



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

Bureau du 8 décembre 2020

Délibération n° 2020-61

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 24 logements collectifs

Opération à Saint Julien Les Rosiers

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-61 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve la modification du prix d'acquisition du macro-lot n° 1 pour l'opération de construction de 24 logements à Saint Julien les Rosiers.
- Autorise le Directeur Général à signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération.

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° 2020-61

Maîtrise d'ouvrage

Opération à Saint Julien les Rosiers
Construction de 24 logements collectifs
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) Annexe(s) : - délibération n° 2018-28 du 21/06/2018
- délibération n° 2020-16 du 12/06/2020

En date du 21 juin 2018, le Conseil d'Administration a approuvé la faisabilité de l'opération de construction de 24 logements située Route de Saint Julien à Saint Julien les Rosiers, sur le macro-lot n°1 du lotissement « Cœur de Village ».

En date du 12 juin 2020, le Conseil d'Administration a approuvé les modifications de programme notamment l'augmentation de surface habitable globale, et le nouveau plan de financement prévisionnel.

Le prix d'acquisition initial du terrain était de 205 000 €.

L'évaluation du service des domaines en date du 5 juin 2020 a fixé le prix de vente au m² à 42,80 € HT, avec une marge de négociation de 10%. En accord avec la Commune de Saint Julien les Rosiers, le prix de cession sera de 35,00 € HT le m² soit 122 710 € HT pour une superficie de 3 506 m².

Ce prix de vente inférieur de plus de 10% à l'estimation se justifie au regard de l'équilibre financier tendu de l'opération lié à la nature du sol qui engendre un surcoût au niveau des fondations.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver la modification du prix d'acquisition du macro-lot n°1 pour l'opération de construction de 24 logements à Saint Julien les Rosiers
- D'autoriser le Directeur Général à signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération.

REÇU EN PREFECTURE

le 10/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201208-BU_CA_08_12



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du : 21 juin 2018

Délibération n° 2018-28

Étaient présents :

Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Alain Pialat – Anne-Lyse Messenger – 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
 24 logements collectifs
 DELIBERATION DE PROGRAMME

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-28 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération « Route de Saint Julien » de 24 logements collectifs 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, Conseil Départemental, Région, Agglomération, Ville, Action logement, CDC, CGLLS, ...).

Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE

le 12/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200612-BU_CA_12_06

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_18



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

BUREAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 21 juin 2018

Rapport n° 2018-28

Maitrise d'ouvrage

Opération à Saint Julien Les Rosiers
24 logements collectifs
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 dans la zone d'aménagement située au nord de la salle polyvalente.

La parcelle d'assiette d'une superficie de 3490 m² située Route de Saint Julien est référencée lot n°1 sur le plan d'aménagement.

Une étude de faisabilité a été réalisée.

Elle aboutit à un projet de 24 logements collectifs du T2 au T4, en deux bâtiments R+1, répartis en 16 logements qui seront financés en PLUS et 8 logements qui seront financés en PLA-I.

Les surfaces du programme seront les suivantes :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT	SHA
T2	8	2	10	48,67	486,70
T3	6	3	9	65,17	586,30
T4	2	3	5	85,65	428,25
ENSEMBLE	16	8	24		1 501,25

L'ensemble représente 1 501,25 m² habitables.

Les loyers plafonds par financement, sont :

	Loyers plafonds	
	PLAI	PLUS
T2	269 €	316 €
T3	360 €	415 €
T4	464 €	532 €

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

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

L'équilibre financier de l'opération est obtenu sur la base d'un prix de cession du terrain suivant l'estimation de domaines pour un montant 205 000 € et d'une subvention de la commune de 155 000 €.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 10%) :

Dépense :

Charge Foncière :	573 210 €
Bâtiment :	1 870 000 €
Honoraires :	327 295 €

TOTAL : 2 770 505€

Recettes :

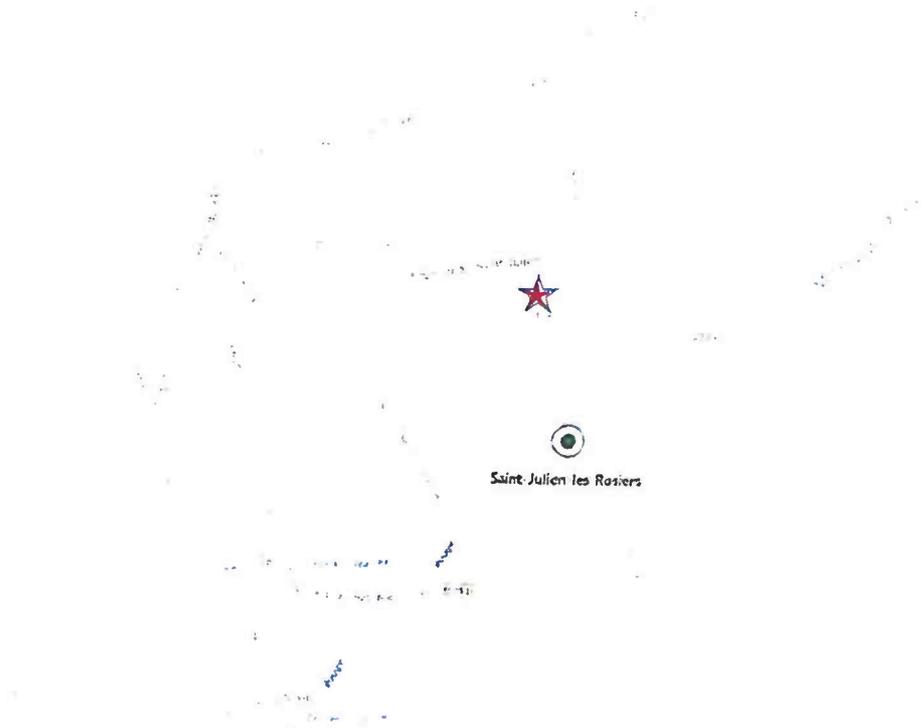
Subvention Etat :	51 200 €
Subvention Conseil Départemental :	56 000 €
Subvention Région :	52 000 €
Subvention Ville :	155 000 €
Emprunts :	2 179 255 €
Fonds Propres (10%) :	277 050 €

TOTAL : 2 770 505 €

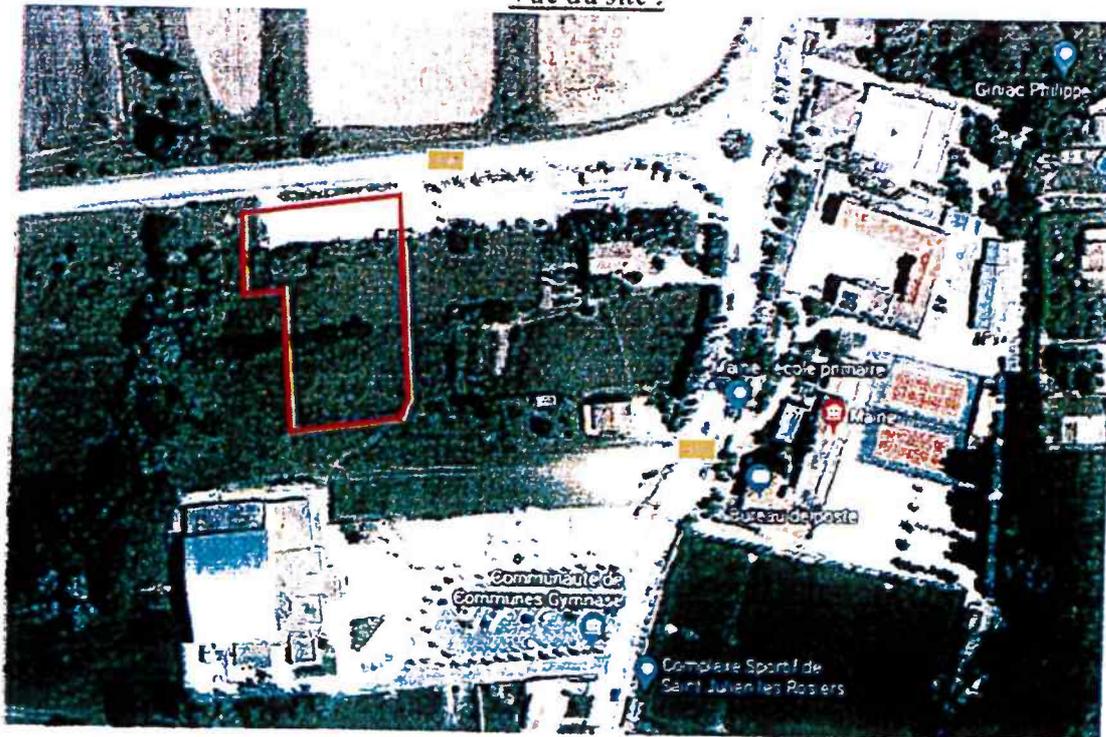
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « Route de Saint Julien » de 24 logements collectifs 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, Conseil Départemental, Région, Agglomération, Ville, Action logement, CDC, CGLLS, ...).

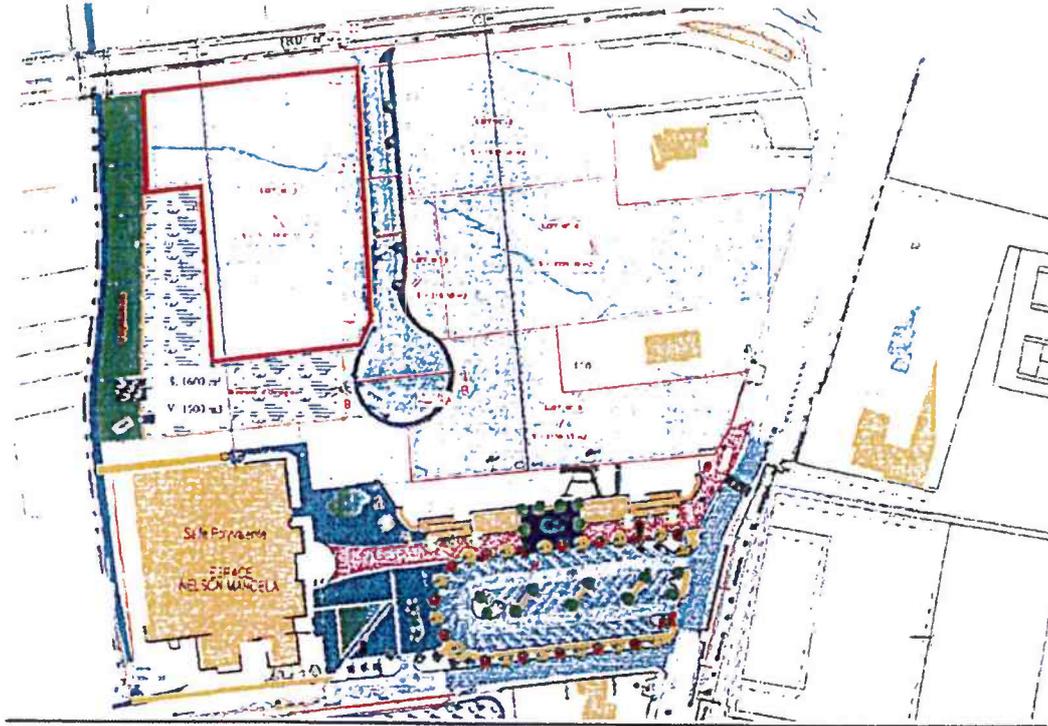
Plan de situation :



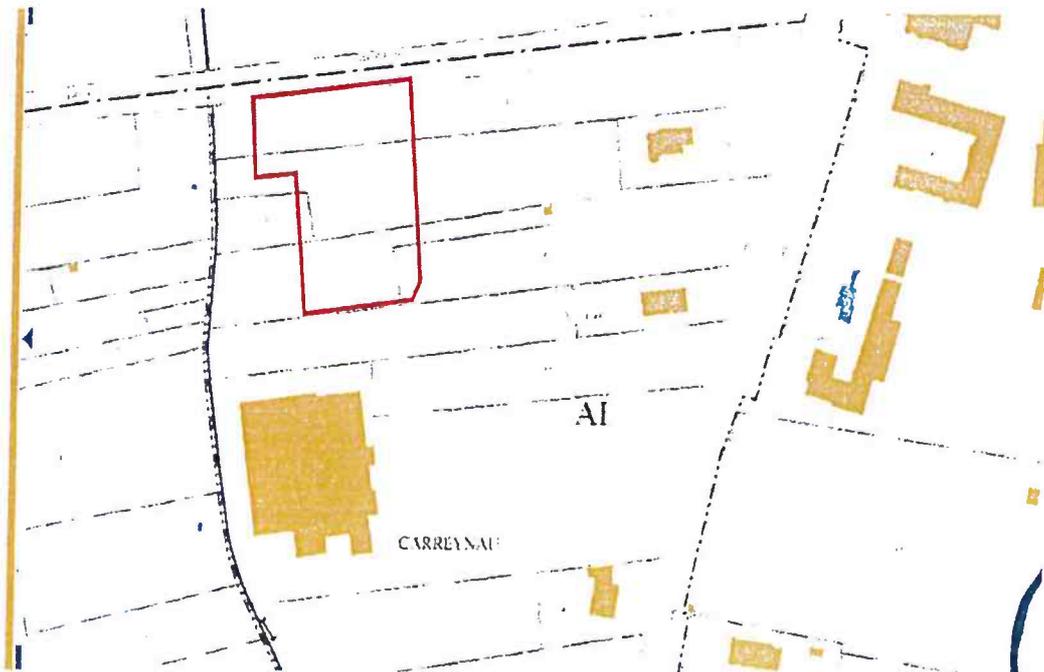
Vue du site :



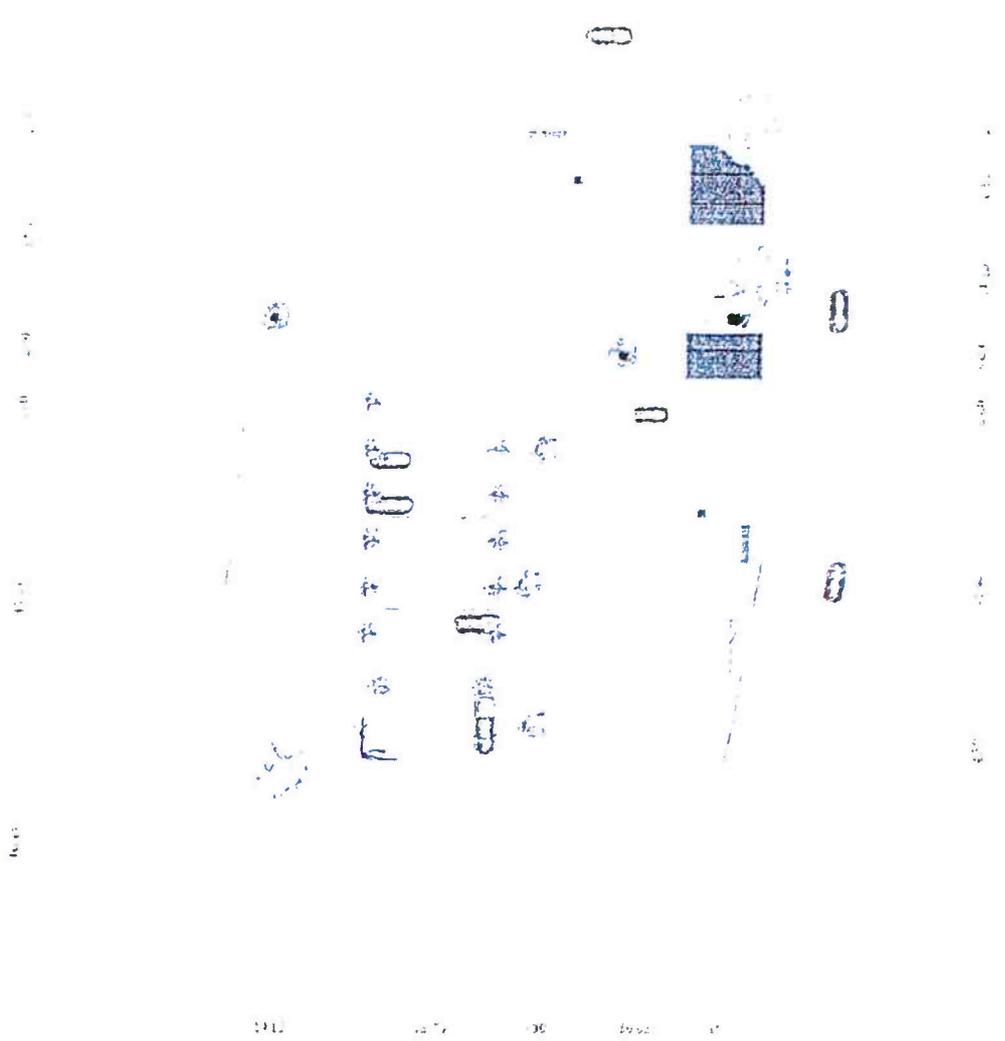
Plan d'aménagement :



Plan cadastral :



Plan de masse :



REÇU EN PREFECTURE

le 12/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200612-BU_CA_12_06

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 05/05/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180505-BU_CA_05_18



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du 12 juin 2020

Délibération n° 2020-16

Étaient présents :Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Anne-Lyse Messenger – Alain Pialat
Marie-Christine Peyric – Bernard Hillaire**Absent excusé :**

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultative :Philippe Curtil – Directeur Général
Didier Barthélémi et Cyril Laurent**Secrétariat assuré par :** Brigitte Abitabile

Opération à Saint Julien les Rosiers Construction de 24 logements collectifs DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-16 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve le programme de l'opération de construction de 24 logements à Saint Julien les Rosiers
- Approuve le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de 24 logements 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 12/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200612-BU_CR_12_06

REÇU EN PREFECTURE

le 10/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201208-BU_CR_08_12



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12 juin 2020

Rapport n° 2020-16

*Maîtrise d'ouvrage***Opération à Saint Julien les Rosiers
Construction de 24 logements collectifs
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE***Pièce(s) Annexe(s) : - délibération n° 2018-28 du 21/06/2018*

En date du 21 juin 2018, le Conseil d'Administration a approuvé la faisabilité de l'opération de construction de 24 logements située Route de Saint Julien à Saint Julien les Rosiers.

Une équipe de Maîtrise d'œuvre a été désignée en juin 2019. Le projet compte 24 logements en R+1 et R+2 (duplex).

La typologie des logements est la suivante : 6 logements T2, 11 logements T3, et 7 logements T4. L'ensemble représente 1 597 m² habitables.

Chaque logement dispose d'une terrasse.
Certains logements situés au rez de chaussée bénéficient d'un jardin.

Le projet comprend 31 places de stationnement en surface. La résidence est sécurisée par un portail automatique et un portillon.

16 logements seront financés en PLUS et 8 logements seront financés en PLAI.

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

- T2 : 51 m² (surface habitable moyenne) soit 328 € en PLUS et 286 € en PLAI
- T3 : 65 m² (surface habitable moyenne) soit 410 € en PLUS et 357 € en PLAI
- T4 : 81 m² (surface habitable moyenne) soit 512 € en PLUS et 453 € en PLAI

Le loyer mensuel des stationnements est de 15 €.

Le loyer moyen mensuel des jardins est de 7,50 €.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 5,5 % et 10 %) :**Dépense :**

Charge foncière :	637 952 €
Honoraires :	201 530 €
Travaux :	2 126 995 €
TOTAL	2 966 477 €

Recettes :

Subvention Etat :	49 600 €
Subvention Conseil Départemental :	44 000 €
Subvention Conseil Régional :	44 000 €
Prêts CDC :	1 755 582 €
Prêt Booster :	360 000 €
PHB 2.0 :	120 000 €
Fonds Propres (20%)	593 295 €
TOTAL :	2 966 477 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 2 966 477 € 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 le programme de l'opération de construction de 24 logements à Saint Julien les Rosiers
- D'approuver le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de 24 logements 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,...).