



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

Bureau du 20 juillet 2021

Délibération n° 2021-26

Étaient présents :

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

Absent excusé :

Christophe Rivenq

Assistait à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**« Saint Privat des Vieux - rue de la République »
Construction de 6 logements collectifs à Saint Privat des Vieux
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2021-26 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve les modifications du programme de l'opération de construction de 6 logements collectifs à Saint Privat des Vieux.
- Approuve le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de 6 logements collectifs à Saint Privat des Vieux.
- 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 21/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20210720-BU_CR_20_07



BUREAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 20 Juillet 2021

Rapport n° 2021-26

Maîtrise d'ouvrage

« SAINT PRIVAT DES VIEUX - RUE DE LA REPUBLIQUE »
Construction de 6 logements collectifs à Saint Privat des Vieux
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) Annexe(s) : - délibération n° 2014-06 du 13/03/2014

En date du 13 mars 2014, le Conseil d'Administration a approuvé la faisabilité de l'opération de construction de 6 logements collectifs située à l'entrée Nord-Ouest du village de Saint Privat des Vieux.

Une équipe de Maîtrise d'œuvre a été désignée en septembre 2015. Un appel d'offres travaux a été lancé en novembre 2018 et la procédure a été classée sans suite pour motif économique car l'opération s'est révélée beaucoup plus onéreuse que le budget lui ayant été attribué.

Logis Cévenols a décidé de relancer le projet en réalisant deux marchés distincts pour la démolition et la construction.

Une équipe de Maîtrise d'œuvre a été désignée en mai 2020 pour le marché de démolition. Un appel d'offres travaux a été lancé en avril 2021, et les offres remises sont bien au-delà du budget. Logis Cévenols devra donc relancer une consultation.

En parallèle, une consultation pour désigner une équipe de Maîtrise d'œuvre pour la construction a été lancée en mars 2021. Trois équipes ont été retenues lors de la première phase de candidatures. La phase 2 concernant l'offre leur sera adressée prochainement.

Afin d'équilibrer ce projet dont la taille et la localisation en centre ancien sont peu favorables, il est proposé de financer les 6 logements en PLS (et non en PLUS/PLAI comme le projet initial le prévoyait). Une mise de fonds propres de 25% permet de minorer le loyer PLS de 1,50 euros par m².

La typologie des logements est la suivante : 3 logements T2 et 3 logements T3, d'une surface habitable globale de 339 m².

Les loyers (hors charges et jardins) sont estimés à :

- T2 : 50 m² (surface habitable moyenne) soit 396 € en PLS
- T3 : 63 m² (surface habitable moyenne) soit 490 € en PLS

Le loyer moyen mensuel des jardins est de 5 €.

Ce projet fera l'objet d'une demande de certification Habitat Neuf auprès de PROMOTELEC avec l'option « Exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties » et un niveau de performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur amélioré de 10%.

Le nouveau plan de financement prévisionnel est le suivant :

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

	INITIAL (TVA 5,5%) délibération n° 2014-06 du 13 mars 2014	MODIFIE (TVA 10%)
Dépense :		
Charge foncière (foncier mis à disposition) :	34 775 €	180 117 €
Honoraires :	64 129 €	77 789 €
Travaux :	406 600 €	648 285 €
TOTAL :	505 504 €	906 190 €
Recettes :		
Subvention Etat :	20 000 €	0 €
Subvention Conseil Départemental :	13 000 €	0 €
Subvention Conseil Régional :	22 500 €	0 €
Emprunts :	424 729 €	679 643 €
Fonds Propres :	25 275 €	226 548 €
TOTAL :	505 504 €	906 190 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 906 190 € TTC (TVA 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 6 logements collectifs à Saint Privat des Vieux
- D'approuver le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de 6 logements collectifs à Saint Privat des Vieux
- 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 : 13 mars 2014

Délibération n° 2014-06

Étaient présents :

Administrateurs présents : Jacques Foulquier - Jean-Claude Auribault – Marc Bavard – Roger Mayali

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Jacques Foulquier
Bernard Hillaire avec pouvoir à Marc Bavard
Antonia Carillo avec pouvoir à Jean-Claude Auribault

Assistait à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général

Assistait également à la séance :

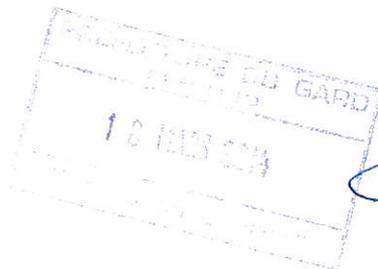
Bernard Giraud

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**« SAINT PRIVAT DES VIEUX – RUE DE LA REPUBLIQUE »
Construction de 6 logements collectifs à St Privat des Vieux
DELIBERATION DE PROGRAMME**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2014-06 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération « SAINT PRIVAT DES VIEUX – RUE DE LA REPUBLIQUE » à Saint Privat des Vieux, et le plan de financement correspondant.
- Autorise le Directeur Général :
 - . à signer le bail emphytéotique ou l'acquisition avec la Commune de St Privat des Vieux
 - . 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 Général, Agglomération, Ville, 1%,...).



Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 mars 2014

Rapport n° 2014-06

Maîtrise d'ouvrage

« SAINT PRIVAT DES VIEUX - RUE DE LA REPUBLIQUE »
Construction de 6 logements collectifs à St Privat des Vieux
DELIBERATION DE PROGRAMME

**Pièce(s) annexe(s) : - plan de situation
- état projeté**

La Commune de Saint Privat des Vieux souhaite requalifier l'une de ses entrées, située au Nord-Ouest du village et a sollicité Logis Cévenols pour étudier cette opération.

Le terrain d'assiette du projet sera mis gracieusement à disposition par la Mairie, par bail emphytéotique d'une durée de 90 ans ou par cession gratuite. Il est actuellement occupé par une construction sur 3 niveaux, qui sera à démolir.

Logis Cévenols, après avoir fait réaliser une étude de faisabilité, envisage de réaliser un immeuble de 6 logements, avec deux logements par niveaux (1 T2 et 1 T3), autour d'une cour intérieure et desservis par une cage d'escalier commune.

Au total, ce projet comptera donc 3 T2 et 3 T3.

Au rez-de-chaussée, un passage desservant une maison voisine devra être conservé. On y trouve aussi, outre l'entrée de l'immeuble, un local poubelle.

La cour intérieure, au niveau rez-de-chaussée, est privatisée et rattachée au logement T3. Les T3 en étage bénéficient d'une loggia de 6 m².

Les logements du rez-de-chaussée sont totalement accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

La répartition des logements selon leur financement est proposée, en première approche, ainsi :

PLUS :	3 T2 et 1 T3
PLAI :	2 T3

Les loyers (hors charges) sont estimés à :

T2 : 52 m² (surface habitable moyenne) soit 331 € en PLUS

T3 : 63 m² (surface habitable moyenne) soit 401 € en plus et 337 € en PLAI

Le projet a été présenté à la Mairie de St Privat des Vieux, qui l'a validé.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA 5.5 %) :**Dépense :**

Charge Foncière :	34 775 €	
(Foncier mis à disposition)		
Travaux :	406 600 €	
Honoraires :	64 129 €	
TOTAL :		505 504 €

Recettes :

Emprunts :	424 729 €	
Subvention. Alès Agglomération (Etat) :	20 000 €	
Subvention Conseil Général :	13 000 €	
Subvention Conseil Régional :	22 500 €	
Fonds Propres :	25 275 €	
TOTAL :		505 504 €

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « SAINT PRIVAT DES VIEUX – RUE DE LA REPUBLIQUE » à Saint Privat des Vieux, et le plan de financement correspondant.

- D'autoriser le Directeur Général :

- . À signer le bail emphytéotique avec la Commune de St Privat des Vieux
- . 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 Général, Agglomération, Ville, 1%,...).

Plans de situation :



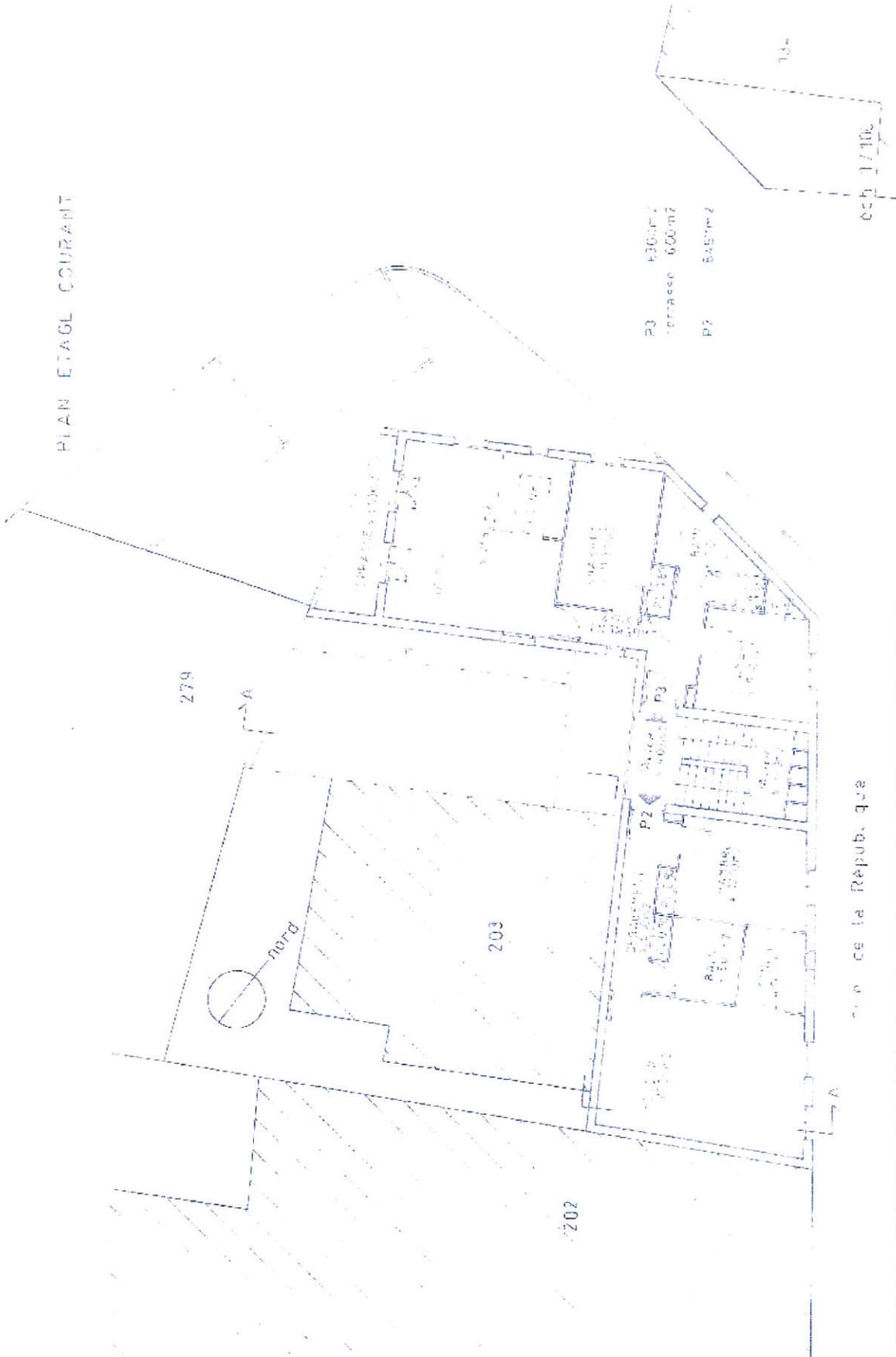
2 Chemin des Issards, Saint-Privat-des-Vieux, Languedoc-Roussillon, France
Adresse approximative

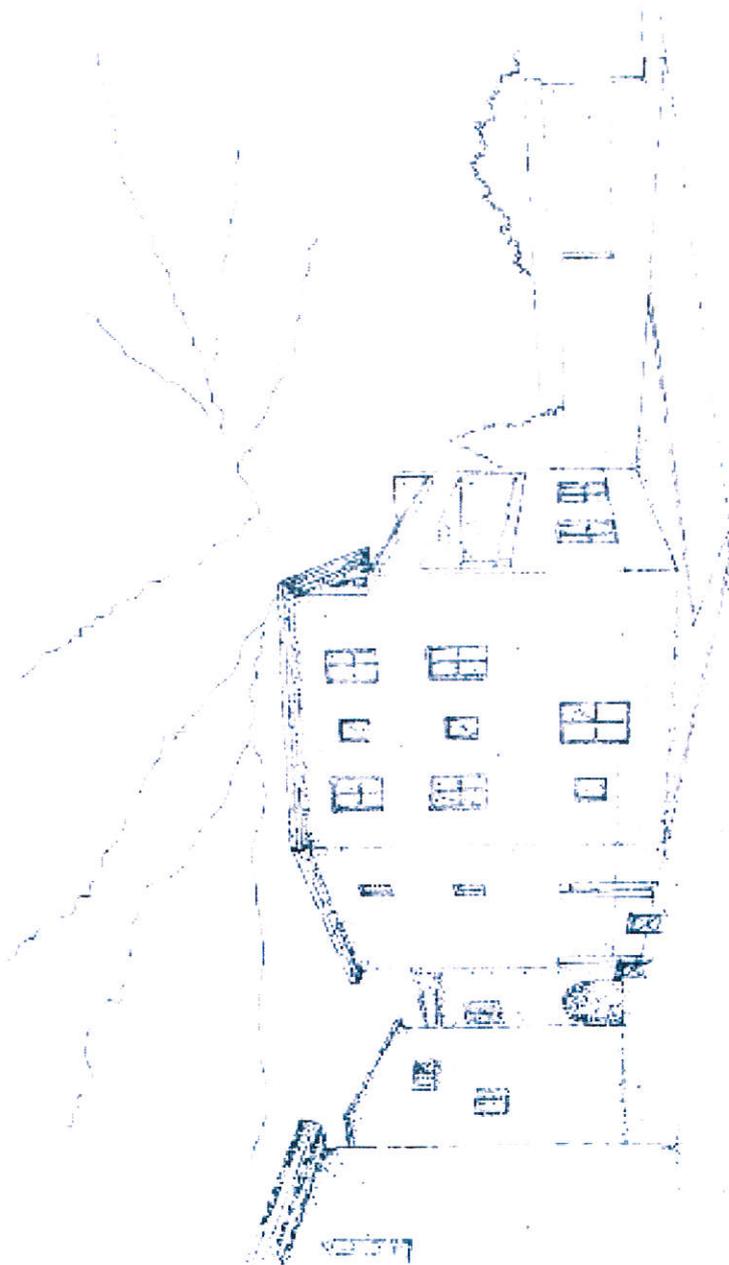


Etat projeté :



PLAN ETAGL COURANT





Croquis d'habitation sur
carré du village -

REÇU EN PREFECTURE

le 21/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20210720-BU_CR_20_07