



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

Bureau du 09 Novembre 2022

Délibération n° 2022-53

. ****

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 « LE CLOS MEJANNES » A ALES
CONSTRUCTION DE 31 LOGEMENTS
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport N° 2022-53 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'augmentation du coût de l'opération « Le Clos Méjannes » de 31 logements à Alès.
- Autorise 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...).

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° 2022-53

Maîtrise d'ouvrage

Opération « Le Clos Méjannes » à Alès
Construction de 31 logements
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) annexe(s) : - délibération n°2021-07 du 24/03/2021, plans de situation, extrait cadastral et plan de masse, délibération n°2022-09 du 16/03/2022

En date du 16 mars 2022, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé la faisabilité de l'opération de construction de 31 logements en VEFA située ancien Chemin de Méjannes, à Alès.

Au vu de la variation incontrôlable du coût des matériaux, il a été convenu lors de la signature du contrat de réservation, d'indexer le coût de construction sur l'index national BT01.

Le prix de vente est donc révisable entre le jour de la signature du contrat de réservation et la réitération de la vente sans pouvoir dépasser la somme de 1850€/m² de surface habitable.

Cela entraîne la modification du coût global de l'opération qui passe de 4 626 233 € TTC à 4 956 984 € TTC, ainsi que celle de son plan de financement.

La composition du programme est inchangée avec 31 logements dont 13 logements individuels R+1 T4 et 18 logements collectifs répartis en 3 bâtiments de 6 logements comportant 12 T3 et 6 T4 pour une surface habitable totale de 2 469,54 m².

Pour rappel, cette opération est proposée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, au titre de la reconstitution de l'offre.

La répartition par financement est :

Logement individuels

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T4	5	8	13	87 m ²

Logement collectifs

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T3	4	8	12	68 m ²
T4	3	3	6	84 m ²
ENSEMBLE	7	11	18	

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

Logement individuels

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T4	510 €	452 €

Logement collectifs

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T3	427 €	376 €
T4	514 €	456 €

Les loyers des jardins sont estimés à 22€ en moyenne et les stationnements à 15€.

Le cout d'acquisition du programme est de :

1 850 € HT x 2 469,54 m² SHA = 4 568 649 € HT soit 4 819 924,70 € TTC (TVA 5,5%) soit une augmentation de 7%.

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

Dépense :

Acquisition en VEFA : 4 819 924,70 €
Autres frais (dont notaire) : 137 059,30 €

TOTAL : 4 956 984 €

Recettes :

Subvention ANRU : 148 200 €
Subvention Conseil Départemental : 51 500 €
Subvention Conseil Régional : 44 000 €
Emprunts CDC : 3 388 087 €
Emprunts ACTION LOGEMENT : 333 800 €
Fonds Propres (20%) 991 397 €

TOTAL : 4 956 984 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 4 956 984 € TTC (TVA 5,5%), est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'augmentation du coût de l'opération « Le Clos Méjannes » de 31 logements 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...).

REÇU EN PREFECTURE

le 14/11/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20221109-BU_09_11_20

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 24 mars 2021
Rapport n° 2021-07

Maîtrise d'ouvrage

Opération « Le Clos Méjannes » à Alès
Construction de 33 logements
DELIBERATION DE PROGRAMME

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

Il est proposé à Logis Cévenols l'acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'une résidence de 33 logements répartis en 15 logements individuels et 18 logements collectifs, située ancien Chemin de Méjannes, à Alès.

L'opération a pour assiette la parcelle AY28 d'une contenance de 7 493 m².

Le projet, proposé par BAMA comprend 15 logements individuels R+1 T4 d'environ 88 m² et 18 logements collectifs répartis en 3 bâtiments de 6 logements comportant 12 T3 entre 67 et 69 m² et 6 T4 de 83 m²

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

Chaque logement collectif bénéficie d'un balcon et d'une place de parking.

Les logements seront conformes à la réglementation thermique RT 2012 améliorée de 10%.

Cette opération est proposée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain, au titre de la reconstitution de l'offre.

20 logements seront financés en PLAI et 13 logements seront financés en PLUS

La répartition par financement est :

Logement individuels

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T4	6	9	15	88 m ²
ENSEMBLE	6	9	15	

Logement collectifs

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T3	4	8	12	67 m ² / 69 m ²
T4	3	3	6	83 m ²
ENSEMBLE	7	11	18	

L'ensemble représentant 2 639,70 m² habitables.

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

Logement individuels

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T4	504 €	447 €

Logement collectifs

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T3	374 €	333 €
T4	448 €	400 €

Les loyers des jardins sont estimés à 22€ en moyenne et les stationnements à 15€.

Le cout d'acquisition du programme est de :

1 713,20 € HT x 2 639,70 m² SHA = 4 522 335 € HT soit 4 771 063 € TTC (TVA 5,5%).

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

Dépense :

Acquisition en VEFA : 4 771 063 €
Autres frais (dont notaire) : 90 447 €

TOTAL : 4 861 510 €

Recettes :

Subvention ANRU : 156 000 €
Subvention Conseil Départemental : 40 000 €
Subvention Conseil Régional : 40 000 €
Emprunts CDC : 3 540 384 €
Emprunts ACTION LOGEMENT : 355 900 €
Fonds Propres (15%) 729 226 €

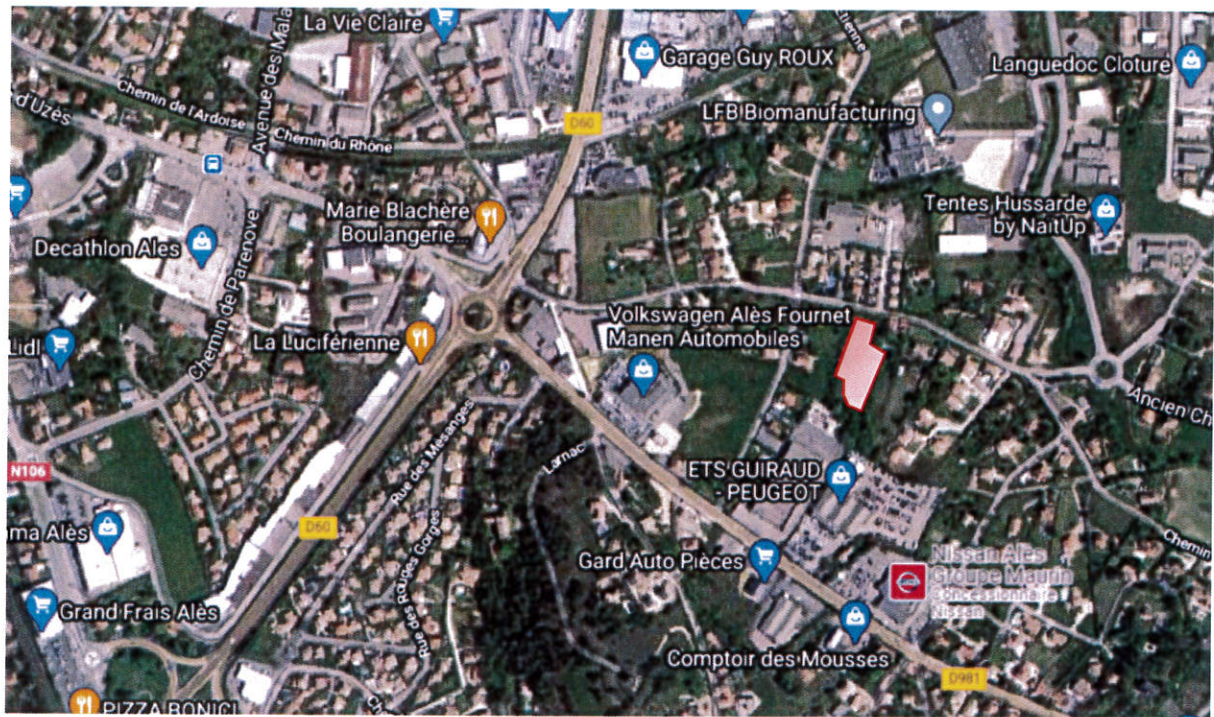
TOTAL : 4 861 510 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 4 861 510 € TTC (TVA 5,5%), est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « Le Clos Méjannes » de 33 logements 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...).

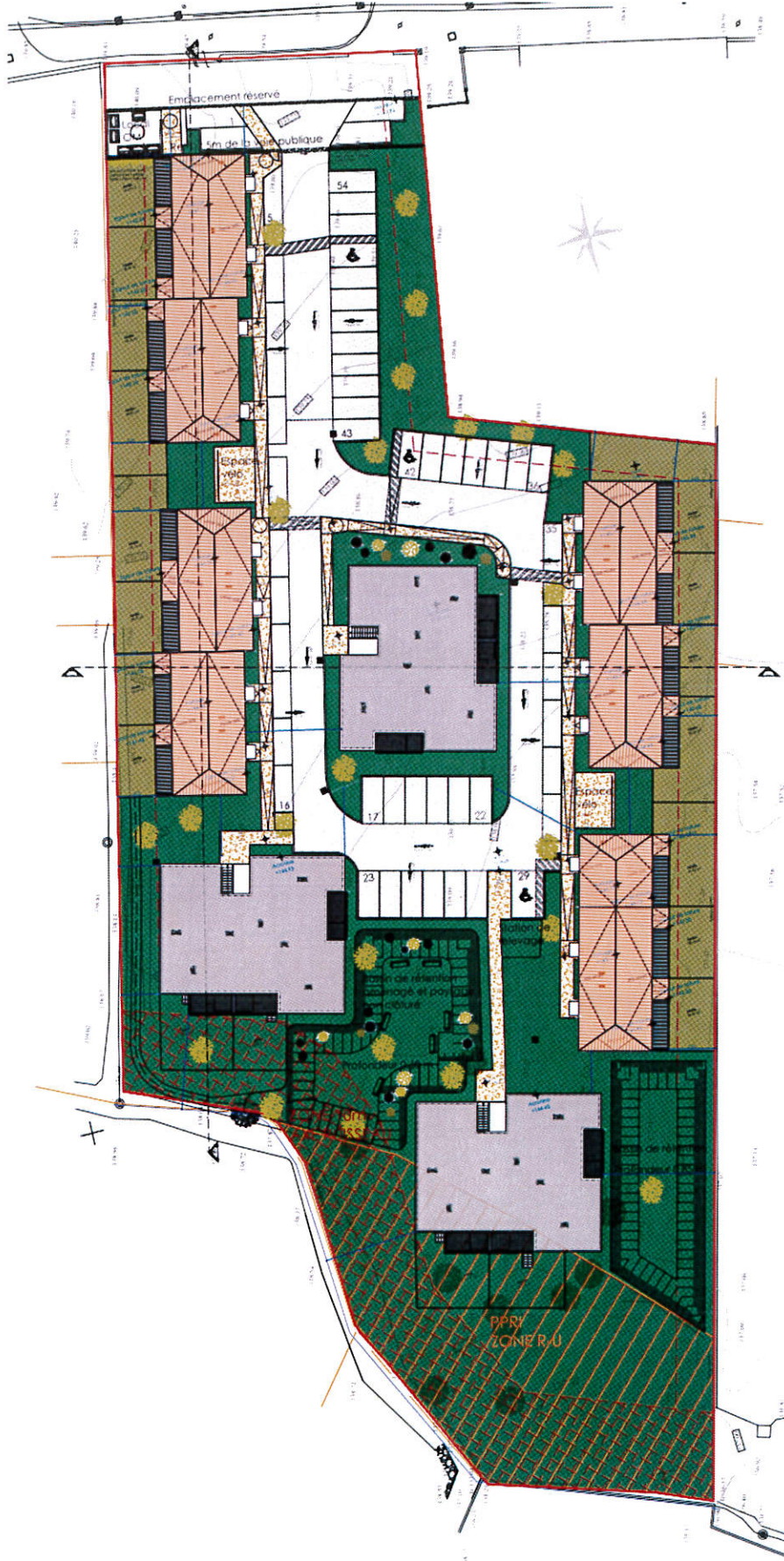
Plans de situation



Extrait cadastral



Plan de masse



Séance du 16 mars 2022

Rapport n° 2022-09

Maîtrise d'ouvrage

Opération « Le Clos Méjannes » à Alès
Construction de 31 logements
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) annexe(s) : - délibération n°2021-07 du 24/03/2021, plans de situation, extrait cadastral et plan de masse

En date du 24 mars 2021, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé la faisabilité de l'opération de construction de 33 logements en VEFA située ancien Chemin de Méjannes, à Alès.

Suite à des contraintes hydraulique, le projet proposé par BAMA comprend aujourd'hui 31 logements dont 13 logements individuels R+1 T4 d'environ 87 m² et 18 logements collectifs répartis en 3 bâtiments de 6 logements comportant 12 T3 d'environ 68 m² et 6 T4 d'environ 84 m² soit une surface habitable totale de 2 450,46 m².

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

Chaque logement collectif bénéficie d'un balcon et d'une place de parking.

Les logements seront conformes à la réglementation thermique RT 2012 améliorée de 10% et l'opération sera certifiée HABITAT NEUF option exonération de TFPB par PROMOTELEC.

Cette opération est proposée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, au titre de la reconstitution de l'offre.

19 logements seront financés en PLAI et 12 logements seront financés en PLUS

La répartition par financement est :

Logement individuels

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T4	5	8	13	87 m ²

Logement collectifs

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T3	4	8	12	68 m ²
T4	3	3	6	84 m ²
ENSEMBLE	7	11	18	

L'ensemble représentant 2 450,46 m² habitables.

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

Logement individuels

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T4	497 €	441 €

Logement collectifs

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T3	377 €	333 €
T4	456 €	404 €

Les loyers des jardins sont estimés à 22€ en moyenne et les stationnements à 15€.

Suite à l'augmentation des prix des matériaux et la volonté de Logis Cévenols de conserver ses standards de prestations, le coût d'acquisition du programme a été adapté. Cela a entraîné une augmentation de 26,80€/m² habitable passant le coût d'acquisition de 1713,20€/m² à 1740€/m² habitable.

Le cout d'acquisition du programme est de :

1 740 € HT x 2 450,46 m² SHA = 4 263 800,40 € HT soit 4 498 309,42 € TTC (TVA 5,5%).

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

Dépense :

Acquisition en VEFA : 4 498 309,42 €
Autres frais (dont notaire) : 127 913,58 €

TOTAL : 4 626 223 €

Recettes :

Subvention ANRU : 148 200 €
Subvention Conseil Départemental : 51 500 €
Subvention Conseil Régional : 44 000 €
Emprunts CDC : 3 354 790 €
Emprunts ACTION LOGEMENT : 333 800 €
Fonds Propres (15%) 693 933 €

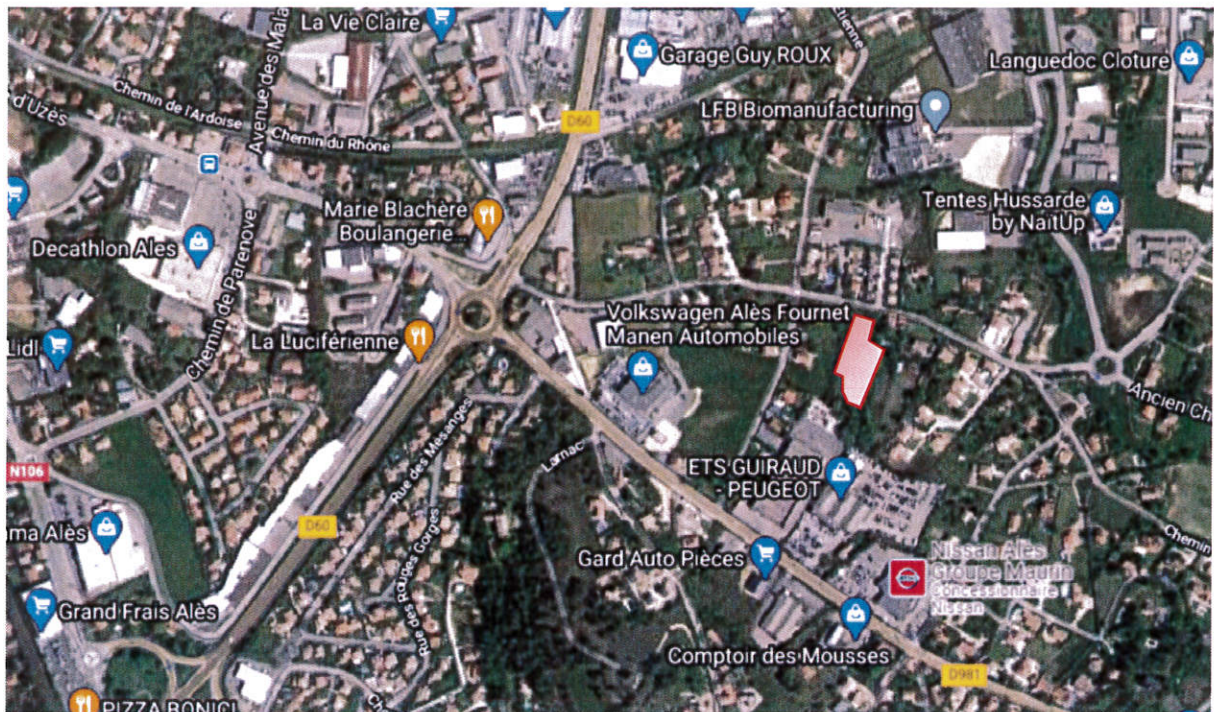
TOTAL : 4 626 223 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 4 626 223 € TTC (TVA 5,5%), est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « Le Clos Méjannes » de 31 logements 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...).

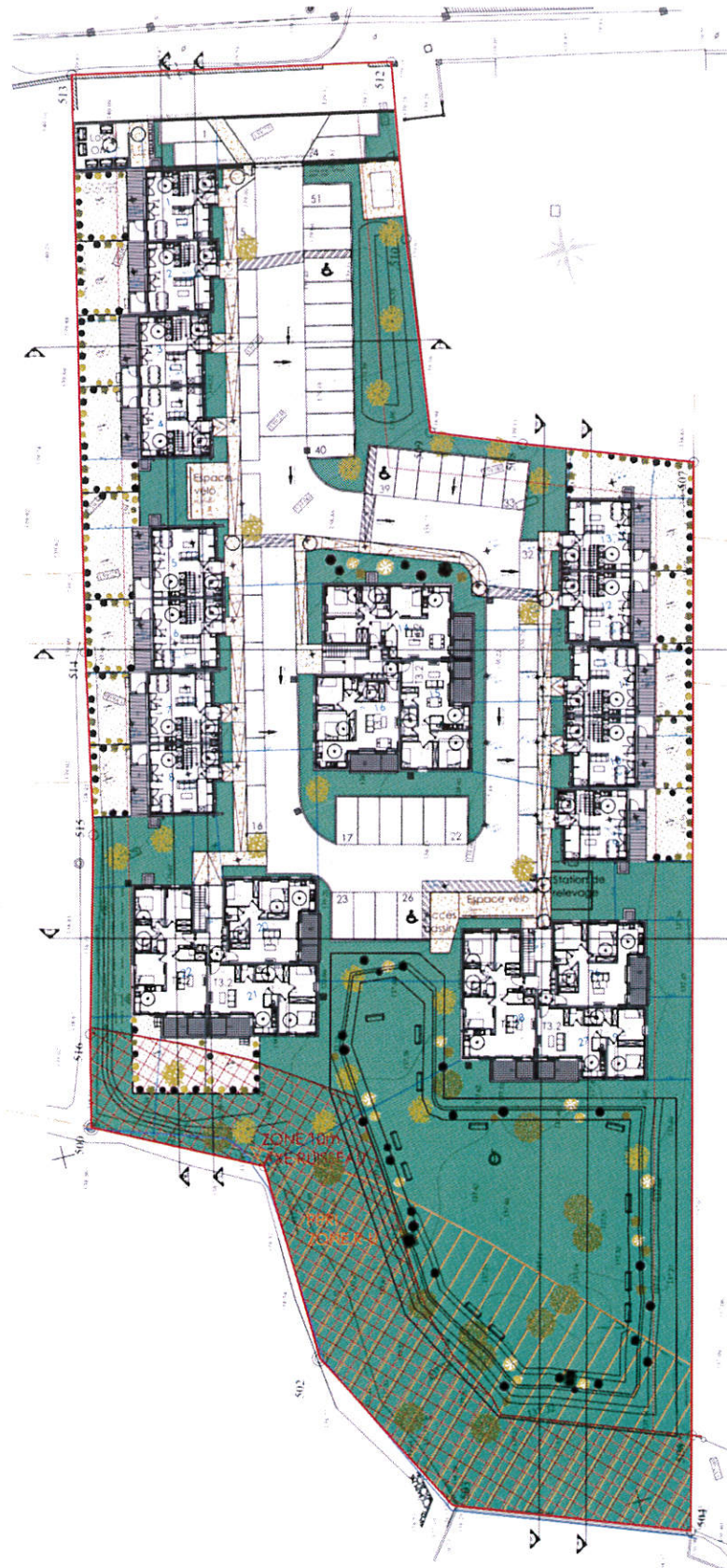
Plans de situation



Extrait cadastral



Plan de masse



REÇU EN PREFECTURE

le 14/11/2022

Application agréée E-legalite.com

99_AR-030-490075645-20221109-BU_09_11_20