



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

Bureau du 8 décembre 2020

Délibération n° 2020-60

Étaient présents :

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

Absent excusé :

Christophe Rivenq

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général
Alexia Debornes – Didier Barthélémi – Cyril Laurent

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE
Construction de 14 logements pour séniors et une salle de convivialité
Opération à Saint Julien Les Rosiers**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-60 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve les modifications du programme de l'opération de construction de 14 logements et une salle de convivialité à Saint Julien les Rosiers.
- Approuve le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de 14 logements et une salle de convivialité à Saint Julien les Rosiers.
- 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 10/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201208-BU_CA_08_12



BUREAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 8 décembre 2020

Rapport n° 2020-60

Maîtrise d'ouvrage

Opération à Saint Julien les Rosiers

Construction de 14 logements pour séniors et une salle de convivialité

DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) Annexe(s) : - délibération n° 2018-29 du 21/06/2018

En date du 21 juin 2018, le Conseil d'Administration a approuvé la faisabilité de l'opération de construction de 14 logements individuels et d'une salle commune dans le cadre du label Maisons en partage. Cette opération est située Route de Saint Julien à Saint Julien les Rosiers, sur le macro-lot n°4 du lotissement « Cœur de Village ».

Une équipe de Maîtrise d'œuvre a été désignée en décembre 2019. Le projet compte toujours le même nombre de logements, mais la typologie des villas et la répartition par type de financement ont évolué.

La typologie des logements est désormais la suivante : 12 logements T2 et 2 logements T3.

L'ensemble représente 684 m² habitables.

Chaque logement dispose d'une terrasse et d'un jardin.

Les villas sont toutes de plain-pied et adaptées aux personnes handicapées.

Le projet comprend 15 places de stationnement en surface dont une réservée aux personnes handicapées. La résidence est sécurisée par un portail automatique et un portillon. Du côté de l'entrée piétonne, on trouve un local vélos.

6 logements seront financés en PLUS (5 T2 et 1 T3), 4 logements en PLAI (3 T2 et 1 T3) et 4 logements en PLS (4 T2).

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

- T2 : 47 m² (surface habitable moyenne) soit 324 € en PLUS, 286 € en PLAI, 370 € en PLS
- T3 : 58 m² (surface habitable moyenne) soit 394 € en PLUS et 348 € en PLAI

Le loyer mensuel des stationnements est de 15 €.

Le loyer moyen mensuel des jardins est de 5 €.

La salle de convivialité, d'une surface de 79 m², avec une terrasse, permettra des moments d'échanges entre résidents.

Ce projet fait l'objet d'une demande de certification NF Habitat HQE niveau RT2012-10% auprès de CERQUAL,

Le prix d'acquisition initial du terrain était de 40 000 €.

L'évaluation du service des domaines en date du 5 juin 2020 a fixé le prix de vente au m² à 32,92 € HT, avec une marge de négociation de 10%. En accord avec la Commune de Saint Julien les Rosiers, le prix de cession sera de 30,00 € HT le m² soit 91 020 € HT pour une superficie de 3 034 m².

Le nouveau plan de financement prévisionnel est le suivant :

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

	INITIAL (TVA 10%) délibération n° 2018-29 du 21 Juin 2018	MODIFIE (TVA MIXTE)
<u>Dépense :</u>		
Charge foncière :	278 025 €	333 477 €
Honoraires :	195 605 €	116 013 €
Travaux :	966 086 €	1 135 933 €
TOTAL :	1 439 716 €	1 585 423 €
<u>Recettes :</u>		
Subvention Etat :	19 200 €	24 800 €
Subvention Conseil Départemental :	36 000 €	47 000 €
Subvention Conseil Régional :	0 €	31 000 €
Emprunts :	1 240 544 €	1 244 810 €
Fonds Propres :	143 972 €	237 813 €
TOTAL :	1 439 716 €	1 585 423 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 1 585 423 € TTC (TVA 5,5% et 10%), est compatible avec l'équilibre financier de l'opération.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver les modifications du programme de l'opération de construction de 14 logements et une salle de convivialité à Saint Julien les Rosiers
- D'approuver le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de 14 logements et une salle de convivialité à Saint Julien les Rosiers
- 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,...).



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

Bureau du : 21 juin 2018

Délibération n° 2018-29

, ****

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

Opération à Saint Julien Les Rosiers
14 logements pour séniors
DELIBERATION DE PROGRAMME

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-29 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération « Avenue des Mimosas » de 14 logements individuels à Saint Julien les Rosiers.
- 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, Région, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, CARSAT, CDC, CGLLS...).

Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE

le 10/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201208-BU_CA_08_12

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CA_21_06



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 21 juin 2018

Rapport n° 2018-29

Maîtrise d'ouvrage

Opération à Saint Julien Les Rosiers
14 logements pour seniors
DELIBERATION DE PROGRAMME

Pièce(s) Annexe(s) : plan de situation, vue du site, plan d'aménagement, plan de masse et vue du projet

La Commune de Saint Julien les Rosiers a sollicité Logis Cévenols pour la réalisation d'une opération de logement social dédiée aux personnes âgées dans la zone d'aménagement située au nord de la salle polyvalente.

L'opération sera louée en globalité au CCAS de Saint Julien les Rosiers, qui assurera la gestion de l'opération.

La parcelle d'assiette d'une superficie de 3 000m² située avenue des Mimosas est référencée lot n°4 sur le plan d'aménagement.

Une étude de faisabilité a été réalisée. Elle aboutit à un projet de 14 logements individuels T2 et une salle commune, répartis en 8 logements qui seront financés en PLUS, 3 logements financés en PLA-I et 3 logements qui seront financés en PLS.

Les surfaces du programme seront les suivantes :

	PLUS	PLAI	PLS	ENSEMBLE	SHA/LOGT	SHA
T2	8	3	3	14,00	51,40	719,60
Salle commune						49,60
Surface totale						769,20

L'ensemble représente 769,20 m² habitables.

Les loyers plafonds par financement, sont :

	Loyers plafonds		
	PLAI	PLUS	PLS
T2	303 €	342 €	457 €

Les loyers des stationnements sont estimés à 15€ par mois.

Pour limiter la redevance des logements financés en PLS (loyer + charge) demandée par le CCAS à ses locataires, le loyer appliqué à ces logements d'environ 10 à 12% en fonction du coût définitif de l'opération.

Dans ces conditions, la redevance mensuelle due par le CCAS gestionnaire, et correspondant à la somme des loyers des logements et des stationnements, s'élèvera à environ 5 100 € / mois

L'équilibre financier de l'opération est obtenu sur la base d'un prix de cession du terrain de 40 000 €.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 10%) :

Dépense :

Charge Foncière :	278 025 €
Bâtiment :	966 086 €
Honoraires :	195 605 €

TOTAL : 1 439 716 €

Recettes :

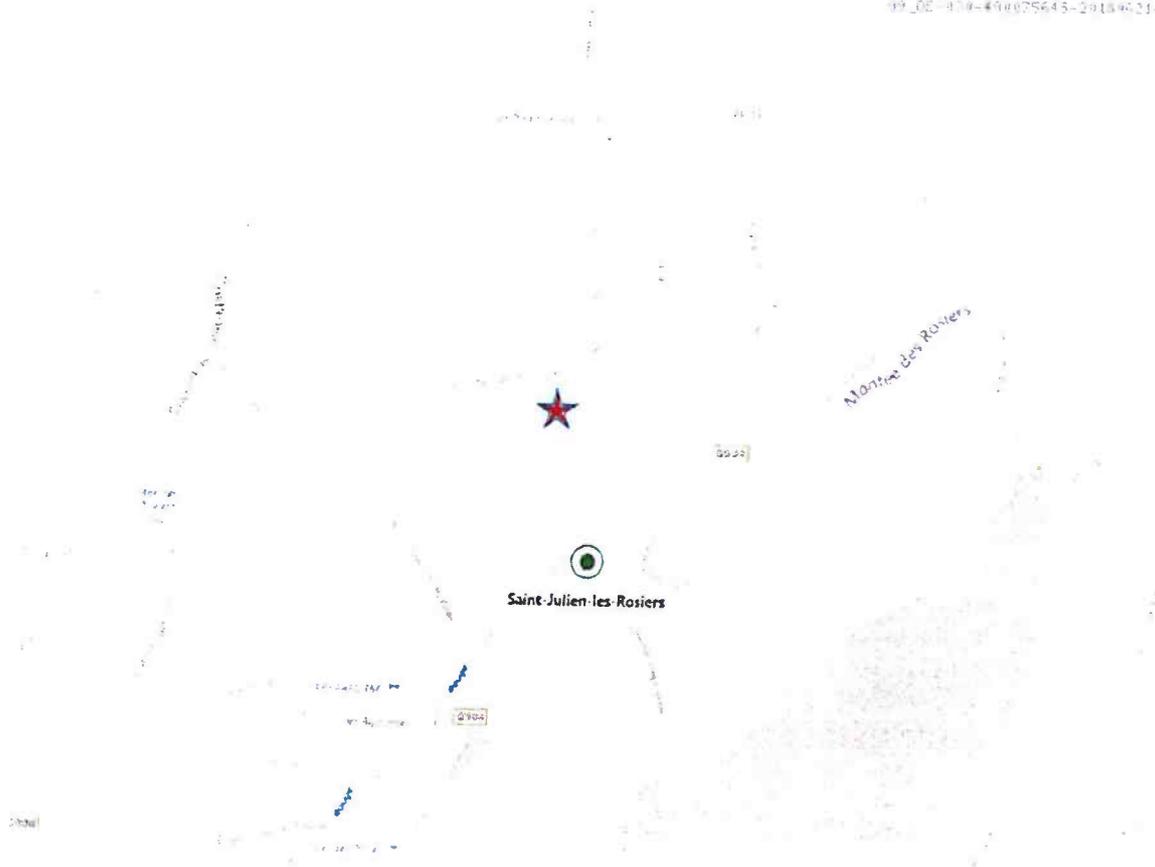
Subvention Etat :	19 200 €
Subvention Conseil Départemental :	36 000 €
Emprunts	1 240 544 €
Fonds Propres (10%) :	143 972 €

TOTAL : 1 439 716 €

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « Avenue des Mimosas » de 14 logements individuels à Saint Julien les Rosiers.
- 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, Région, Conseil Départemental, Agglomération, Ville, CARSAT, CDC, CGLLS...).

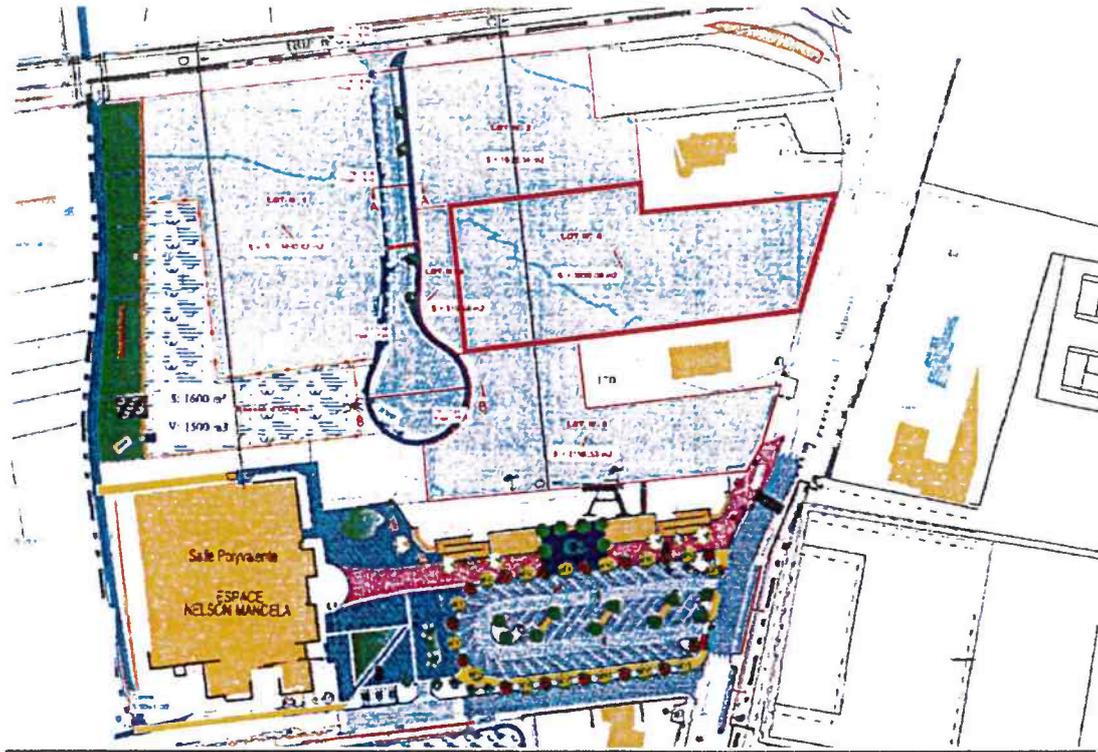
Plan de situation :



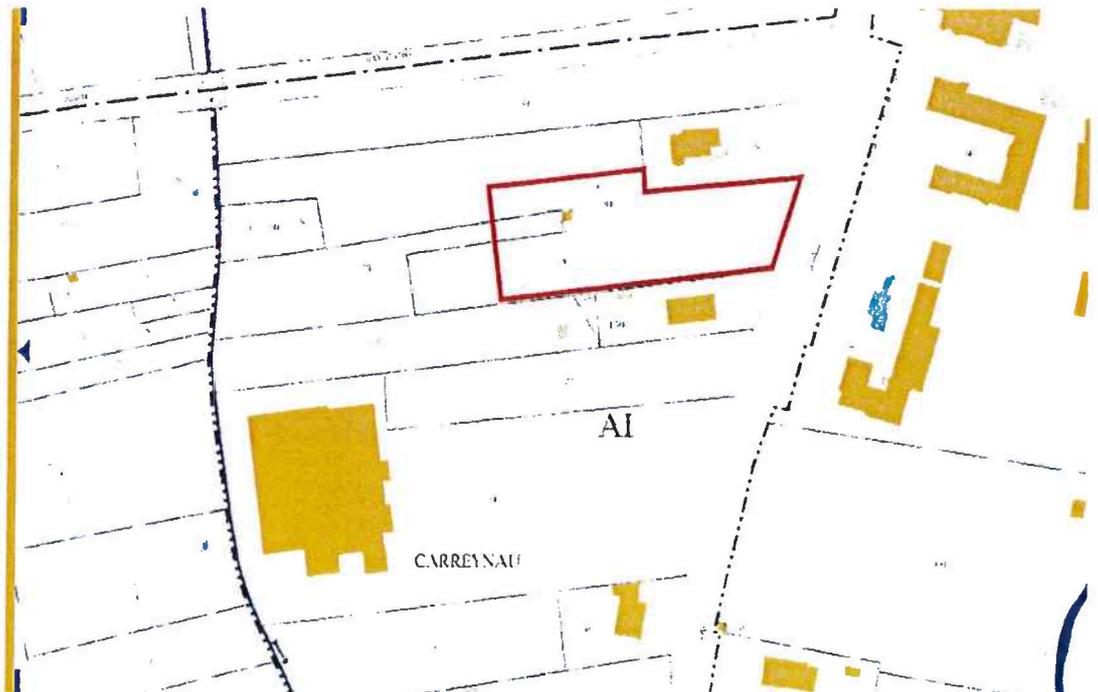
Vue du site :



Plan d'aménagement :



Plan cadastral :



REÇU EN PREFECTURE

le 10/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201208-BU_CR_08_12

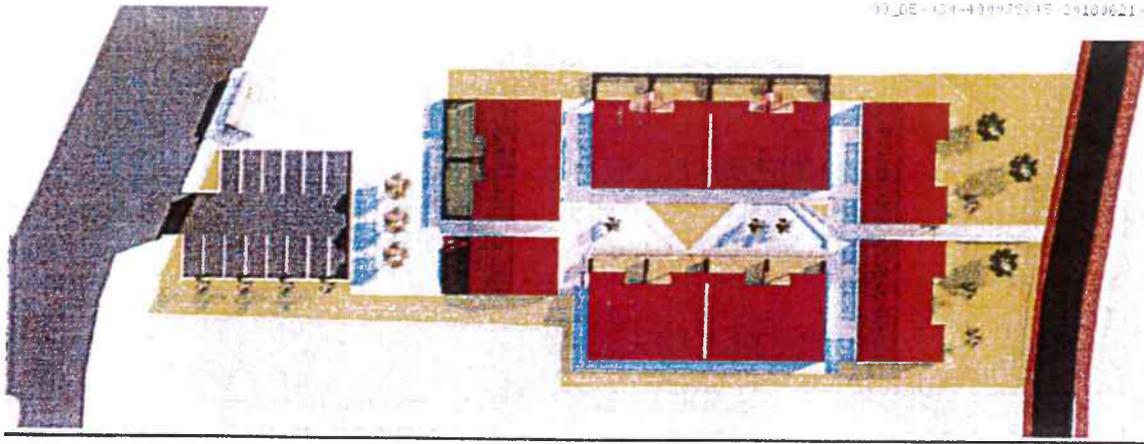
REÇU EN PREFECTURE

Le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180621-BU_CR_21_90

Plan de masse :



REÇU EN PREFECTURE

le 10/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201208-BU_CA_08_12

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180626-BU_CA_21_08