



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du 16 Mars 2022

Délibération n° 2022-10

Étaient présents :

Administrateurs présents : Christophe Rivenq – Bernard Saleix – Anne-Lyse Messenger - Richard Hillaire
Jacques Foulquier

Absents excusés :

Max Roustan. Marie-Christine Peyric

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général
Alexia Debornes – Didier Barthélémi

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquinta

Résidence Larminat à ALES

Cession de terrain aux époux Michel,
Propriétaire bailleur de fonds de commerce
DELIBERATION

*Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport
N° 2022-10 annexé et après en avoir délibéré :*

- Autorise le Directeur Général à signer tout acte permettant la réalisation de cette cession.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL


Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 16/03/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220316-BU_CR_16_03

**BUREAU CONSEIL D'ADMINISTRATION****Séance du 16 mars 2022****Rapport n° 2022-10***Maitrise d'ouvrage***« RESIDENCE LARMINAT – ALES »****Cession de terrain aux époux MICHEL, propriétaire bailleur du fonds de commerce
DELIBERATION*****Pièce(s) Annexe(s)*** : Plan de bornage

Extrait du plan cadastral

Courrier du 09/02/22 aux époux MICHEL

Délibération n°2017-42 du 31 mai 2017

Lors du bornage de la parcelle cadastrée CP n° 125 propriété de Logis Cévenols, il est apparu qu'une partie de celle-ci était occupée sans titre par les exploitants d'un garage automobile propriété des époux MICHEL.

Cette fraction de la parcelle CP n°125 est nécessaire à l'activité du garage automobile, et dessert en outre les logements de la parcelle mitoyenne CP n°124 appartenant aux époux MICHEL.

Cette parcelle est également située en contrebas du terrain d'assiette du projet de résidence de 32 logements collectifs « Larminat ». Elle est difficilement exploitable et sans incidence sur la réalisation du projet.

En accord avec les époux MICHEL, il est convenu de leur vendre cette parcelle nouvellement cadastrée CP n° 125A, nécessaire à leur exploitation. Outre le prix du foncier, les époux s'engagent à prendre à leur charge les frais de clôture, d'abattage éventuel d'arbres, de géomètre et d'acte notarié.

Concernant le prix de vente, l'avis de France Domaine en date du 21/03/2017 établissait la valeur de la parcelle acquise par Logis Cévenols à 85,35€/m², conformément à la délibération n°2017-42 du 31 mai 2017.

Le prix de cession aux époux MICHEL la parcelle CP 125A issue de la parcelle CP 125 d'une contenance de 149 m² est conforme à cette valeur et s'établit à 13 060 €

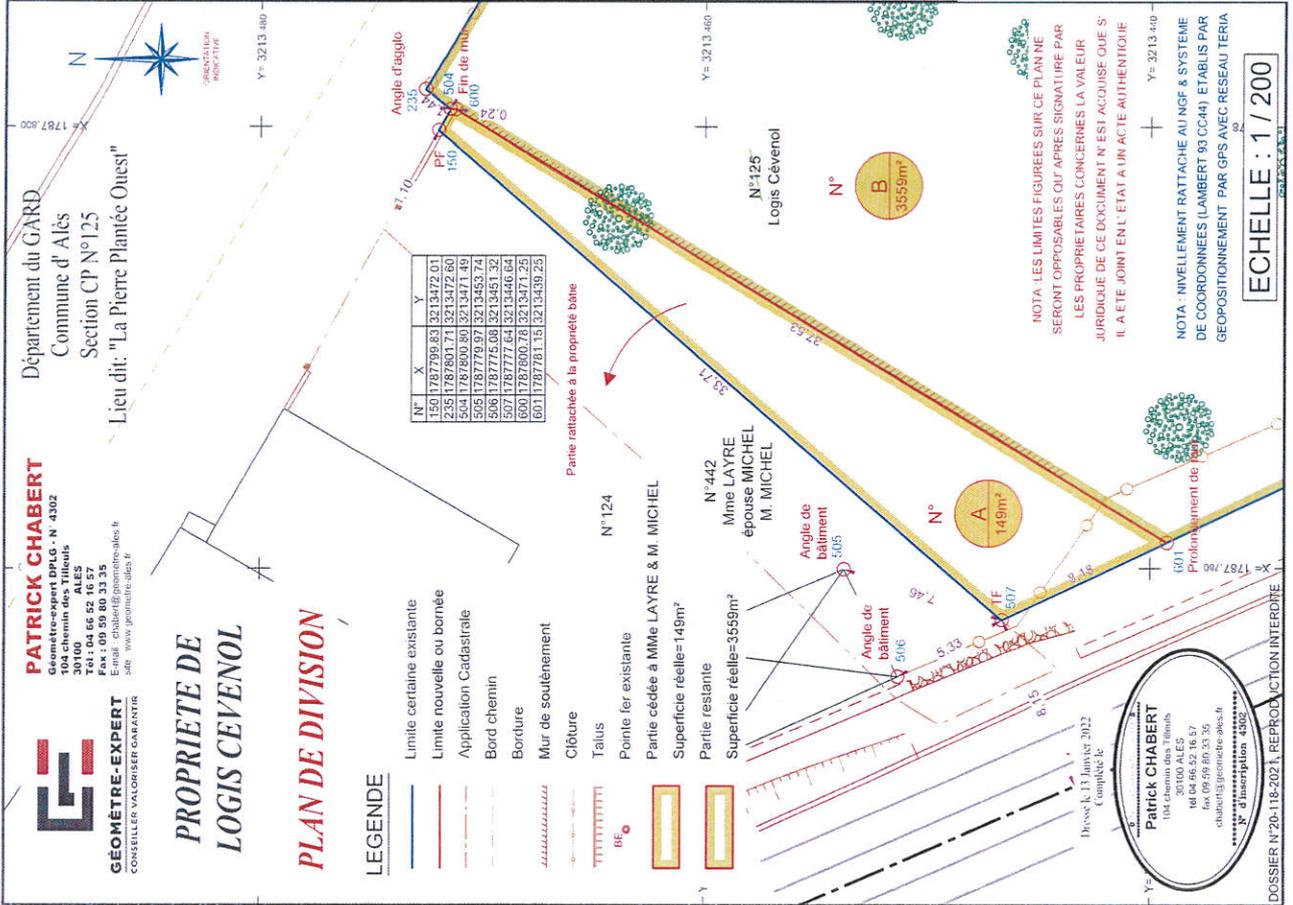
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :**D'autoriser le Directeur Général à signer tout acte permettant la réalisation de cette cession.**

REÇU EN PREFECTURE

le 16/03/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220316-BU_CR_16_03



Département du GARD
Commune d' Alès
Section CP N°125
Lieu dit: "La Pierre Plantée Ouest"

PATRICK CHABERT
Géomètre-expert DPLG - N° 4302
104 chemin des Tilleuls
30100 ALES
Tél : 04 66 52 16 57
Fax : 09 59 80 33 35
site : www.geometre-expert.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**PROPRIETE DE
LOGIS CEVENOL**

PLAN DE DIVISION

LEGENDE

- Limite certaine existante
- Limite nouvelle ou bornée
- Application Cadastre
- Bord chemin
- Bordure
- Mur de soutènement
- Clôture
- Talus
- Pointe fer existante
- Partie cédée à Mme LAYRE & M. MICHEL
- Superficie réelle=149m²
- Partie restante
- Superficie réelle=3559m²

Dessiné le 13 Janvier 2022
Complété le

PATRICK CHABERT
104 chemin des Tilleuls
30100 ALES
tel 04 66 52 16 57
fax 09 59 80 33 35
chabert@geometre-expert.fr
N° d'inscription 4302

ECHELLE : 1 / 200

DOSSIER N°20-118-2021, REPRODUCTION INTERDITE

PATRICK CHABERT
Géomètre-expert DPLG - N° 4302
104 chemin des Tilleuls
30100 ALES
Tél : 04 66 52 16 57
Fax : 09 59 80 33 35
E-mail : chabert@geometre-expert.fr
site : www.geometre-expert.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département du GARD
Commune d' Alès
Section CP N°125
Lieu dit: "La Pierre Plantée Ouest"

**PROPRIETE DE
LOGIS CEVENOLS**

PLAN DE DIVISION

Document Prévisoire

Logis cévenol

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL
Philippe CURTIL

Dessiné le 13 Janvier 2022
Complété le

PATRICK CHABERT
104 chemin des Tilleuls
30100 ALES
tel 04 66 52 16 57
fax 09 59 80 33 35
chabert@geometre-expert.fr
N° d'inscription 4302

Mme LAYRE épouse MICHEL

M. MICHEL Alain

ECHELLE	N° PLAN
1 / 200ème	- 1 -

DOSSIER N°20-118-2021, REPRODUCTION INTERDITE

REÇU EN PREFECTURE

le 16/03/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220316-BU_CR_16_03

Commune : 030007

Alès

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A

Par

Section : CP

Feuille(s) : 01

Qualité du plan : P4

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/625

Date de l'édition : 27/07/2005

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1)

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le 17/01/2022 par M CHABERT.Patrick.....géomètre à Alès.....

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A .Alès....., le 17/01/2022.....

Cachet du rédacteur du document

RECU EN PREFECTURE

le 16/03/2022

Application agréée E-legalite.com

99_PR-030-490075645-20220316-BU_CA_16_03

Document dressé par

CHABERT.Patrick.....

à .ALES.....

Date 17/01/2022.....

Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (d'initiative par voie de mise à jour) dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc. ...)

(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire mandataire, avocat représentant qualifié ou l'autorité expropriante.

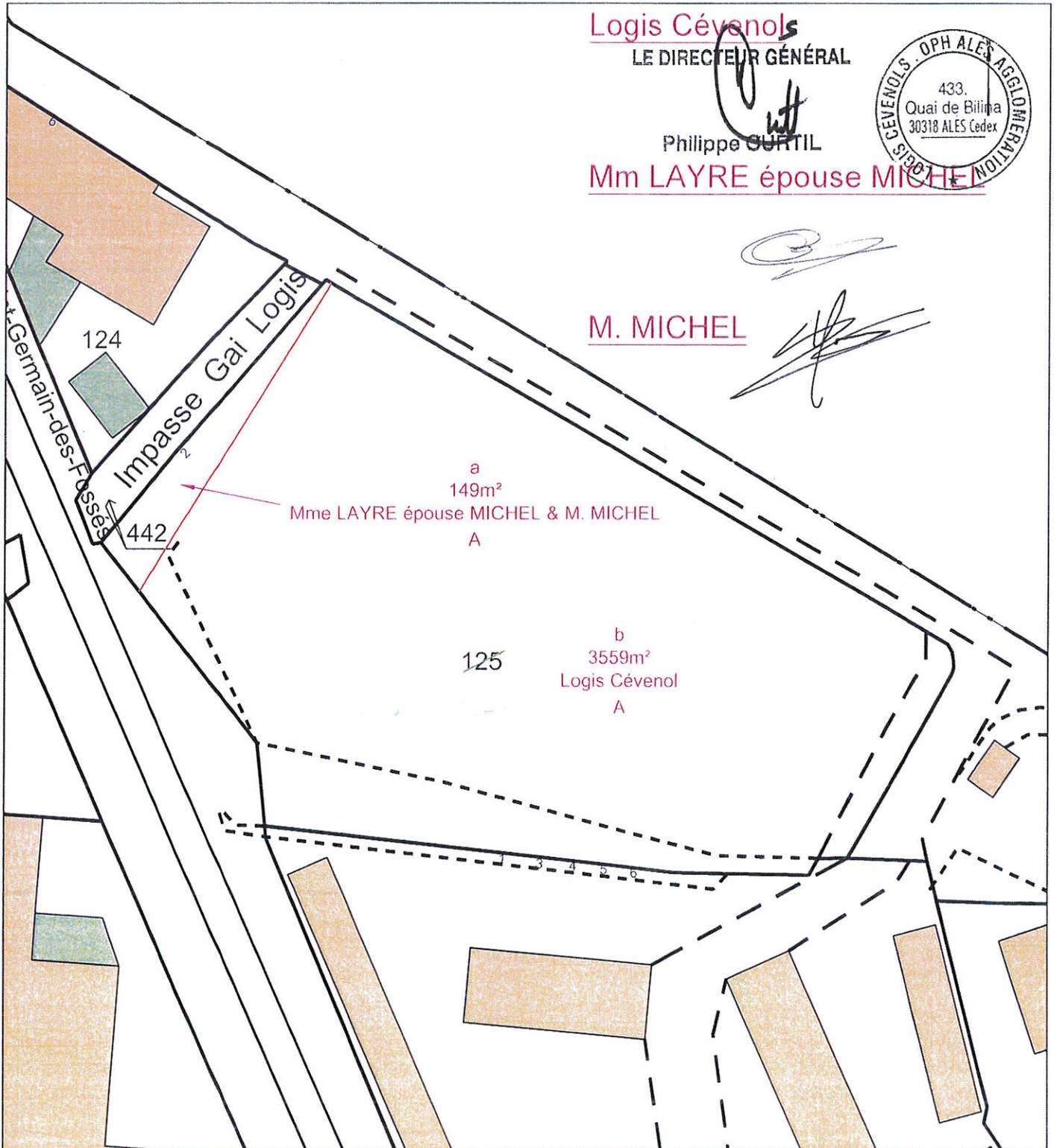
Logis Cévenols
LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

Mme LAYRE épouse MICHEL



M. MICHEL



REÇU EN PREFECTURE

le 16/03/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220316-BU_CR_16_03



Alès, le 9 février 2022

M. et Mme MICHEL
90 Chemin de Peyrigoux
30140 BAGARD

Réf. : PC/CL/CM 2022- 8

Objet : Vente parcelle n° 125A, Avenue Larminat à Alès

Madame, Monsieur,

M. Chabert, géomètre, nous a communiqué les documents d'arpentage et de division concernant la vente de la parcelle 125A pour une contenance de 149 m². Après signature, ils seront envoyés au notaire par le géomètre.

Notre notaire est Christine Champeyrache, passage Champeyrache, 30100 Alès.

Selon nos accords et la contenance cadastrale de la parcelle, la vente s'établit comme suit :

- coût du foncier : 13 060 €
- frais de notaire (estimatifs) : 2 200 €

Concernant les frais de géomètre de 610,80 € TTC selon facture ci-annexée, nous vous proposons de nous les rembourser directement par chèque à l'ordre de Logis cévenols, remis au notaire lors de la conclusion de l'acte de vente.

Afin de réduire les frais d'actes, nous vous proposons de mettre en conditions suspensives de la vente :

- les frais éventuels d'abattage d'arbres (réalisation par vos soins en fonction du projet qui sera retenu)

- les frais de réalisation de la clôture (à voir si votre fils peut la faire directement ou si vous préférez nous rembourser le coût des entreprises).

La vente pourrait être conclue d'ici fin février.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général

Philippe CURTIL.



REÇU EN PREFECTURE

le 16/03/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20220316-BU_CR_16_03



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

Bureau du : 31 mai 2017

Délibération n° 2017-42

Étaient présents :

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

Absent excusé :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Philippe Curtil – Directeur Général Adjoint
Bernard Giraud – Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

Opération « Larminat »

Quartier Pierre Plantée à Alès

Réalisation de 32 logements collectifs en Conception-Réalisation
DELIBERATION DE PROGRAMME

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2017-42 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération « Larminat » de 32 logements collectifs, quartier de la Pierre Plantée à Alès.
- Autorise le Directeur Général :
 - à signer l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrée CP n° 125 à Alès, sur la base de l'estimation des Domaines, 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, Agglomération, Ville, Action Logement, CGLLS,...).



Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 31 mai 2017

Rapport n° 2017-42

Maîtrise d'ouvrage

Opération « Larminat »
Quartier Pierre Plantée à Alès
 Réalisation de 32 logements collectifs en Conception-Réalisation
DELIBERATION DE PROGRAMME

Pièce(s) annexe(s) : - Plan de situation, extrait cadastral, avis France Domaine

Par délibération 2013-11 du 24 avril 2013, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a approuvé l'acquisition d'une parcelle appartenant à la Ville d'Alès, cadastrée CP n°125 et située entre l'impasse du Gai Logis et l'avenue du général Larminat, proche de notre opération « Pierre Plantée ».

A l'époque, le terrain était occupé par un ensemble de construction et le montant de l'acquisition était défini par l'estimation des Domaines.

Depuis, la Ville a procédé à la démolition de toutes ces constructions présentes sur le site, et une nouvelle estimation des Domaines évalue la valeur du terrain à un montant de 325 200 €.

Sur cette parcelle d'une superficie de 3 810 m², il est envisagé de réaliser une opération en conception-réalisation.

Bien qu'une première étude de faisabilité aboutisse à un projet de 36 logements collectifs, il est proposé de limiter le projet à 32 logements.

Le programme comprendrait donc 32 logements en deux bâtiments R+2 / R+3, résidentialisés, et répartis en :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	7	2	9	50 m ²
T3	11	5	16	63 m ²
T4	3	4	7	75 m ²
ENSEMBLE	21	11	32	

L'ensemble représente 1 992 m² habitables.

Les loyers par logement et par financements, sont :

	Loyers plafonds	
	PLAI	PLUS
T2	281 €	321 €
T3	353 €	399 €
T4	409 €	458 €

Les loyers mensuels des stationnements sont estimés à 15 €

Le cout global du projet est de : 3 385 600 € TTC soit environ 1 700 € TTC/ m² habitables (TVA 5,5%)

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

Acquisition du terrain :	325 500 €
Conceptions- réalisation	2 788 800 €
Autres frais:	271 300 €
TOTAL :	3 385 600 €

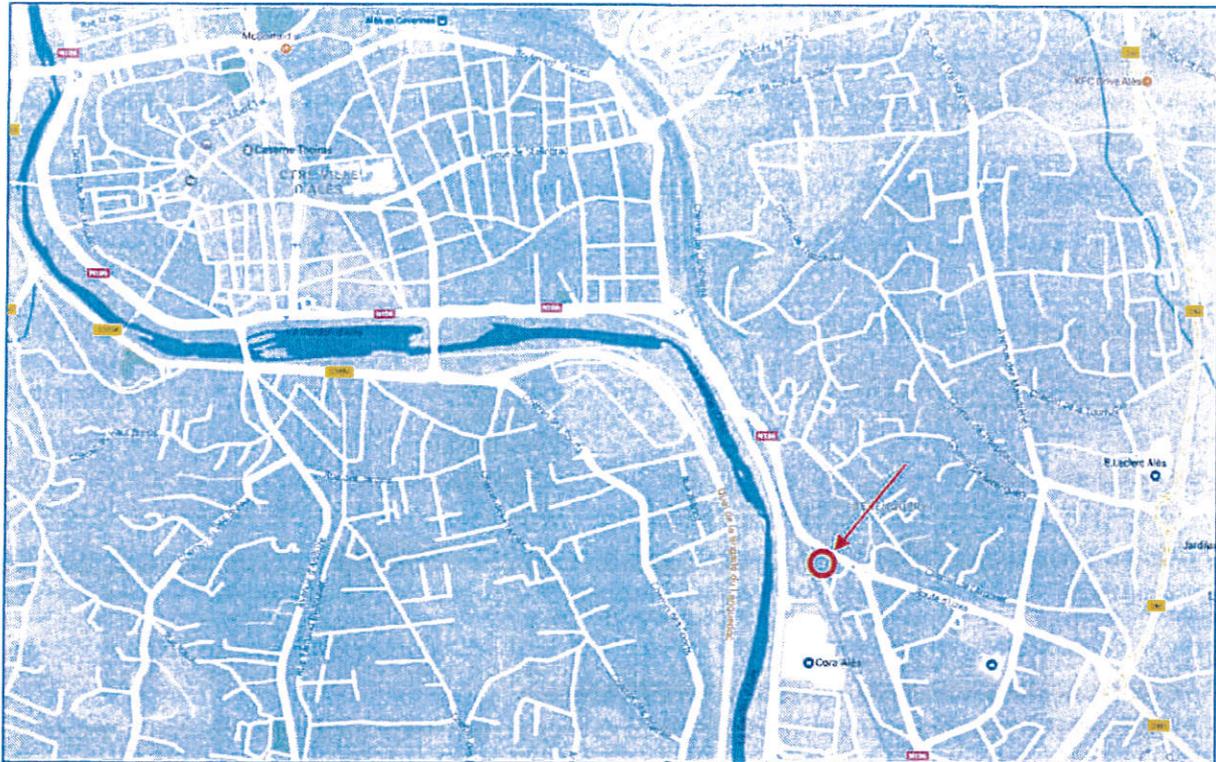
Recettes :

Subvention Etat :	77 000 €
Subvention Conseil Départemental :	76 000 €
Subvention Conseil Régional :	70 000 €
Emprunts :	2 824 000 €
Fonds Propres (10%)	338 600 €
TOTAL :	3 385 600 €

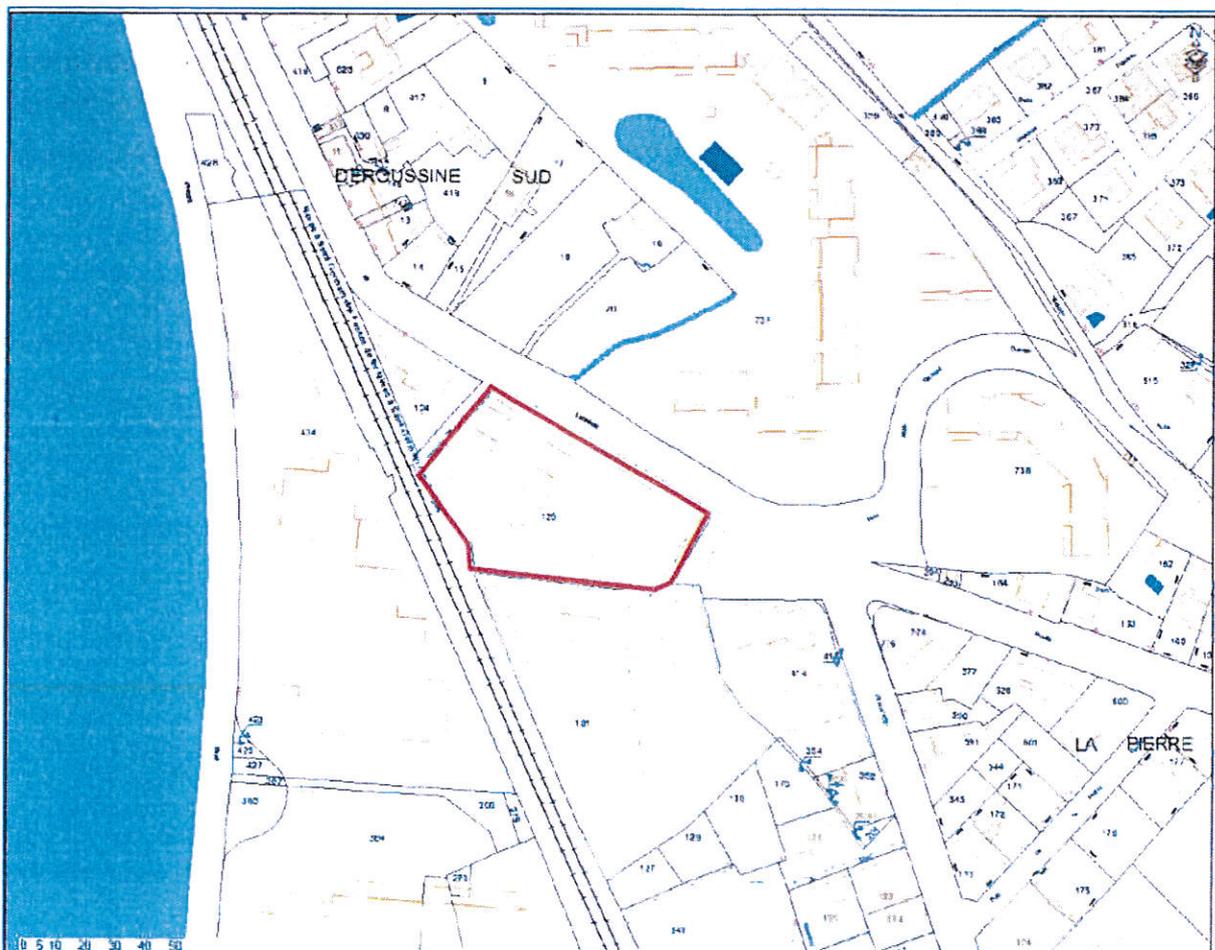
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « Larminat » de 32 logements collectifs, quartier de la Pierre Plantée à Alès.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrée CP n° 125 à Alès, sur la base de l'estimation des Domaines, 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, Agglomération, Ville, Action Logement, CGLLS,...).

Plan de situation :



Extrait cadastral



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU GARD

FRANCE DOMAINE

67 rue Salomon Reinach

30 032 NÎMES CEDEX 1

Téléphone : 04.66.87.87.37

Fax : 04 66 87 87 36

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Yves GARO

Téléphone : 04 66 87 87.38

Courriel : yves.garo@dgfip.finances.gouv.fr

Référence du Dossier : 2017-007V0290

Nîmes, le 21 mars 2017

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques
du GARD

à

Monsieur le Maire d'Alès

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : LIEU-DIT « PIERRE PLANTÉE », ALÈS

VALEUR VÉNALE : 325.000 € HT

1 – SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

VILLE D'ALÈS – PÔLE DÉVELOPPEMENT DU
TERRITOIRE – SERVICE FONCIER – M^{LL}E
DUBOIS

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

6 mars 2017

6 mars 2017

/

21 mars 2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Actualisation de la valeur vénale d'une parcelle (estimation initiale n° 2016-007V0268 en date du 17 mars 2016), sise lieu-dit « Pierre plantée » à Alès, pour cession à Logis Cévenols.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Emprise plate, principalement bitumée, sur laquelle se situe une ancienne école désaffectée, en très mauvais état.

Le consultant précise que le coût de démolition du bâtiment, amianté, soit 76.200 €, a été supporté par la collectivité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

PROPRIETE DE LA VILLE D'ALEX.

6 – URBANISME ET RESEAUX

Au PLU de la commune, la parcelle cadastrée section CP n° 125 (3.810 m²) est située en secteur U2, correspondant aux extensions urbaines successives, hors périmètre du PPRI.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation a été réalisée selon la méthode par comparaison.

Compte tenu des caractéristiques du bien en cause et des éléments d'appréciation connus du service, et des coûts de démolition précités, la valeur vénale est actualisée à **325.200 € HT**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques du GARD,
L'inspecteur, Yves GARO

