



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

Bureau du 09 Novembre 2022

Délibération n° 2022-52

• ****

Étaient présents :

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

Absents excusés :

Christophe Rivenq – Marie-Christine Peyric

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général. Cédric Veyrenc – Directeur Général Adjoint
Alexia Debornes – Cyril Laurent

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquina

**OPERATION « L'ECRIN DES ROCHES » A ALES
CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS COLLECTIFS
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport N° 2022-52 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'augmentation du coût de l'opération « l'Ecrin des Roches » de 24 logements collectifs à Alès.
- Autorise le Directeur Général :
 - à signer un avenant au contrat VEFA permettant la réalisation de cette opération,
 - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL


REÇU EN PREFECTURE

le 14/11/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20221109-BU_09_11_20



Séance du 9 novembre 2022

Rapport n° 2022-52

Maitrise d'ouvrage

Opération « L'écrin des roches » à Alès
 Construction de 24 logements collectifs
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) annexe(s) : - délibération n°2020-45 du 15/09/2020, délibération n°2021-20 du 16/06/2021

En date du 16 juin 2021, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé la faisabilité de l'opération de construction de 24 logements collectifs en VEFA, située impasse des Camélias, à Alès.

Cette opération, en cours de construction, subit l'augmentation du coût des matériaux mettant en difficulté la continuité du chantier.

Afin de conserver les standards de qualité de Logis Cévenols et de mener à bien la fin du chantier, il est proposé d'augmenter le coût d'acquisition de l'opération.

Cela entraîne la modification du coût global de l'opération qui passe de 3 102 253€ TTC à 3 235 182 € TTC, ainsi que celle de son plan de financement.

La composition du programme est inchangée avec 24 logements collectifs en R+2 répartis en 6 T2, 9 T3 et 9 T4 pour une surface habitable totale de 1 638,30m².

La répartition par financement est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	3	3	6	51 m ²
T3	6	3	9	69 m ²
T4	7	2	9	78 m ²
ENSEMBLE	16	8	24	

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

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T2	332 €	299 €
T3	434 €	391 €
T4	489 €	439 €

Les loyers des jardins sont estimés en moyenne à 17,68€ et les stationnements à 15€.

Le cout d'acquisition du programme est donc de :

1 800 € HT x 1 638,30 m² SHA = 2 948 940 € HT soit 3 201 457 € TTC (TVA mixte) soit une augmentation de 3,2%.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA mixte) :**Dépense :**

Acquisition en VEFA :	3 201 457 €
Autres frais (dont notaire) :	33 725 €

TOTAL : 3 235 182 €

Recettes :

Subvention Etat :	57 600 €
Subvention Conseil Départemental :	44 000 €
Subvention Conseil Régional :	24 000 €
Emprunts CDC :	2 462 546 €
Fonds Propres (20%)	647 036 €

TOTAL : 3 235 182 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 3 235 182 € TTC (TVA mixte), est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'augmentation du coût de l'opération « L'Ecrin des Roches » de 24 logements collectifs à Alès.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer un avenant au contrat de VEFA 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...).

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 15 septembre 2020
Rapport n° 2020-45

Maîtrise d'ouvrage

Opération « Les Terrasses de Rochebelle » à Alès
Construction de 24 logements collectifs
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 24 logements collectifs, située impasse des Camélias, à Alès.

L'opération a pour assiette un terrain de 3 801 m² cadastré BK459.

Le projet, proposé par la SCCV L'Ecrin des Roches comprend 24 logements collectifs en R+2 répartis en 6 T2 d'environ 51 m², 9 T3 d'environ 69 m² et 9 T4 d'environ 78 m².

Le total représente 1 638,30 m² habitables.

Chaque logement bénéficiera d'une terrasse privative, d'un jardin pour ceux en rez-de-chaussée ainsi que d'une place de stationnement.

Le chauffage ainsi que la production d'eau chaude seront réalisés par des chaudières gaz individuelles.

Les logements seront conformes à la réglementation thermique RT 2012.

La répartition par financement est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	3	3	6	51 m ²
T3	6	3	9	69 m ²
T4	7	2	9	78 m ²
ENSEMBLE	16	8	24	

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

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T2	330 €	297 €
T3	428 €	389 €
T4	482 €	437 €

Les loyers des jardins sont estimés en moyenne à 20,31€ et les stationnements à 15€.

Le cout d'acquisition du programme est de :
1 650 € HT x 1 638,30 m² SHA = 2 703 195 € HT soit 2 930 802 € TTC (TVA mixte).

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA mixte) :

Dépense :

Acquisition en VEFA :	2 930 802 €
Autres frais (dont notaire) :	54 064 €
TOTAL :	2 984 866 €

Recettes :

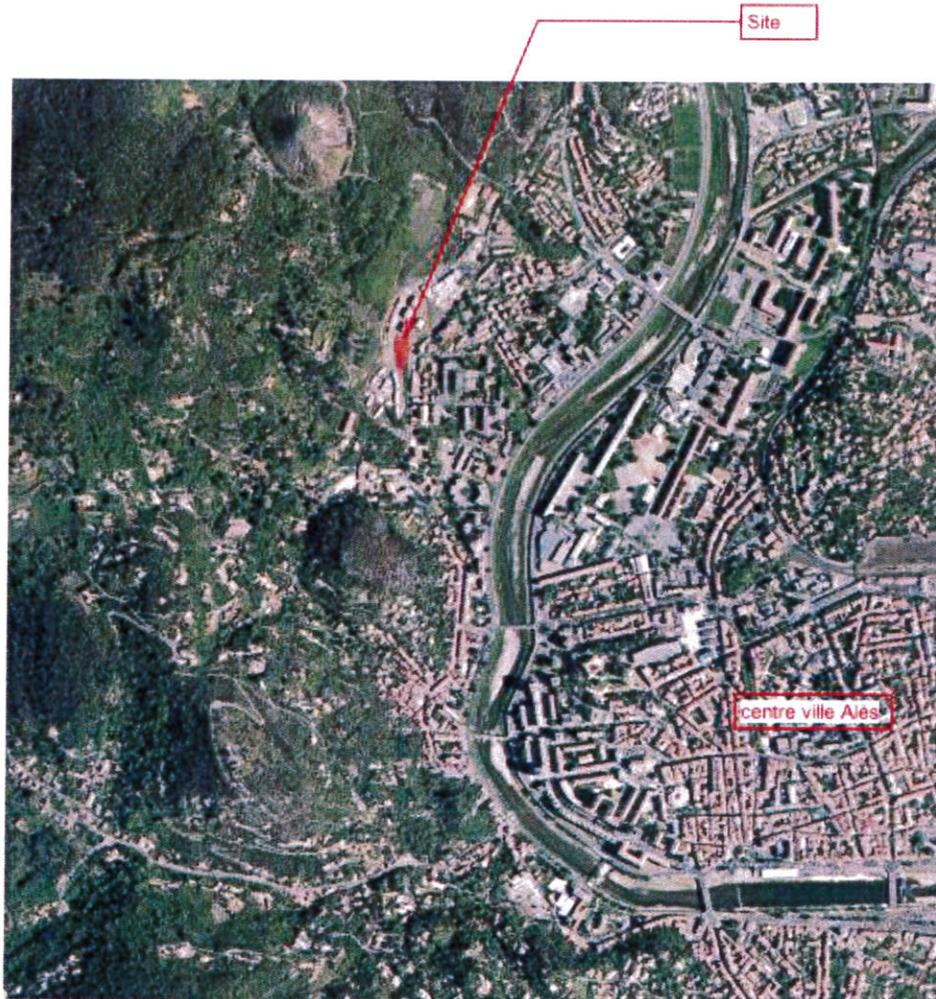
Subvention Etat :	55 800 €
Subvention Conseil Départemental :	48 000 €
Subvention Conseil Régional :	25 500 €
Emprunts CDC :	2 238 593 €
Emprunts ACTION LOGEMENT :	20 000 €
Fonds Propres (20%)	596 973 €
TOTAL :	2 984 866 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 2 984 866 € TTC (TVA mixte), est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

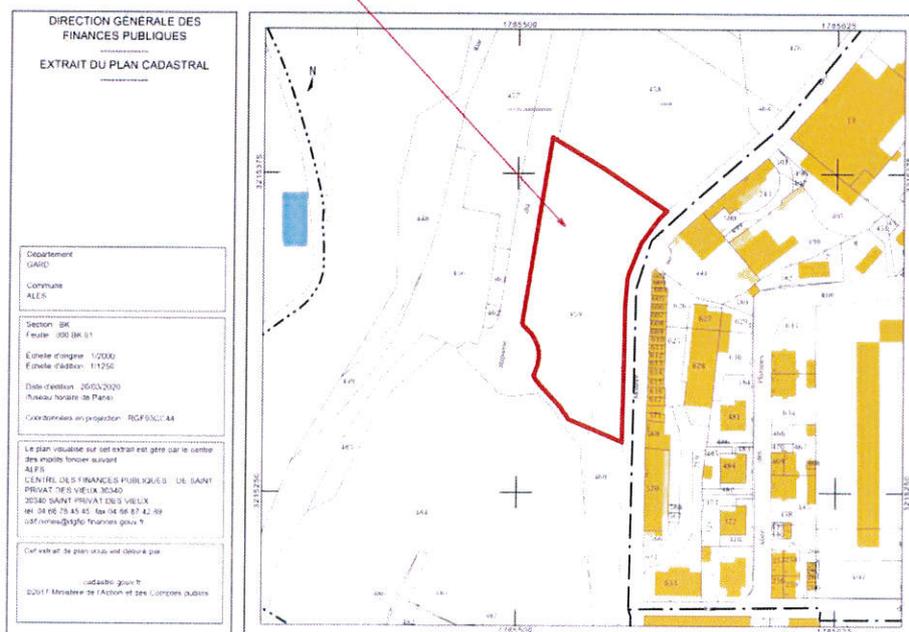
- D'approuver l'opération « Les Terrasses de Rochebelle » de 24 logements collectifs à Alès.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer le contrat de réservation, puis le contrat de VEFA qui suivra ainsi que tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

Plans de situation

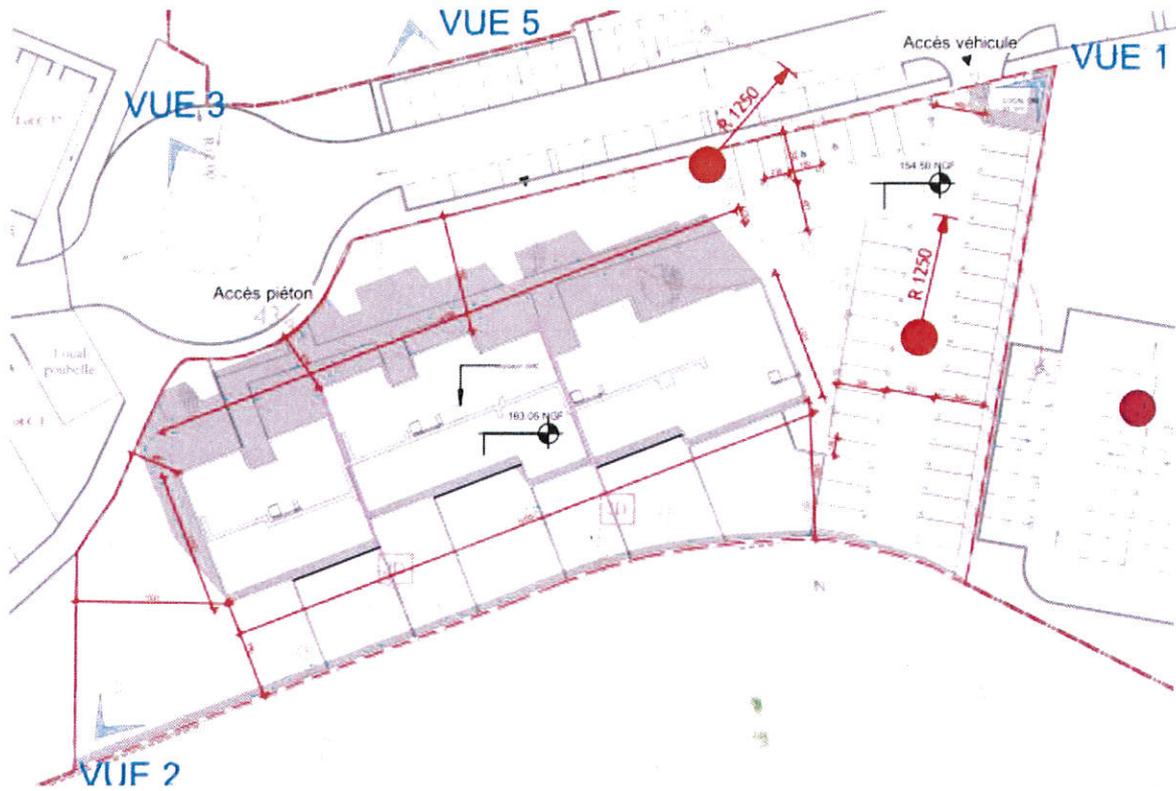


Extrait cadastral

Reference parcelle cadastrale BK 459
3801m²



Plan de masse



Perspective



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 16 juin 2021
Rapport n° 2021-20

Maitrise d'ouvrage

Opération « L'Ecrin des Roches » à Alès
Construction de 24 logements collectifs
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) annexe(s) : - délibération n°2020-45 du 15/09/2020

En date du 15 septembre 2020, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé la faisabilité de l'opération de construction de 24 logements collectifs en VEFA alors nommée « Les terrasses de Rochebelle », située impasse des Camélias à Alès,

Pour rappel, il est proposé à Logis Cévenols l'acquisition en VEFA de 24 logements collectifs en R+2 répartis en 6 T2 d'environ 51 m², 9 T3 d'environ 69 m² et 9 T4 d'environ 78 m².

Le total représente 1 638,30 m² habitables.

Chaque logement bénéficiera d'une terrasse privative, d'un jardin pour ceux en rez-de-chaussée ainsi que d'une place de stationnement.

Le chauffage ainsi que la production d'eau chaude seront réalisés par des chaudières gaz individuelles.

Les logements seront conformes à la réglementation thermique RT 2012.

La répartition par financement est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	3	3	6	51 m ²
T3	6	3	9	69 m ²
T4	7	2	9	78 m ²
ENSEMBLE	16	8	24	

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

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T2	330 €	296 €
T3	429 €	387 €
T4	484 €	435 €

Les loyers des jardins sont estimés en moyenne à 20,31€ et les stationnements à 10,00€. Afin d'atteindre le standard de qualité défini par Logis Cévenols, il a été demandé au promoteur, la SCCV Ecrin des Roches, d'étoffer les prestations proposées telles que la pose de carrelage sur les balcons et loggias, une meilleure isolation acoustique des parties communes, des garde-corps plus qualitatifs... Ces ajouts n'entraînent pas de modification du programme, mais entraînent un coût supplémentaire qui augmente le prix d'acquisition initialement de 1 650€/m² habitable à 1 716€/m² habitable.

Le nouveau coût d'acquisition du programme est donc de :
1 716 € HT x 1 638,30 m² SHA = 2 811 322,80 € HT soit 3 052 056 € TTC (TVA mixte).

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA mixte) :

	INITIAL Délibération n°2020-45 Du 15 septembre 2020	MODIFIE
<u>Dépense :</u>		
Acquisition en VEFA :	2 930 802 €	3 052 056 €
Autres frais (dont notaire) :	54 064 €	50 197 €
TOTAL :	2 984 866 €	3 102 253 €
<u>Recettes :</u>		
Subvention Etat :	55 800 €	57 600 €
Subvention Conseil Départemental :	48 000 €	44 000 €
Subvention Conseil Régional :	25 500 €	24 000 €
Emprunts CDC :	2 238 593 €	2 646 428 €
Emprunts ACTION LOGEMENT :	20 000 €	20 000 €
Fonds Propres	596 973 €	310 225 €
TOTAL :	2 984 866 €	3 102 253 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 3 102 253 € TTC (TVA mixte), est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le nouveau coût de l'opération « L'Ecrin des Roches » de 24 logements collectifs à Alès.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer le contrat de VEFA 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...).