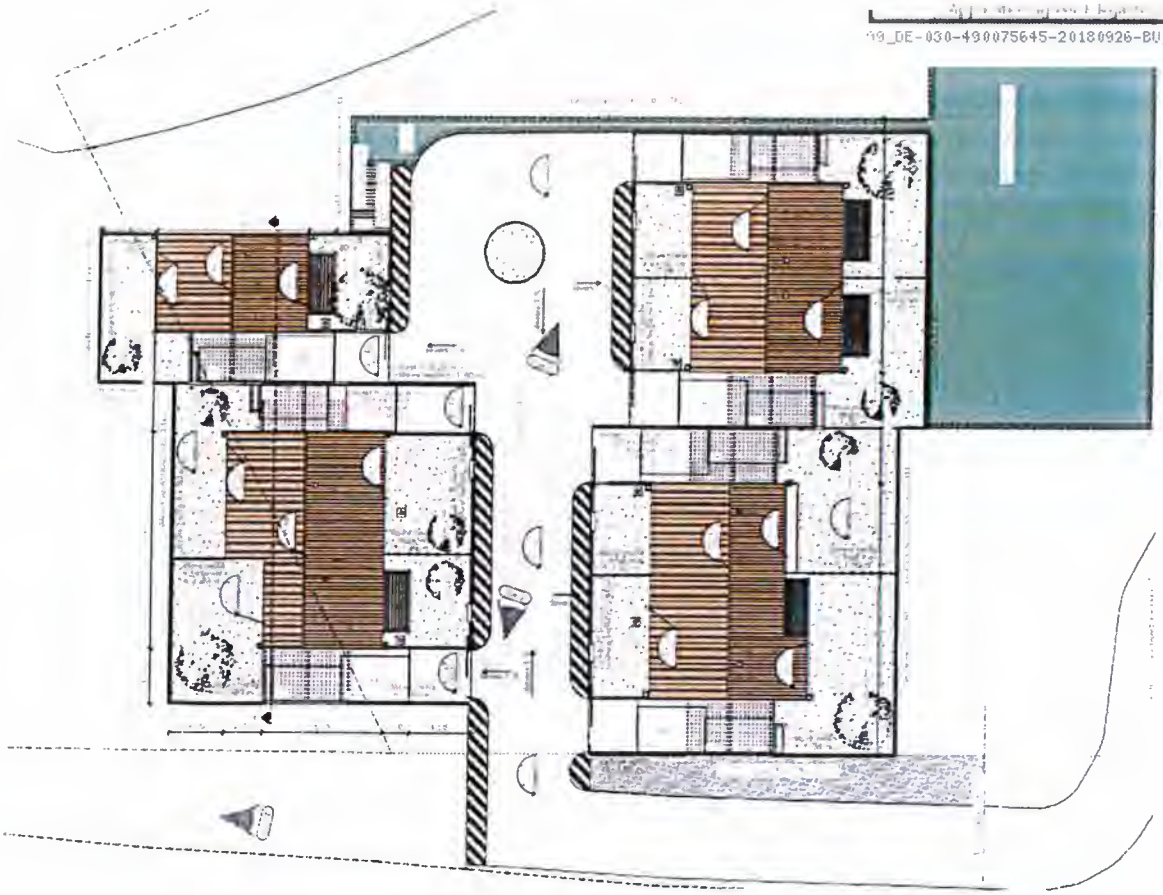
Extrait cadastral



REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
09_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

Plan de masse

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
09_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_01



Insertion

Logis Cévenols

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du : 10 octobre 2014

Délibération n° 2014-59

****

Étaient présents :
Administrateurs présents :Bernard Saleix - Jacques Foulquier – Cyril Laurent – Alain Pialat

Absents excusés :
Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix
Bernard Hillaire avec pouvoir à Jacques Foulquier
Roger Mayali

Assistait à la séance avec voix consultative :
Jean-Luc Garcia - Directeur Général

Assistait également à la séance :
Bernard Giraud

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

Convention avec la Ville de Bagnols sur Cèze
Opération RHI – Bazine

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2014-59 annexé et après en avoir délibéré :
- Autorise le Directeur Général à signer la convention avec la Ville de Bagnols sur Cèze pour l'opération de construction de 7 logements pour le relogement des familles sédentarisées - Quartier de Bazine à Bagnols sur Cèze.

PREFECTURE DU GARD
Reçu le
15 OCT. 2014

Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_03

Logis Cévenols
OPH ALES AGGLOMERATION

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10 octobre 2014

Rapport n° 2014-59

Maîtrise d'ouvrage

Convention avec la Ville de Bagnols sur Cèze
Opération RHI - Bazine

Pièce(s) annexe(s) : - Projet de convention

La municipalité de Bagnols sur Cèze, soucieuse de voir disparaitre un habitat indigne où des gens du voyage se sont sédentarisés depuis plusieurs années, envisage de construire, sur le même terrain, sept logements locatifs sociaux destinés exclusivement à l'accueil des sept ménages recensés qui l'occupent.

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'un montage RHI (Résorption d'habitat indigne). La municipalité réaménagerait les terrains et a sollicité Logis Cévenols afin qu'il construise et gère ces logements sociaux.

Suite à de rencontres entre la Ville, Logis Cévenols et les services de l'Etat, il apparait qu'une aide financière de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) peut être sollicitée, l'ANAH subventionnant les opérations de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) sur décision de la Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI).

L'instruction du dossier de demande de financement se fera en deux temps : dans un premier temps la CNLHI sera interrogée sur la recevabilité du dossier, et, dans un second temps, la subvention sera sollicitée.
Afin de préparer les dossiers à présenter, et en particulier le dossier de demande de financement, il est nécessaire d'entreprendre quelques études qui relèvent notamment de Logis Cévenols.

Aussi pour définir le cadre dans lequel le partenariat entre la Ville et Logis Cévenols s'organisera, il est utile de conclure dès maintenant la présente convention déterminant les conditions générales de ce partenariat, conditions qui se préciseront durant les études et feront alors l'objet d'avenant(s) à cette convention.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :
- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention avec la Ville de Bagnols sur Cèze pour l'opération de construction de 7 logements pour le relogement des familles sédentarisées - Quartier de Bazine à Bagnols sur Cèze.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

Résorption d'un Habitat Insalubr

Chemin Carmignan, à Bagnols-sur-C

Construction par Logis Cévenols

de 7 logements adaptés

Chemin Carmignan, à Bagnols-sur-Cèze

pour le relogement des familles sédentarisées

Projet de Convention

entre la Ville de Bagnols-sur-Cèze

et Logis Cévenols

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

Entre la Ville de Bagnols-sur-Cèze représentée par son maire, Jear
d'une délibération du Conseil Municipal du

désignée ci après par le terme la Ville, d'une part

et

Logis Cévenols, Office Public de l'Habitat d'Alès Agglomération, représenté par son Directeur Général, Jean- Luc GARCIA, en vertu d'une délibération de son Conseil d'Administration du

Il a été convenu ce qui suit

Préambule

Sur un terrain communal, Chemin Carmignan, à Bagnols-sur-Cèze, des gens du voyage se sont, depuis plusieurs années, sédentarisés

Ces ménages attachés à leur terrain d'accueil et refusant d'être éloignés les uns des autres, ont jusqu'alors refusé toute proposition de logement.

La municipalité soucieuse de voir disparaitre cet habitat indigne, s'est donc résolue à envisager de construire, sur ce terrain, sept logements locatifs sociaux destinés exclusivement à l'accueil des sept ménages recensés.

Elle a arrêté des dispositions particulières au PLU pour permettre la réalisation de l'opération, échangé avec la DDTM sur le montage d'une opération RHI (Résorption d'habitat indigne), et sollicité Logis Cévenols afin qu'il construise et gère ces logements sociaux, ce que Logis Cévenols a accepté.

Ses représentants ont rencontré à diverses reprises les représentants de la DDTM afin d'examiner les conditions dans lesquelles la Ville pourrait prétendre à des aides financières pour éradiquer l'habitat indigne actuel et aménager ce terrain afin que Logis Cévenols puisse y réaliser son opération de construction.

Suite à ces rencontres qui ont permis de constituer un partenariat entre la Ville, Logis Cévenols et les services de l'Etat, il apparait qu'une aide financière de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) peut être sollicitée, l'ANAH subventionnant les opérations de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) sur décision de la Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI).

L'instruction du dossier de demande de financement se fera en deux temps : dans un premier temps la CNLHI sera interrogée sur la recevabilité du dossier, et, dans un second temps, la subvention sera sollicitée.

Afin de préparer les dossiers à présenter, et en particulier le dossier de demande de financement, il est nécessaire d'entreprendre quelques études qui relèvent notamment de Logis Cévenols.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

Aussi pour définir le cadre dans lequel le partenariat entre la s'organisera, il est utile de conclure dés maintenant la présente con conditions générales de ce partenariat, conditions qui se préciserc feront alors l'objet d'avenant(s) à cette convention.

A-Programme de relogement

Une enquête sociale réalisée par le CCAS a conclu que le terrain du chemin de Carmignan accueillait actuellement 7 ménages. Seuls ces 7 ménages présents actuellement sur le terrain seront relogés dans les logements à construire par Logis Cévenols. La Ville veillera à ce que de nouveaux ménages ne viennent pas s'installer sur le terrain.

Compte tenu de la composition familiale le programme de relogement portera sur 2 T2, 1 T3, 2 T4, 1 T5 et 1 T6 sous réserve de validation lors de l'étude sociale à approfondir par la MOUS (Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale).

Sous réserve de l'obtention des aides qui seront sollicitées, les loyers mensuels seront fixés à un niveau compatible avec les ressources des ménages à reloger.

Pour respecter la finalité de cette opération de construction :

- Logis Cévenols s'engage, sous réserve de l'accord des réservataires, à attribuer, dés leur livraison, les logements construits sur le terrain da Chemin de Carmignan aux ménages résidant actuellement sur ce terrain et identifiés lors de l'enquête sociale réalisée par le CCAS.

- La Ville s'engage à proposer uniquement ces ménages lors de la première attribution de logements qui lui seraient réservés, et à soutenir les démarches de Logis Cévenols visant à obtenir des autres réservataires des décisions analogues.

Les attributions ultérieures seront réalisées dans les conditions habituelles.

B- Cession foncière

Le terrain situé Chemin de Carmignan, sur lequel seront construits les logements sera détaché de la propriété communale d'environ 4 hectares, formée des parcelles cadastrées Y 000AH51, Y 000AH52, Y 000AH53, Y 000AH55, 000AH56 et 000AH57.

Ce terrain, dont on peut évaluer approximativement la surface à 2000 m2, sera cédé dans des conditions permettant au bailleur social de pratiquer des loyers accessibles aux futurs occupants sans compromettre ses propres équilibres financiers. Ce montant sera arrêté au vu des études techniques et financières qu'entreprendra Logis Cévenols et qui seront présentées lors des réunions du Comité de Pilotage constitué pour assurer un suivi régulier de l'opération .Ce comité de pilotage associera notamment les représentants de la Ville (élus et techniciens), de la DDTM et de Logis Cévenols.

Les conditions précises de cession (surface et périmètre du terrain, prix, modalités de paiement) feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

C-Financement de l'opération de construction

C1 -Aide financière de la Ville

Afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération tout en pratiquant des loyers compatibles avec les ressources des futurs occupants, l'ensemble des collectivités, et éventuellement l'Europe au titre du FEDER, seront sollicitées.

En complément, la Ville, au besoin, en particulier en cas de surcout foncier, allouera une aide complémentaire au vu du bilan et des résultats prévisionnels d'exploitation qui lui seront présentés.

Cette aide éventuelle sera définie par l'avenant à la présente convention traitant des conditions de cession foncière.

C2-Garantie d'emprunt

Les prêts contractés par Logis Cévenols pour financer cette opération seront garantis par la Ville.

D-Conditions suspensives

La présente convention est subordonnée à l'obtention tant par Logis Cévenols en ce qui concerne l'opération de construction, que par la Ville en ce qui concerne l'opération de RHI, des financements nécessaires.

Au cas où du fait de l'absence de tels financements ou d'une décision d'abandon de l'opération par la Ville, celle-ci remboursera, sur production de justificatifs, à Logis Cévenols les frais engagées pour les études qui auront été présentées en comité de pilotage.

E-Action en justice

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention fera l'objet, à l'initiative de la partie la plus diligente, d'une recherche de conciliation préalablement à toute action contentieuse devant le tribunal administratif compétent.

A Bagnols-sur-Cèze le

Le Directeur Général
de Logis Cévenols

Le Maire de Bagnols-sur-Cèze

JL. Garcia

JC Rey

Logis Cévenols

OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CA_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CA_25_09

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du : 23 mars 2016

Délibération n° 2016-09

****

Étaient présents :
Administrateurs présents :Bernard Saleix – Jacques Foulquier – Alain Pialat - Anne-Lyse Messager
Cyril Laurent – Bernard Hillaire

Absent excusé :
Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultatives :
Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Philippe Curtil – Directeur Général Adjoint
Bernard Giraud – Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

Opération « RHI Bazine » à Bagnols sur Cèze
Construction de 7 logements individuels
DELIBERATION DE PROGRAMME

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2016-09 annexé et après en avoir délibéré :
- Approuve l'opération « RHI Bazine » de 7 logements individuels à Bagnols sur Cèze.
- 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, 1%,…)

Le Directeur Général

PREFECTURE DU GARD
Reçu le
24 MARS 2016
Bureau du Courrier

Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

Logis Cévenols
OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATI
Séance du 23 mars 2016
Rapport n° 2016-09

Maîtrise d'ouvrage

Opération « RHI Bazine » à Bagnols sur Cèze
Construction de 7 logements individuels
DELIBERATION DE PROGRAMME

Pièce(s) annexe(s) : - plans de situation, extrait cadastral et principe d'aménagement

La municipalité de Bagnols sur Cèze, a sollicité Logis Cévenols en vue de résorber un habitat indigne où des gens du voyage se sont sédentarisés depuis plusieurs années.

Pour cela, il est envisagé de construire, sur le même terrain, sept logements locatifs sociaux destinés exclusivement à l'accueil des sept ménages recensés qui l'occupent

A cet effet, par délibération du n° 2014-59 du 10 octobre 2014, le bureau du Conseil d'Administration de Logis Cévenols a approuvé la signature d'une convention de partenariat avec la Ville de Bagnols sur Cèze, en vue de la réalisation de cette opération.

La réalisation projet est subordonnée à l'accord de financement de l'ANAH et de la mobilisation de Fonds Européen FEDER. Les accords de principe ayant été obtenus par la Ville de Bagnols sur Cèze, le projet peut évoluer vers sa phase opérationnelle.

L'opération sera réalisée en partie haute du terrain occupé actuellement par les familles à reloger, sur une parcelle d'environ 2000 m2, issue de la propriété communale. La Ville de Bagnols-sur-Cèze cédera à Logis Cévenols cette parcelle pour un montant de 20 000 €.

La Ville viabilisera le terrain cédé à Logis Cévenols (création d'une voie d'accès et amenée des réseaux) et préparera le terrain d'assiette des futures constructions en répondant aux prescriptions issues des études géotechniques et environnementales.

Le projet comprend 7 logements individuels PLAI selon une répartition adaptée aux familles à reloger :

	Nombre	Surface habitable	LOYER mensuel
T 2	2	45,00	212,10 €
T 3	1	63,00	296,93 €
T 4	2	74,00	348,78 €
T 5	1	88,00	414,76 €
T 6	1	99,00	466,61 €
TOTAL	7	488,00	

L'estimation du cout global d'opération ressort à 750 700 € TTC (TVA 5,5%).

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_03

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 5.5 %) :

Dépense :

Terrain :	20 000 €
Travaux :	655 700 €
Honoraires :	75 000 €
TOTAL :	**750 700 €**

Recettes :

Subvention Etat :	46 900 €
Subvention Conseil Départemental :	38 500 €
Subvention FEDER :	190 000 €
Emprunts :	437 300 €
Fonds Propres (5 %)	38 000 €
TOTAL :	**750 700 €**

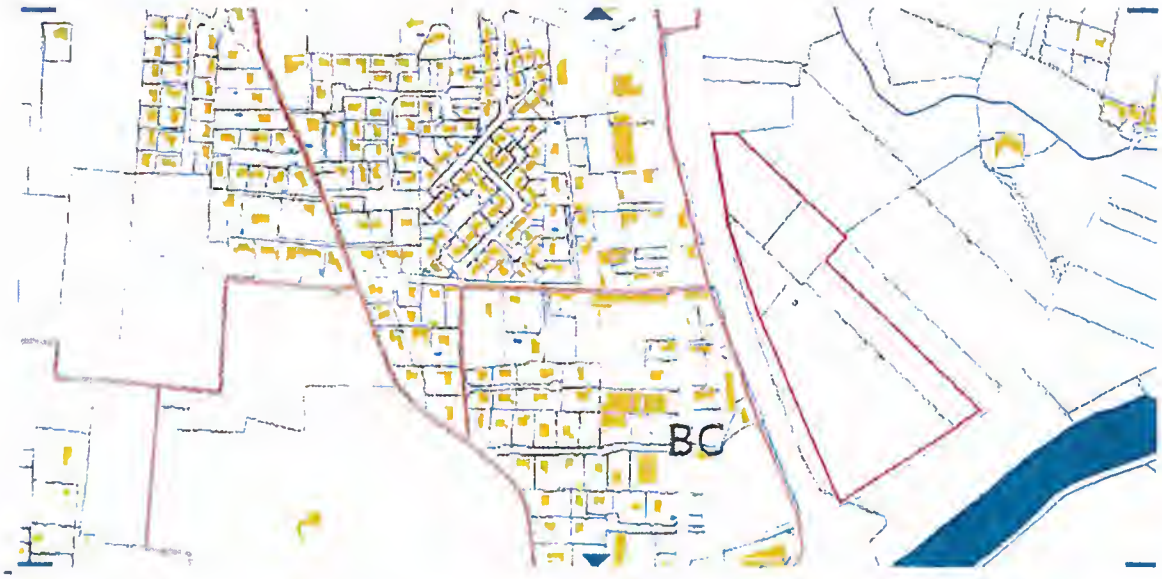
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :
- D'approuver l'opération « RHI Bazine » de 7 logements individuels à Bagnols sur Cèze.
- D'autoriser le Directeur Général :
  - à signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
  - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, 1%,…).

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
09_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

ion :

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
09_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

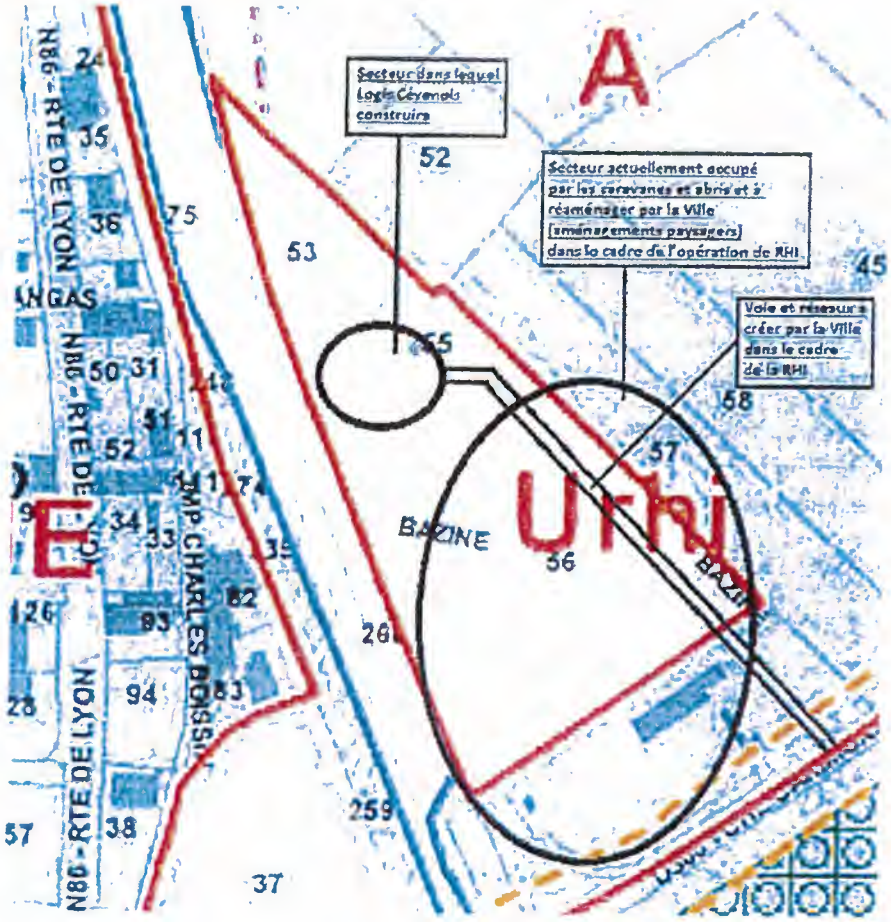
Extrait cadastral



REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

Principe d'aménagement



REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

BAGNOLS SUR CÈZE

Logis C

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

LOGIS CÉVE
- 9 AOUT 2018
N° 4594

Avenant n°1 à la convention relative à l'Opération de Résorption de l'Habitat Indigne de type Bidonville à Bagnols-sur-Cèze.

Construction par Logis Cévenols de 7 logements adaptés sur un terrain municipal, chemin Carmignan, à Bagnols-sur-Cèze pour le relogement des familles sédentarisées.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_03

Sommaire

Préambule 3
Article 1. Programme de relogement 5
Article 1.1. Identification des familles et typologie des logements 5
Article 1.2. Montant des loyers 5
Article 1.3. Attribution des logements 5
Article 2. Répartition des maitrise d'ouvrage 6
Article 2.1. Définition du projet d'aménagement 6
Article 2.1. Travaux sous maitrise d'ouvrage ville 6
Article 2.2. Travaux sous maitrise d'ouvrage bailleur 6
Article 3. Cession foncière 7
Article 3.1. Prix de cession 7
Article 3.2. Mise à disposition du terrain préalable à la cession 7
Article 3.3. Rétrocessions foncières 7
Article 4. Financement de l'opération de construction 7
Article 4.1. Aide financière de la Ville 7
Article 4.2. Garantie d'emprunt 8
Article 5. Conditions suspensives 8
Article 6. Action en justice 8

Vu la convention du X juillet 2014 conclue entre

la Ville de Bagnols-sur-Cèze représentée par son maire, Jean-Yves Chapelet, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2018,

désignée ci-après par le terme « la ville », d'une part

et

Logis Cévenols, Office Public de l'Habitat d'Alès Agglomération, représenté par son Directeur Général, Jean- Luc GARCIA, en vertu d'une délibération de son conseil d'administration du

désignée ci-après par le terme « le bailleur », d'autre part

Il a été convenu ce qui suit

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

Préambule

Sur un terrain communal, au lieu-dit « Bazine », Chemin Carmignan, à Bagnols-sur-Cèze, des gens du voyage se sont sédentarisés depuis plusieurs années.

Ces ménages, attachés à leur terrain d'accueil et refusant d'être éloignés les uns des autres, ont fait l'objet de plusieurs tentatives d'accompagnement social vers un relogement qui n'ont pu aboutir pour les familles qui souhaitent rester sur le site.

La municipalité, soucieuse de voir disparaitre cet habitat indigne, s'est donc résolue à envisager de construire, sur ce terrain, sept logements locatifs sociaux destinés exclusivement à l'accueil des sept ménages recensés.

Elle a arrêté des dispositions particulières au PLU pour permettre la réalisation de l'opération, échangé avec la DDTM sur le montage d'une opération RHI (Résorption d'Habitat Indigne), et sollicité le bailleur social Logis Cévenols afin qu'il construise et gère ces logements sociaux, ce que Logis Cévenols a accepté.

Ses représentants ont rencontré à diverses reprises les représentants de la DDTM afin d'examiner les conditions dans lesquelles la Ville pourrait prétendre à des aides financières pour éradiquer l'habitat indigne actuel et aménager ce terrain afin que Logis Cévenols puisse y réaliser son opération de construction.

Suite à ces rencontres qui ont permis de constituer un partenariat entre la Ville, Logis Cévenols et les services de l'Etat, l'intérêt s'est avéré de déposer un dossier au titre du dispositif national de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

A la suite du dépôt d'un dossier par la ville de Bagnols-sur-Cèze et après validation de l'éligibilité du projet, la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne s'est positionnée le 17 avril 2015 en faveur du plan de financement global du projet en réservant une subvention de 486 901 € TTC. Cette subvention doit permettre à la ville de financer des études préalables, la mission d'accompagnement social ainsi que le déficit d'aménagement du site.

En parallèle, pour la partie construction de logement sous maitrise d'ouvrage du bailleur, le projet RHI Bazine a été inscrit au sein du contrat Approche Territoriale Intégrée du Gard rhodanien permettant de réserver des subventions au titre du fonds FEDER.

Pour définir le cadre dans lequel le partenariat entre la Ville et Logis Cévenols s'organise, il est utile de conclure la présente convention déterminant les conditions générales de ce partenariat, conditions qui se préciseront et feront alors l'objet d'avenant(s) à cette convention.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

Article 1. Programme de relogement

Article 1.1. Identification des familles et typologie des logements

Une enquête sociale réalisée par le CCAS a conclu que le terrain du chemin de Carmignan accueillait 7 ménages de manière permanente. Seuls ces 7 ménages présents actuellement sur le terrain seront relogés dans les logements à construire par Logis Cévenols.

Dans le cadre de la convention ANAH, la ville a mis en place une Mission de Maitrise d'Oeuvre Urbaine et Social (MOUS) attribuée après procédure de marché public au cabinet Urbanis.

Cette mission couvre la mise à jour du diagnostic social, l'accompagnement des familles durant le temps du projet préalablement à la livraison des logements et comprend également 24 mois de suivi post relogement.

Le diagnostic formulé par la MOUS comprend également des préconisations relatives à l'aménagement du projet afin de moduler, dans la limite de la réglementation du bailleur, certains points qui permettraient de faciliter l'adaptation du mode de vie des familles à un habitat « classique ».

La mission d'Urbanis a débuté en janvier 2017 ; en avril 2017, le diagnostic social a été restitué à l'ensemble des acteurs du projet. Les sept familles initialement identifiées sont alors toujours présentes et volontaires. Seule la composition des familles a légèrement évolué amenant le projet sur la typologie suivante :

- 2 T2
- 3 T3
- 2 T4

Article 1.2. Montant des loyers

Sous réserve de l'obtention des aides qui seront sollicitées, les loyers mensuels seront fixés à un niveau compatible avec les ressources des ménages à reloger.

Article 1.3. Attribution des logements

Pour respecter la finalité de cette opération de construction :

- Logis Cévenols s'engage, sous réserve de l'accord des réservataires, à attribuer, dès leur livraison, les logements construits sur le terrain da Chemin de Carmignan aux ménages bénéficiaires.
- La Ville s'engage à proposer uniquement ces ménages lors de la première attribution de logements qui lui seraient réservés, et à soutenir les démarches de Logis Cévenols visant à obtenir des autres réservataires des décisions analogues.

Les attributions ultérieures seront réalisées dans les conditions habituelles.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

Avant la livraison des logements, dans le cas où la liste des fa
modifiée (départ d'une famille, décès...), la ville se chargera de pro
sous réserve du maintien de la structure typologique des logements.

Article 2. Répartition des maitrise d'ouvrage

Article 2.1. Définition du projet d'aménagement

Pour la zone de construction pré-determinée dès le début du projet, la ville a procédé à une modification du PLU en prévoyant une zone URHI.

Un permis de construire valant division a été déposé par le bailleur et délivré par la ville le 31 mai 2018 ; il s'agit du permis n°03002818W0017 et concerne les parcelles 55 – 53 – 56 – 57 – 260 – 51 – 52 de la section AH.

Le permis de construire présente 6 lots et une limite de prestation entre les deux maitrises d'ouvrage.

Article 2.1. Travaux sous maitrise d'ouvrage ville

La ville s'engage à la viabilisation du terrain concerné en amenant l'ensemble des réseaux nécessaires jusqu'à la limite de prestation du projet identifiée dans le permis de construire :

- Voie d'accès aux logements et aire de retournement (le lot 5)
- Les réseaux assainissement et eau potable
- Le raccordement électrique

La ville s'engage également à réaliser une plateforme pouvant accueillir la construction des maisons dont les caractéristiques seront conformes aux recommandations du bailleur. Avant la passation, une étude de sol par pénétromètre devra être réalisée par la ville et transmise au bailleur afin de garantir les caractéristiques du terrain.

Article 2.2. Travaux sous maitrise d'ouvrage bailleur

Le bailleur à la charge des lots 1 à 4 :

- la construction des logements (lot 1 et 2) ;
- de l'aménagement de la voie d'accès depuis la limite de prestation du projet (qui sera rétrocédé à la commune, cf article 3.3 de la présente convention) ;
- l'aménagement d'un bassin d'infiltration (lot 4).

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CR_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CR_25_09

Article 3. Cession foncière

Article 3.1. Prix de cession

La ville à la charge de réaliser un plan de division nécessaire au lancement de la procédure de cession du terrain et notamment à l'estimation de France Domaine.

En tout état de cause, un prix de cession a été d'ores et déjà été estimé pour répondre aux exigences de l'équilibre budgétaire du projet. Le prix de vente prévisionnel est estimé à 20 000 € ; celui-ci est inscrit en recette prévisionnelle de charge foncière dans le cadre du bilan d'opération conventionné avec l'ANAH.

Lorsque l'état d'avancement du projet permettra à la ville de lancer la démarche de cession du terrain et en cas d'avis contraire de la part de France Domaine, il incombera à la ville de motiver ce prix de vente au regard de la viabilité de ce projet reconnu d'intérêt général.

Les conditions précises de cession (surface et périmètre du terrain, prix, modalités de paiement) feront l'objet d'une délibération du conseil municipal et d'un avenant à la présente convention.

Article 3.2. Mise à disposition du terrain préalable à la cession

Le projet RHI est un processus complexe où s'entremêlent les interventions des deux maitrises d'ouvrages concernées, la ville et le bailleur.

Afin de fluidifier le déroulement des travaux, la passation de chantier et d'optimiser le calendrier d'avancement, le terrain de construction des logements fait l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux de la ville envers le bailleur jusqu'à la cession du terrain.

La cession foncière viendra, le moment venu, mettre un terme à cette mise à disposition de manière tacite.

Article 3.3. Rétrocessions foncières

Le projet est conçu sur un modèle d'aménagement classique de type lotissement. Aussi, la voie d'accès (lot 3) fera l'objet d'une rétrocession du bailleur à la ville. Les modalités de cette rétrocession seront exposées dans cette convention par avenant.

Article 4. Financement de l'opération de construction

Article 4.1. Subventions au bailleur

Afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération tout en pratiquant des loyers compatibles avec les ressources des futurs occupants, le bailleur s'engage à solliciter l'ensemble des financements éligibles, notamment ceux de l'Etat, des collectivités locales et de l'Europe.

La convention ATI du Gard rhodanien a été signée en 2015 pour la période 2015-2020. La subvention a priori réservée pour l'opération RHI Bazine est de 190 000 € HT, à la condition

REÇU EN PREFECTURE
le 23/07/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20200723-BU_CA_21_07

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2018
99_DE-030-490075645-20180926-BU_CA_25_03

de respecter les procédures et calendriers imposés dans le cadre de l'
garantis par l'autorité de gestion, la Région Occitanie.

En complément, la Ville, au besoin, en particulier en cas de surcout foncier, pourra allouer une aide complémentaire au vu du bilan et des résultats prévisionnels d'exploitation qui lui seront présentés. Cette aide éventuelle sera définie par l'avenant à la présente convention traitant des conditions de cession foncière.

Article 4.2. Garantie d'emprunt

Les prêts contractés par Logis Cévenols pour financer cette opération seront garantis par la Ville.

Article 5. Conditions suspensives

La présente convention est subordonnée à l'obtention tant par Logis Cévenols en ce qui concerne l'opération de construction, que par la Ville en ce qui concerne l'opération de RHI, des financements nécessaires.

Au cas où du fait de l'absence de tels financements ou d'une décision d'abandon de l'opération par la Ville, celle-ci remboursera, sur production de justificatifs, à Logis Cévenols les frais engagées pour les études qui auront été présentées en comité de pilotage.

Article 6. Action en justice

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention fera l'objet, à l'initiative de la partie la plus diligente, d'une recherche de conciliation préalablement à toute action contentieuse devant le tribunal administratif compétent.

A Bagnols-sur-Cèze le

Le directeur général de Logis Cévenols	Le maire de Bagnols-sur-Cèze
JL. GARCIA	JY. CHAPELET