le 19/01/2022

Application agréée E-legalite.con

99_AR-030-490075645-20220119-BU_19_01_20

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du 19 Janvier 2022

Délibération n° 2022-06

. ****

Étaient présents :

Administrateurs présents : Christophe Rivenq – Bernard Saleix – Anne-Lyse Messager - Richard Hillaire Marie-Christine Peyric – Jacques Foulquier

Absent excusé:

Max Roustan

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général Alexia Debornes – Didier Barthélémi

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquinta

Opération « Le Parc du Moulin » à Saint Martin de Valgalgues

Construction de 50 logements DELIBERATION DE PROGRAMME

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport N° 2022-06 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération « Le Parc du Moulin » de 50 logements à Saint Martin de Valgalgues.
- 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 (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

\V \y

Philippe CURTIL

le 19/01/2022

Application agréée E-legalite.com 99_AR-030-490075645-20220119-BU_19_01_20



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

REÇU EN PREFECTURE

le 19/01/2022 Application agréée E-legalite.con

99_AR-030-490075645-20220119-BU_19_01_20

OPH ALÈS AGGLOMÉRATION Séance du 19 janvier 2022

Rapport n° 2022-06

Maîtrise d'ouvrage

Opération « Le Parc du Moulin » à Saint Martin de Valgalgues

Construction de 50 logements
DELIBERATION DE PROGRAMME

Pièce(s) annexe(s): - plans de situation, extrait cadastral, plan de masse et perspective

Il est proposé à Logis Cévenols l'acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'une résidence de 50 logements répartis en 14 logements individuels et 36 logements collectifs, située Chemin du Moulin à Saint Martin de Valgalgues.

L'opération a pour assiette un terrain de plus de 11 000 m² en partie cadastrée AK n°102 et n°180.

Le projet, proposé par Foncier Côté Sud, comprend 14 logements individuels en R+1 T4 d'environ 85 m² et 36 logements collectifs répartis en 3 bâtiments R+2 de 12 logements comportant 18 T3 d'environ 73 m² et 18 T4 d'environ 84 m².

Le total représente 4 022 m² habitables.

Chaque logement individuel bénéficiera d'un jardin privatif clôturé avec terrasse, d'un garage et d'une place de parking.

Chaque logement collectif bénéficiera d'une place de parking, d'une terrasse avec jardin privatif en RDC et d'un balcon en R+1 et R+2.

Le chauffage ainsi que la production d'eau chaude seront réalisés par pompe à chaleur Air/Eau.

Les logements seront conformes à la règlementation thermique RT 2012 améliorée de 10% et l'opération sera certifiée 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.

30 logements seront financés en PLAI et 20 logements seront financés en PLUS

La répartition par financement est :

Logement individuels

| | PLUS | PLAI | ENSEMBLE | SHA/LOGT |
|----|------|------|----------|----------|
| T4 | 6 | 8 | 14 | 85 m² |

le 19/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220119-BU_19_01_20

Logement collectifs

| | PLUS | PLAI | ENSEMBLE | SHA/LOGT |
|----------|------|------|----------|----------|
| Т3 | 7 | 11 | 18 | 73 m² |
| T4 | 7 | 11 | 18 | 84 m² |
| ENSEMBLE | 14 | 22 | 36 | |

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

Logement individuels

| | Loyers plafonds | | |
|----|-----------------|-------|--|
| | PLUS | PLAI | |
| T4 | 488 € | 433 € | |

Logement collectifs

| | Loyers plafonds | | |
|----|-----------------|-------|--|
| | PLUS | PLAI | |
| Т3 | 440 € | 391€ | |
| T4 | 506 € | 448 € | |

Les loyers des jardins sont estimés à 10€ en moyenne, les garages à 35€ et les stationnements à 15€.

Le cout d'acquisition du programme est de :

1 750 € HT x 4 022 m² SHA = 7 038 500 € HT soit 7 425 618 € TTC (TVA 5,5%).

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA mixte):

Dépense:

Acquisition en VEFA: 7 425 618 €

Autres frais (dont notaire): 211 155 €

TOTAL: 7 636 773 €

Recettes:

Subvention ANRU :234 000 €Subvention Conseil Départemental :95 000 €Subvention Conseil Régional :70 000 €Emprunts CDC :5 934 096 €Emprunts ACTION LOGEMENT :540 000 €

Fonds Propres (10%) 763 677 €

TOTAL: 7 636 773 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 7 636 773 € TTC (TVA 5,5%), est compatible avec l'équilibre financier.

le 19/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220119-BU_19_01_20

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

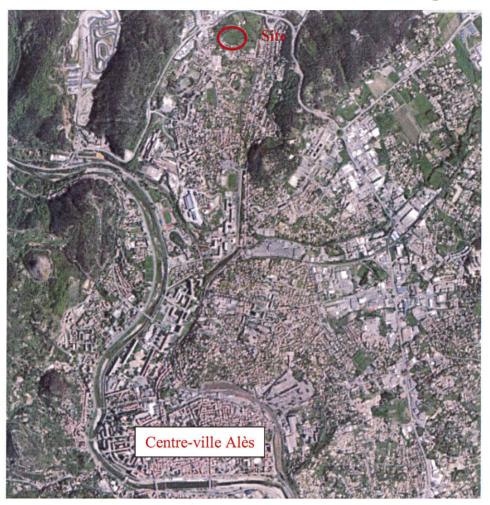
- D'approuver l'opération « Le Parc du Moulin » de 50 logements à Saint Martin de Valgalgues.
- D'autoriser le Directeur Général :
- à signer le contrat de réservation, puis le contrat de VEFA qui suivra ainsi que tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
- à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

le 19/01/2022

Application agréée E-legalite.com

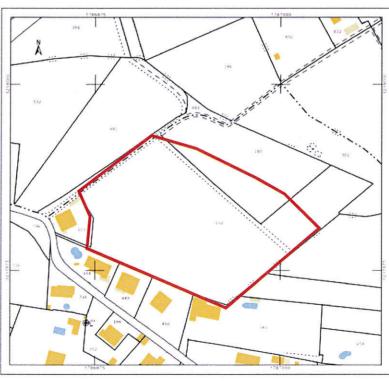
99_AR-030-490075645-20220119-BU_19_01_20

Plans de situation



Extrait cadastral



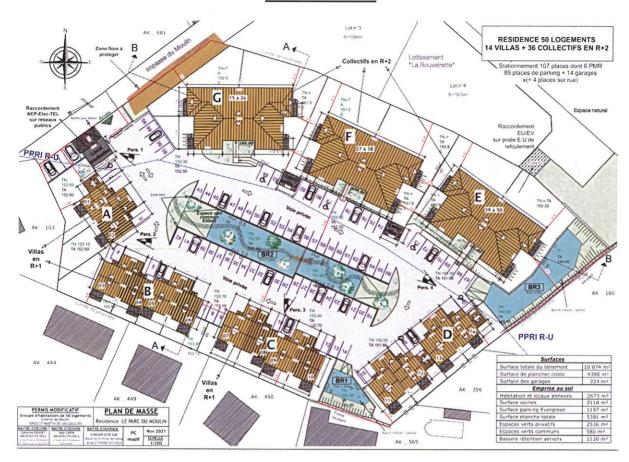


le 19/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220119-BU_19_01_20

Plan de masse



Perspective



le 19/01/2022

Application agréée E-legalite.com 99_AR-030-490075645-20220119-BU_19_01_20