

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 04 juin 2025

Délibération n° 2025-14

Administrateurs présents :

Max Roustan – Gilbert Albini - Jean-Claude Auribault – Max Bordary – Daniel Canal – Dominique Fontanille - Richard Hillaire – Florian Laroche –Cédric Marrot - Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna –

Absents excusés :

Christophe Rivenq avec pouvoir à max Roustan
Christophe Aberlenc avec pouvoir à Mr Auribault
Yves Tourvieille avec pouvoir à Daniel Canal

Jean Marie Bridier

Michèle Veyret

William Balez

Julie Lopez-Dubreuil

Joris Philip

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle

Khadra Khamari

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général

Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint

Sébastien FERRA – DDTM Nîmes

Laurine Barthès - DDTM Nîmes

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Céline Serre, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Patrick Ponge.

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Rapport d'activité 2024

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2025-14 ci-annexé, décide à l'unanimité :

-D'approuver le rapport d'activité ainsi que son annexe relative à l'état des procédures juridiques de Logis Cévenols pour les années 2024 et 2025.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



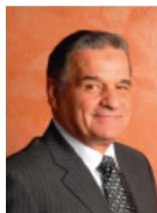
RAPPORT D'ACTIVITE 2024

Logis Cévenols



OPH ALES AGGLOMERATION

Président : Max ROUSTAN
Vice-Président : Christophe RIVENQ
Directeur Général : Thierry SPIAGGIA



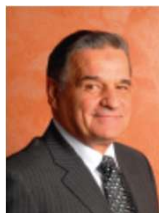
Max ROUSTAN,
Président

2024 : Le Renouveau : bien que le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine a été validé dès décembre 2021 et que les premières actions ont abouti dès 2023, l'année 2024 aura été riche deancements, poursuites et aboutissements de plusieurs opérations: démolitions du 23 quai de Grabieux et de deux bâtiments de la résidence Mont-Bouquet, mise en service de la résidence le Clos Méjanes à Alès, poursuite des travaux de réhabilitation des 356 logements Grand Rue Jean Moulin en accompagnement de la réalisation de la Rue Jardin portée par la Ville et l'Agglomération. Ces travaux ne doivent cependant pas occulter toute l'activité autour des nombreuses études préalables à la réalisation des autres opérations de ce programme, que ce soit sur le quartier des Prés Saint-Jean mais également au cœur des faubourgs

De plus, l'activité de Logis Cévenols n'a pas été uniquement portée par le NPNRU . En effet, même si nous sommes fortement mobilisés pour la réussite de ce programme, nous n'avons pas pour autant oublié notre mission au bénéfice des territoires de l'agglomération et parfois d'autres communes du département du Gard.

Trois opérations ont fait l'objet d'une délibération favorable du conseil d'administration, sur les communes de Saint-Jean du Pin, Cendras et Saint-Jean de Valérisclé. Une quatrième, dont les études seront à finaliser en 2025 a obtenu un préaccord sur la commune de Saint-Christol les Alès. Ces quatre opérations permettront de créer environ cent logements de plus au-delà de la reconstruction de l'offre prévue dans le cadre du NPNRU.

Logis Cévenols s'est également lancé dans la diversification des produits avec la volonté de relancer la vente HLM mais également avec le portage d'opérations d'aménagements en vue de la production et la vente de terrains à bâtir.



Max ROUSTAN,
Président

Enfin, Logis Cévenols a poursuivi sa politique de maintenance du parc et l'a même amplifiée avec pour objectif, non seulement l'amélioration de la qualité de service au bénéfice de nos locataires, mais aussi la diminution de la vacance qui est passée d'environ 8% en 2023 à 6,5% à fin 2024.

Tous ces efforts ont été maintenus malgré un contexte économique qui ne s'est pas amélioré en 2024, avec l'effet négatif de la hausse du Livret A qui aura une fois de plus impacté notre résultat comptable qui n'a pu revenir à l'équilibre, mais le maintien des indicateurs financiers au-dessus des seuils de vigilance et surtout le constat d'un autofinancement positif, supérieur à celui de 2023, sont la preuve de la mobilisation et de l'efficacité professionnelle des équipes.

Cet engagement a été également constaté lors du contrôle ANCOLS qui a mobilisé les équipes, dès juin 2024 et a perduré sur la seconde moitié de l'année. Il a mis en évidence quelques pistes d'améliorations et de progrès au travers de préconisations et observations auxquelles l'Office a d'ores-et-déjà apporté les premières réponses. Si dans sa conclusion celui-ci rappelle la nécessité de piloter une situation financière de l'organisme qui reste fragile, il conclue également que « L'Office assure pleinement sa mission sociale, par l'accueil de ménages à ressources modestes, mais aussi au regard de la qualité du service de proximité assuré », nouvelle preuve de l'engagement de l'ensemble des collaborateurs

Espérons que 2025 soit le commencement d'un retour à une situation comptable moins tendue, afin de nous permettre de continuer nos actions, les amplifier et pouvoir répondre aux besoins de nos territoires.

Implantations Logis Cévenols

Logis Cévenols

Implantations du patrimoine

Résidences Logis Cévenols

• LC

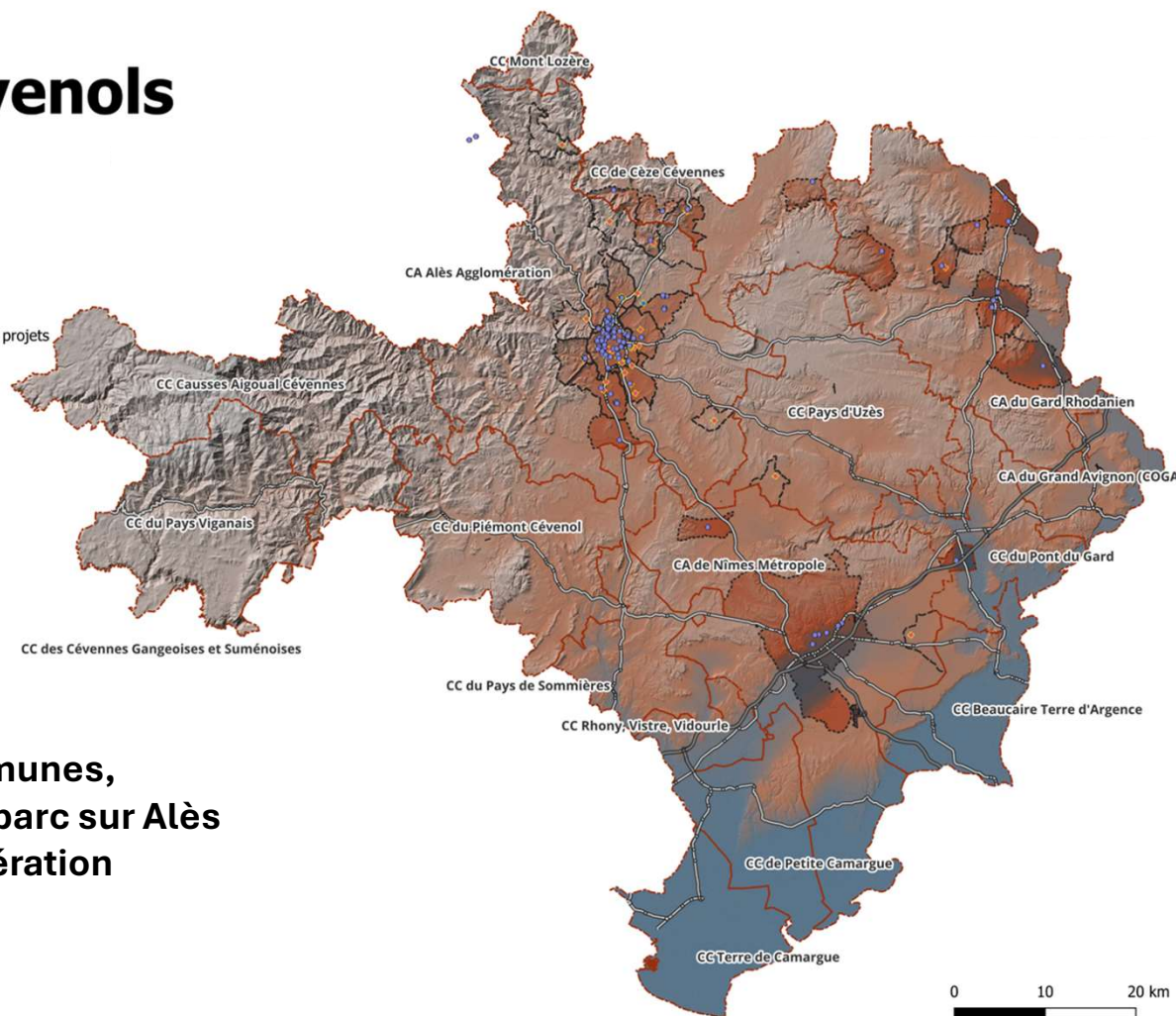
En cours & Prospects

• ROLS

• Droit Commun

EPCI Gard

Communes patrimoine en service & projets



24 communes,
90% du parc sur Alès
Agglomération

Patrimoine fin 2024

6301 logts familiaux

15 logts gérés pour le
compte d'Alès
Agglomération dans le
cadre du NPNRU

82 logts foyers

6398 logements

1225 garages/box
dont:

3 798 logts en QPV
(62% parc)

151 locaux Commerciaux

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Réalisations et en cours 2024

Mise en Service Le clos Méjannes : 31 logts
Démolition Tour 23 quai du Grabieux : 52 logts
Démolition Mont Bouquet : 21 logts
Réhabilitation JBD : 128 logts
Grand-Rue Jean Moulin : réhabilitation de 356 logements
Construction de 50 logements à Saint-Martin de Valgagues

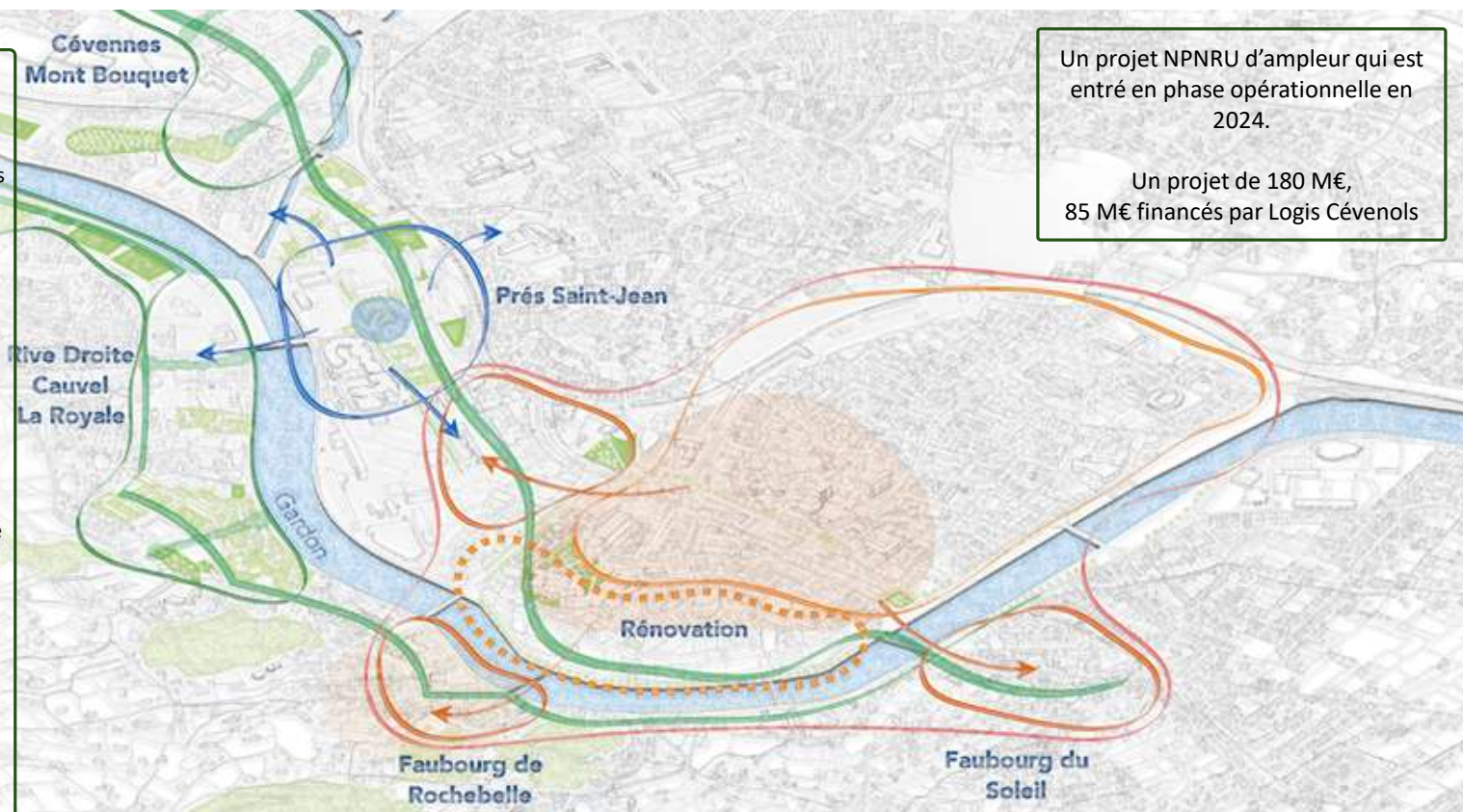
Etudes

PSJ

Démolition 6-8 & 17-19 Sully Prudhomme
Réhabilitation 130 logements ARAGO
Démolition îlots Faubourg du Soleil (ROLS)
Construction 25 logements – Rousson (ROLS)
Construction de 32 logts – Larminat Alès
Réaménagement & Pieds d'immeubles GRJM
...

Un projet NPNRU d'ampleur qui est entré en phase opérationnelle en 2024.

Un projet de 180 M€, 85 M€ financés par Logis Cévenols



Maintenance et entretien du parc

**Un effort continu
au bénéfice de la
qualité des
logements**

Nb logts : 6385 (hors gst pour tiers)	2020	2021	2022	2023	2024	EVOLUTION
EC au logt	181 €	175 €	177 €	169 €	116 €	
GE au logt	312 €	255 €	332 €	313 €	407 €	
Maintenace du Parc	809 €	387 €	382 €	506 €	953 €	

L'Office a poursuivi son action pour le maintien d'un parc de qualité .

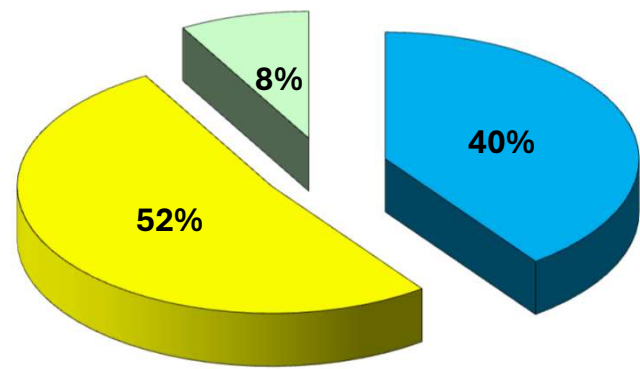
La diminution du niveau apparent de l'entretien courant est dans transféré vers :

- ☐ une augmentation du Gros entretien et de la maintenance qui revient à niveau antérieur à 2020
- ☐ Une forte augmentation de la maintenance du parc au travers notamment de l'accélération de la mise en œuvre opérationnelle du NPNRU

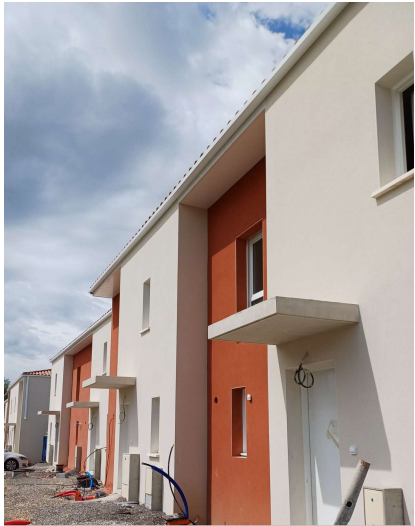


Opérations en travaux en 2024	Total	PLS	PLUS	PLAI
4	153	12	83	58
Alès - Rieu de St Georges	81	8	51	22
Saint Julien les R. - Résidence Senior	14	4	6	4
Redessan - Chemin Mas Barbut	8		6	2
Saint Martin - Parc du Moulin	50		20	30
Opérations en études 2024	Total	PLS	PLUS	PLAI
17	393	8	201	184
St Privat - Chemin des Bleuets	12		8	4
St Privat - Impasse des Fauvettes	20		14	6
St Privat des V. - Rue République	6		4	2
Alès - Anatole France	12		9	3
Alès - Pierre Plantée Larminat	32		13	19
Alès - Rieu 2	20		14	6
Alès - Mirabeau	12		8	4
Alès - Impasse Julian	6		2	4
Alès - Faubourg de Rochebelle	29		11	18
Alès - Faubourg du Soleil	26		10	16
St Julien les Rosiers Carrierasse	20		8	12
St Martin de V. - Gendarmerie	8		5	3
Rousson - Route de Canabias	25		10	15
St Jean du Pin - Maison en partage	12	2	6	4
St Michel d'Euzet - Maison en partage	12	4	4	4
Bagnols - Riposte	25			25
Cendras - Maison en partage	11	2	5	4
St Jean de Valériscle	15		10	5
Rousson - Programme mixte	30		20	10
St Jean de Ceyrargues	14		9	5
St Hilaire de B. Puech Harnaguët	8		5	3
St Christol les A. - L'Obélisque	38		26	12

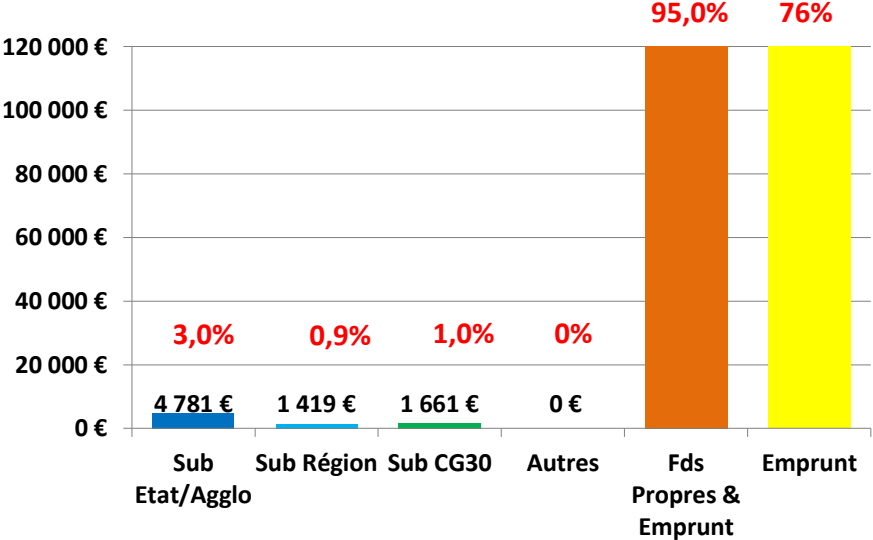
Secteurs de développement



■ Sur Alès ■ Sur l'Agglomération, hors Alès ■ Hors Agglomération



Coût Logement : 158 482€ (tva mixte)



Activité de la CALEOL

542 Locations effectuées

465	Nouveaux entrants
66	Mutations
11	Conventions

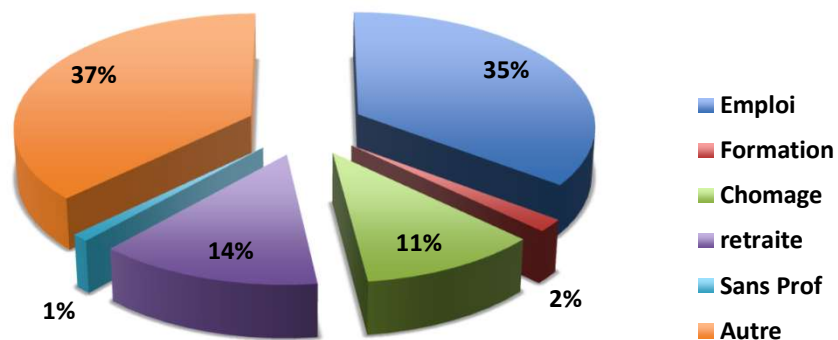
Poursuite du relèvement des locataires des faubourgs dans le cadre du NPNRU

47 réunions de la CAL

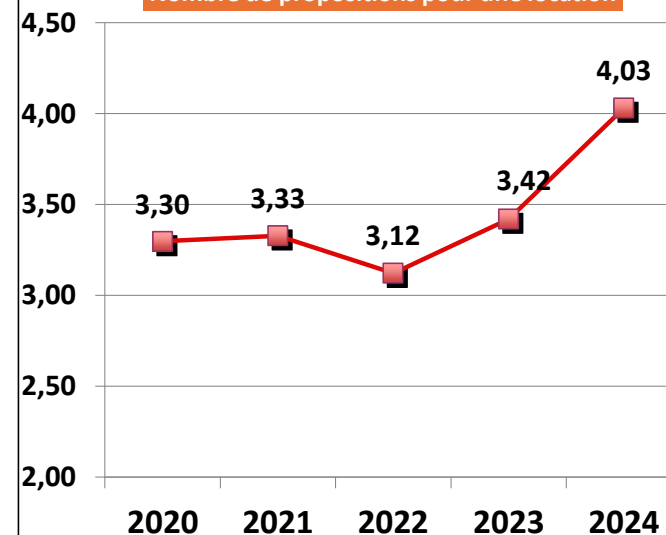
2091 Logements présentés

2213 Dossiers traités

Catégorie Socio-Professionnelle des Attributaires



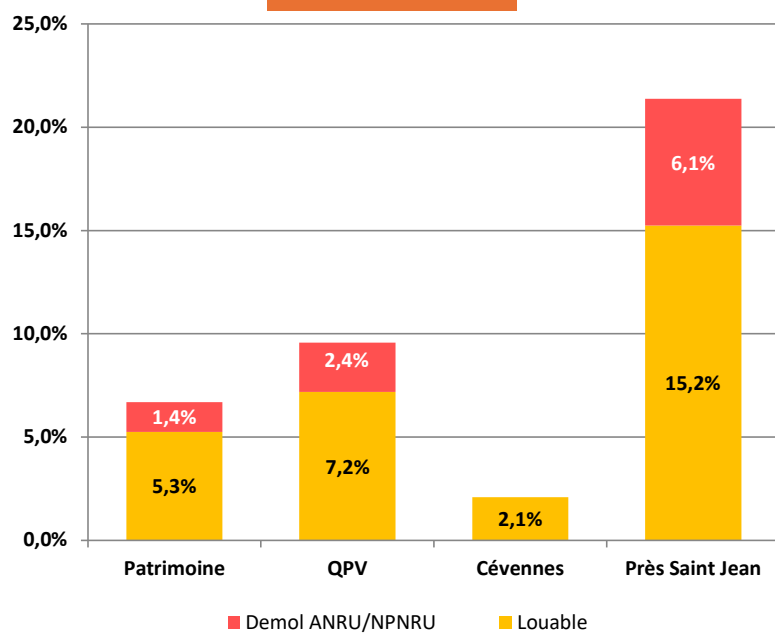
Nombre de propositions pour une location



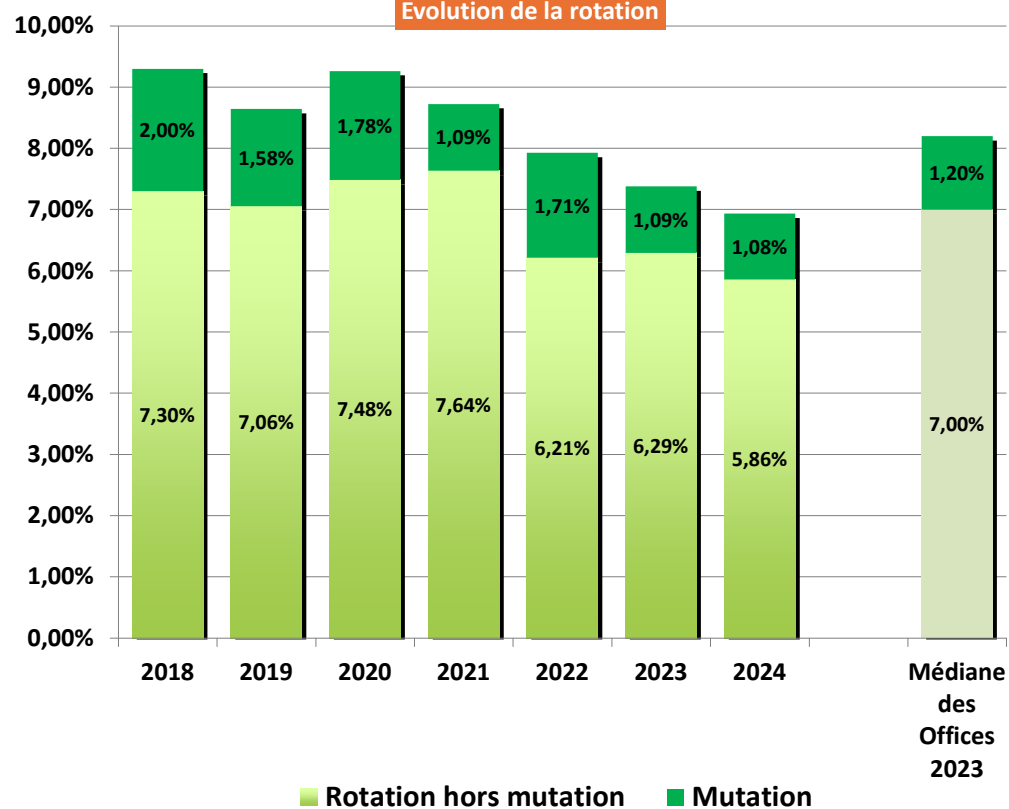
Vacance et rotation

Une vacance encore élevée mais qui diminue de 7,85% en janvier à 6,56% en décembre 2024 grâce aux efforts et aux moyens supplémentaires alloués au secrétariat de la CALEOL

Zoom Vacance



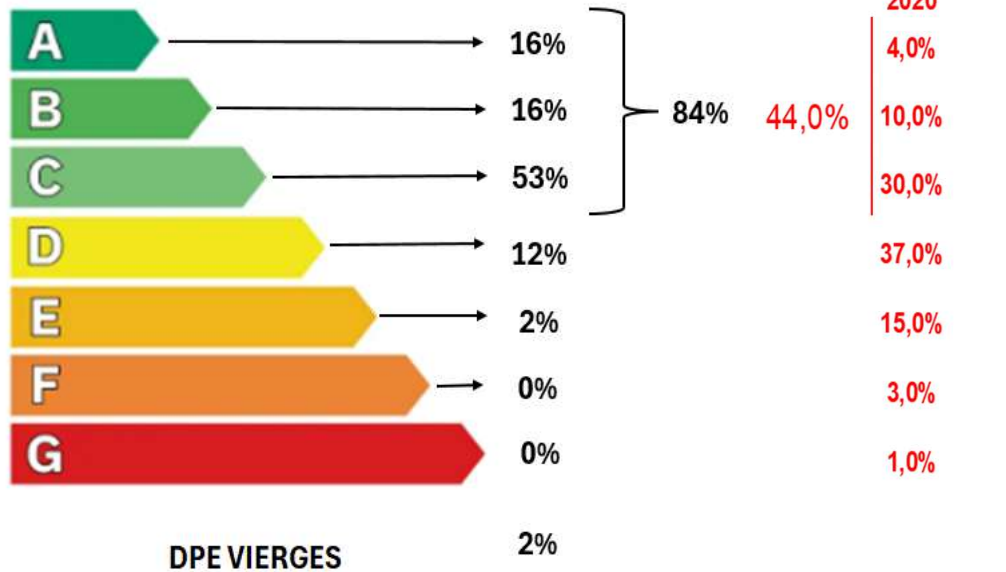
Evolution de la rotation



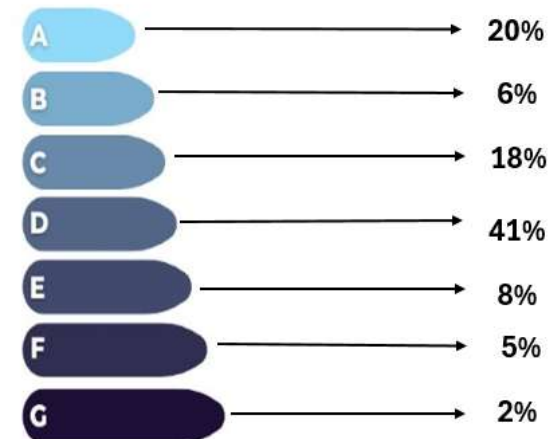
Un parc exemplaire en termes de performance énergétique

Performance énergétique

Classement énergétique du parc locatif de LOGIS CEVENOLS



Classement gaz à effets de serre Part de logements



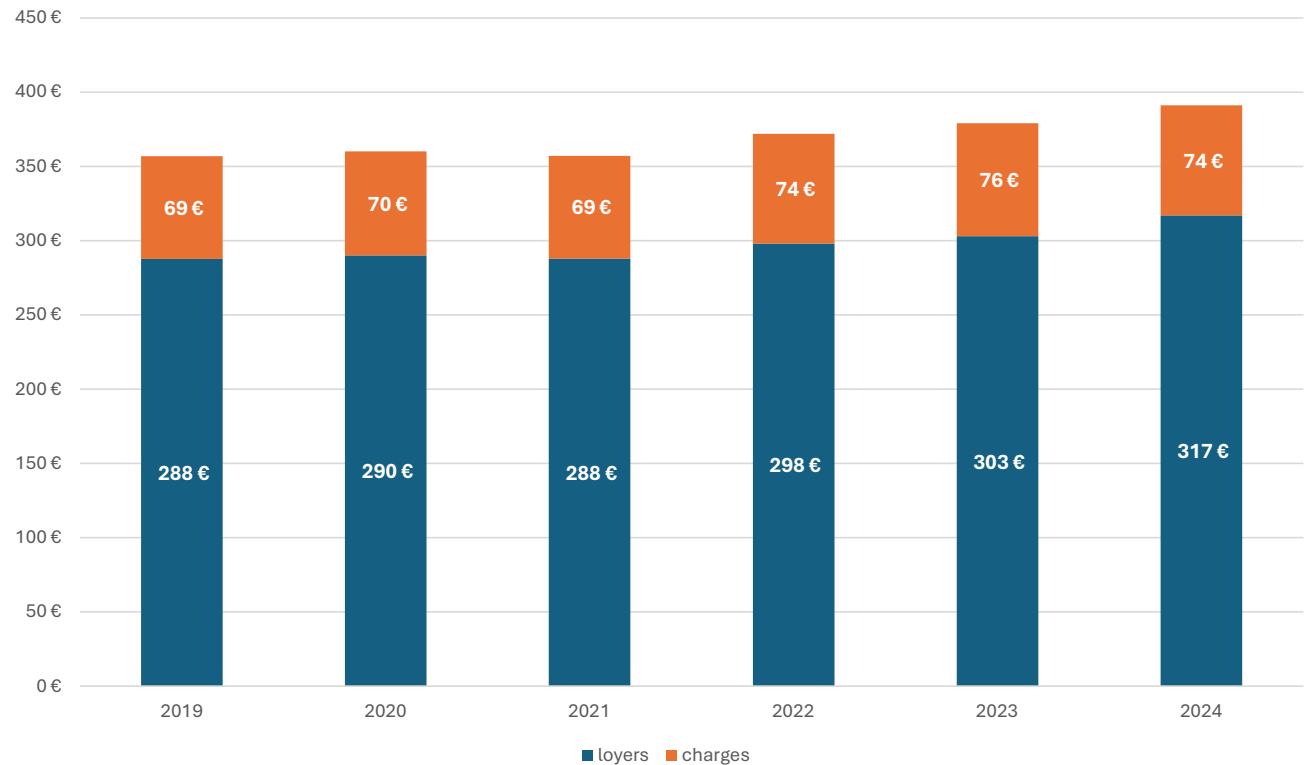
Loyers (hors APL) et charges

Des recettes amputées de 1,9M€ en raison de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)

Une hausse des loyers votée à +3,26% par le Conseil d'Administration.

59% de bénéficiaires de l'aide au logement pour une couverture moyenne de **68%** du montant du loyer

Evolution Loyers + Charges



Gestion de proximité

Une démarche innovante afin d'assermenter nos équipes de proximité engagée en 2024 et présentée au Congrès HLM à Montpellier

Une organisation par secteurs de gestion qui permet au locataire d'avoir un interlocuteur de référence

Une régie en charge de l'entretien des espaces verts



Un gestionnaire de Patrimoine secondé par un chargé de clientèle pour la dimension administrative- qui gère tous les sujets de son secteur

Une gestion au plus près des habitants qui garantit des prises en charge rapides et une occupation quotidienne du territoire



Des gardiens polyvalents qui interviennent sur le nettoyage, le contrôle des parties communes, l'évaluation des réclamations, les états des lieux..

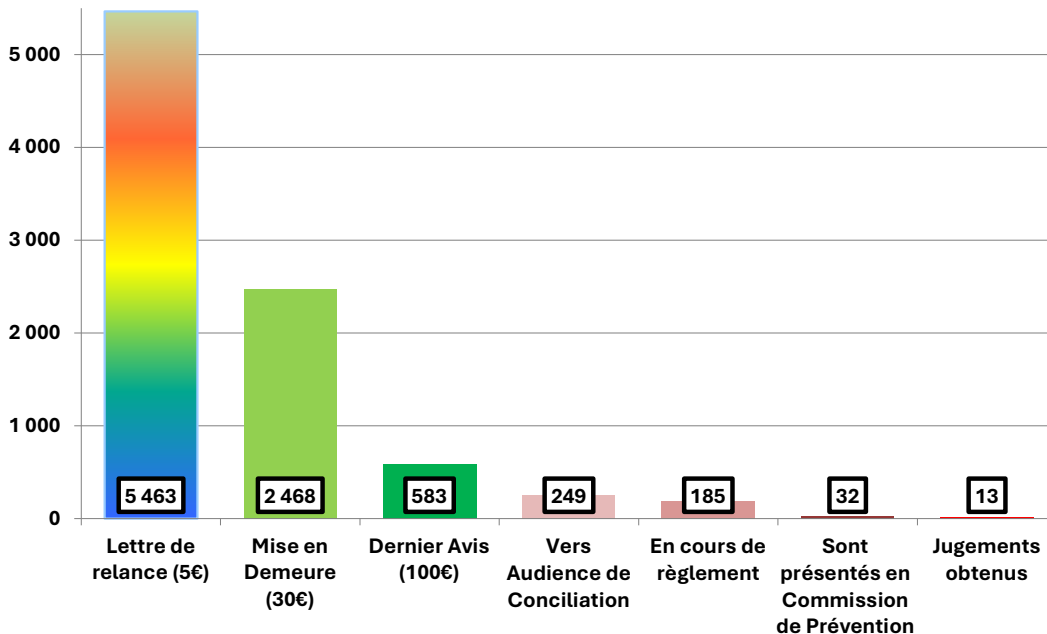


Recouvrement

Un dispositif de recouvrement efficace, partagé et porté par la Gestion de Proximité et la Direction Juridique

**Hausse
des
P.R.P.**

Hausse des convocations en conciliation et des dossiers présentés en Commission de Prévention des Expulsions.



Nb d'annulation de dettes (P.R.P.)	12	Pour un montant de	59 114 €
------------------------------------	----	--------------------	----------

Nb d'avis favorables dossiers FSL maintien (pour 32 dossiers instruits)	21	Pour un montant de	17 468 €
---	----	--------------------	----------

Nb d'avis favorables dossiers FSL accès	70	Pour un montant de	40 397 €
---	----	--------------------	----------

Nb de délais de paiement en cours	200	Pour un montant de	172 749 €
-----------------------------------	-----	--------------------	-----------

Nombre de locataires ayant signé un nouveau contrat de location après apurement de leur dette	5
---	---

Un nombre de jugements obtenus prononçant une expulsion immédiate plutôt stable (11 en 2023).

15 départs contentieux enregistrés pour 2024 (dont 3 pour troubles de jouissance), contre 21 en 2023 (dont 1 pour troubles de jouissance)

Traitement contentieux de l'impayé

AUDIENCES DE CONCILIATION

Sur les **249 locataires convoqués** en audiences de conciliation, 28% ont comparu.

Les locataires qui n'ont pas répondu à la convocation ont malgré tout soldé leur dette pour 24% d'entre eux.

COMMISSION DE PREVENTION DES EXPULSIONS

32 dossiers présentés, et **30 assignations décidées**.

Pour 20 d'entre eux, les poursuites ont dû être engagées faute d'avoir trouvé une solution.

EXPULSIONS

12 jugements d'expulsion **mis à exécution**.

SIGNATURE D'UN NOUVEAU CONTRAT

5 locataires ont signé un **nouveau contrat** avec Logis Cévenols suite à l'apurement de leur dette



Impayés de l'exercice 2024

Malgré un contexte économique global difficile pour les ménages, le niveau d'impayés qui reste contenu et inférieur à la médiane nationale.

INDICATEUR	2020	2021	2022	2023	2024	EVOLUTION
IMPAYES	455 649 €	230 618 €	131 970 €	327 758 €	326 214 €	
LOYERS	21 086 175 €	21 359 191 €	22 198 222 €	22 804 414 €	24 652 238 €	
% impayés	2,16%	1,08%	0,59%	1,44%	1,32%	

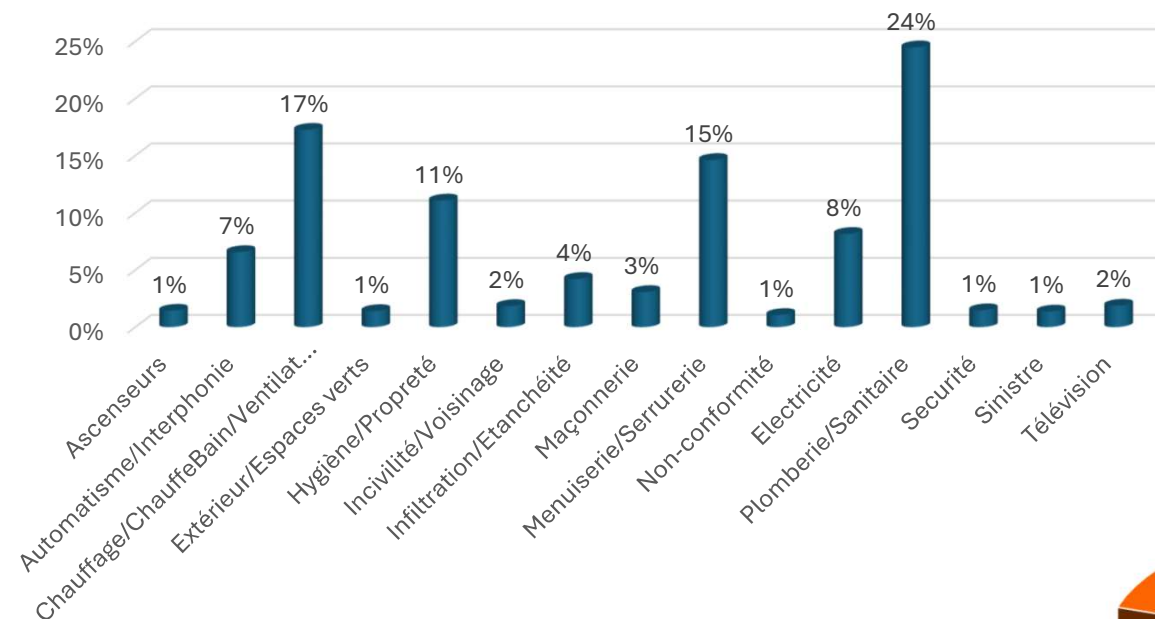
DIS 2023 :impayés		Rang national
En % loyers	1,5%	80/180

Gestion de la réclamation

0 800 306 546

Service & appel
gratuits

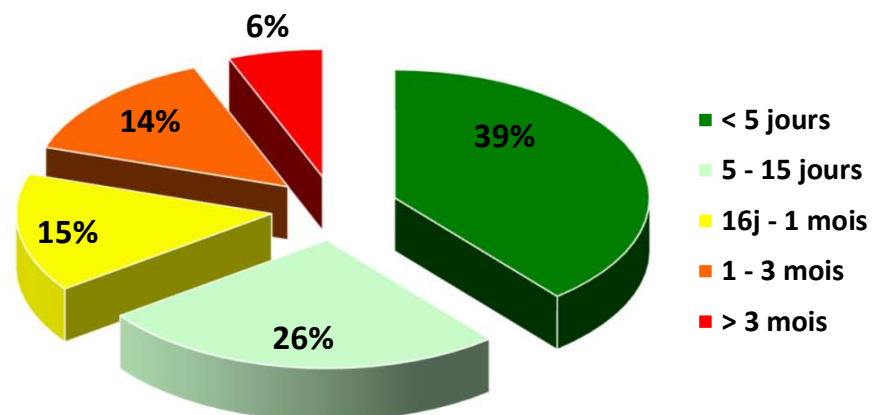
9954 réclamations enregistrées
dans Novamap



1978 appels reçus par l'astreinte,
Dont 1000 pour des demandes
administratives,

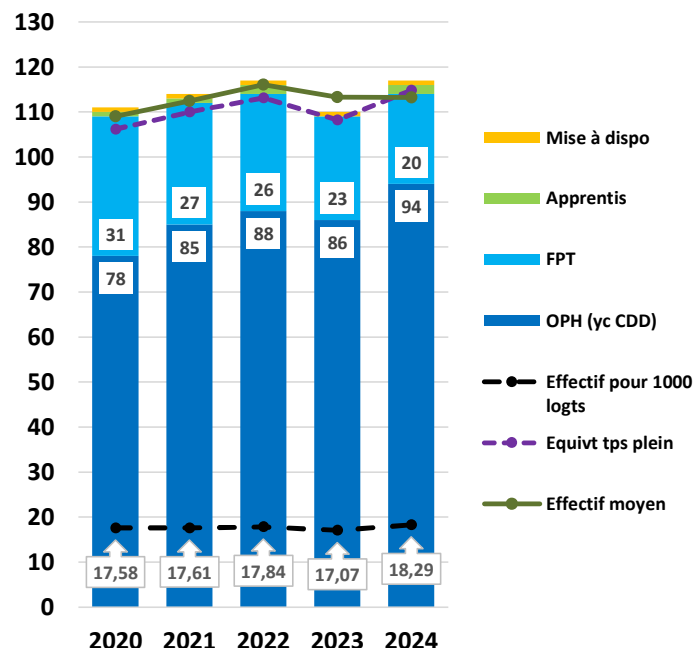
229 appels aux prestataires, 19
aux cadres et 26 aux gardiens

Délai de clôture des réclamations



Des ressources humaines en nombre et formées

117 personnels au 31 décembre



Un effectif moyen sur l'année de 113 collaborateurs

2024 : premières « réorganisations »

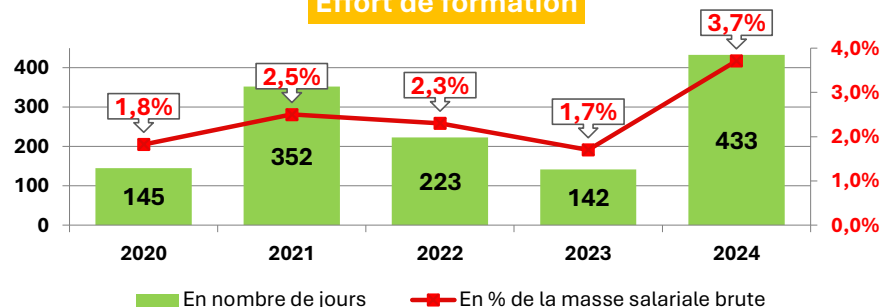
Création de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage afin de répondre pleinement aux enjeux du NPNRU et relancer la production d'une offre nouvelle et diversifiée

Création de la Mission Politiques Urbaines, Partenariats Institutionnels, Prospective afin de positionner Logis Cévenols comme partenaire majeur du territoire

Création d'une cellule instruction au sein du service CAL pour optimiser l'analyse des dossiers et « sécuriser » les attributions

Repositionnement de la Régie pour affirmer la gestion de proximité et la qualité de service

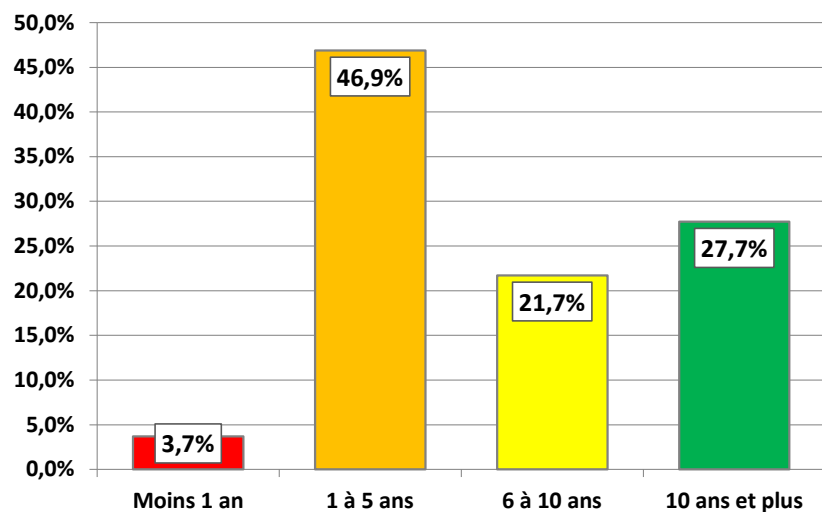
Effort de formation



47% de femmes

Durée d'occupation et remise en état

Ancienneté des sortants



Une durée d'occupation moyenne qui se maintient à environ (8ans). La part des sortants dans les 5 premières années diminue (50,6%)



Le montant moyen de remise en état diminue de 7,2% et atteint 3891€ en 2024
Pour rappel il était d'environ 4000€ et plus en 2022 et 2023 avec un montant maximal pouvant atteindre 1500€

Un partenaire majeur & impliqué du bassin alésien et du Gard

2024 : création de la mission Politiques Urbaines, Partenariats Institutionnels, Prospective

Objectifs :

- ☐ Appuyer la Direction générale de l'Organisme dans ses obligations de représentation, de participation aux dispositifs transversaux impactant l'ensemble des missions de l'Organisme et notamment :
 - les politiques de prévention, sûreté et tranquillité résidentielle de l'Organisme,
 - l'interaction avec les partenaires publics et les autres bailleurs sociaux,
 - la gestion et la redynamisation du patrimoine COMMERCES
- ☐ Accompagner la Direction générale dans ses obligations relevant de la Gouvernance de la Société de Coordination Oléa Habitat et assurer le lien avec les équipes de 3F Occitanie

Principales actions Menées:

- Lancement et suivi de la formation Garde particulier assermenté : 1^{er} bailleur du Gard
- Participation au CISPD, GAO et développement de liens opérationnels avec PN, PM et Procureur de la République
- Participation à différents groupes de travail au niveau local et national en termes de sécurité résidentielle
- Développement d'un politique de redynamisation des commerces en lien avec les acteurs économique du territoire
- Développement des démarches interbailleurs
- Suivi et contribution au dispositif d'abattement de TFPB
- Mise en place et participation à des dispositifs citoyens dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité (NPNRU/QPV)

Un acteur économique majeur du bassin alésien et du Gard

**942 heures réalisées par
13 jeunes de la MLJ**



**Participation au salon TAF et
au salon des Maires**

188 marchés attribués dans l'année

- 37,23 % de marchés de Fournitures et Services
- 62,77% de marchés de Travaux

Pour un montant total de plus de 17M€ euros H.T.

**6913 heures d'insertion réalisées sur 41 marchés de Logis Cévenols avec
le PLIE cévenol. Cela a permis la conclusion de 54 contrats de travail
(CDD, CDI, CTT, CTTi) dont 17 embauches directes.**

Année exécution marché												Totaux	
2020		2021		2022		2023		2024					
Région	Département	Alloué/Lot	Nb de Lots	Alloué/Lot	Nb de Lots	Alloué/Lot	Nb de Lots	Alloué/Lot	Nb de Lots	Alloué/Lot	Nb de Lots		
Occitanie	Gard	1 028 009,90	34	1 508 943,44	8	7 253 270,62	27	3 966 037,74	47	7 549 774,66	63	21 306 036,36	179
	Aude					330,00	2	58 000,00	5			58 330,00	7
	Hérault	9 920,00	3	202 047,62	8	897 124,92	23	250 666,44	4	7 108 966,63	21	8 468 725,61	59
	Hte-Garonne									65 762,51	7	65 762,51	7
Total Occitanie		1 037 929,90	37	1 710 991,06	16	8 150 725,54	52	4 274 704,18	56	14 724 503,80	91	29 898 854,48	252
Autres		394 469,00	14	100 000,00	1	925 415,00	8	1 834 067,12	32	2 393 135,05	50	5 647 086,17	105
Total général		1 432 398,90	51	1 810 991,06	17	9 076 140,54	60	6 108 771,30	88	17 117 638,85	141	35 545 940,65	357

L'autofinancement net HLM, indicateur de la capacité à financer de nouvelles opérations, reste positif et supérieur aux normes en vigueur : 3,1 M€ (2,2 M€ en 2023)

Selon le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014, les OPH et les sociétés d'HLM ont l'obligation de produire annuellement un ratio d'autofinancement net HLM.
Ce ratio ne peut être inférieur à 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 ans.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	3 595 859,81	2 210 043,05	3 076 153,34	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	168 864,04	234 130,03	313 931,74	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 306 655,04	28 625 967,04	30 765 459,71	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 138 893,02	5 344 720,44	5 669 558,62	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	23 336 626,06	23 515 376,63	25 409 832,83	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (1)	15%	9%	12%	12%

Un contexte toujours défavorable qui maintient la structure financière sous tension (taux du livret A, RLS, fiscalité sur le financement PLUS...) et impacte le résultat comptable qui reste négatif à -2,5M€ (-1,6 M€ en 2023)

Les autres ratios financiers restent au-dessus des normes en vigueur bien que légèrement inférieurs aux médianes nationales:

Potentiel financier à Terminaison : 30M€ soit environ 4,75 K€/logt

Fond de Roulement Long Terme à terminaison : 10M€ soit env 2,8K€/logt

Enquête de satisfaction nouveaux entrants

542 locations effectuées en 2024,
dont 12% de mutation
Une enquête systématique faite à
l'entrée du locataire

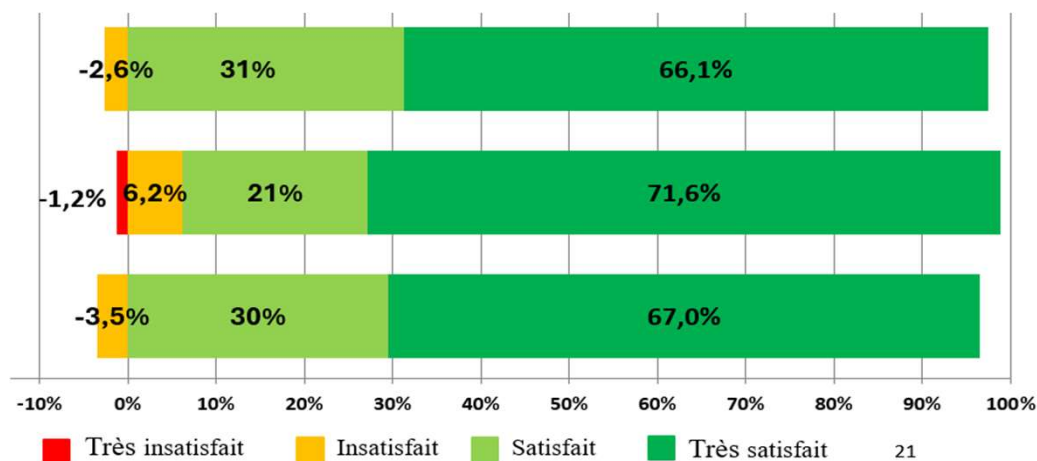
Un taux de satisfaction de 97 %

Un taux de recommandation de 98,10 %

État du logement

Travaux dans le logement

Propreté du logement



Le Conseil d'Administration

<i>Désignés au sein de l'organe délibérant de la communauté d'Alès Agglo</i>	6	Max ROUSTAN (Président)
		Christophe RIVENQ (Vice-Président)
		Michèle VEYRET
		Marie-Christine PEYRIC
		Julie LOPEZ-DUBREUIL
		Nordine SEKARNA
<i>Adjoint au Maire St Jean de Valeriscle</i>	2	Richard HILAIRE
<i>Maire de St Génès de Malgoires</i>		Jean-François DURAND-COUTELLE
<i>Personnes qualifiées</i>	5	Jean-Claude AURIBAUT
		Bernard SALEIX
		Daniel CANAL
		Pierrette PAEZ
		Yves TOURVIEILLE
<i>Assoc Insertion</i>	1	
<i>UDAF</i>	1	Christophe ABERLENC
<i>CAF</i>	1	Cédric MARROT
<i>Action Logement</i>	1	Jean-Marie BRIDIER
<i>CNL</i>	4	Max BORDARY
<i>CNL</i>		William BALEZ
<i>CLCV</i>		Florian LAROCHE
<i>AFOC</i>		Khadra KHAMARI
<i>CGT</i>	2	Gilbert ALBINI
<i>CFDT</i>		Dominique FONTANILLE



Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

ÉTAT DES PROCÉDURES JURIDIQUES DE LOGIS CÉVENOLS – 2024/2025



Conformément aux articles R 421-17 et R 421-18 du Code de la Construction et de l'habitat (CCH), le Président et le Directeur Général rendent compte au Conseil d'Administration de l'état des procédures en cours et terminées, hors recouvrement de créances.

LES PROCÉDURES TERMINÉES

AFFAIRE	<u>SARL PHARMACIE CHAPELLE</u> La SARL PHARMACIE CHAPELLE est titulaire d'un bail commercial pour un local sis 36 avenue Jean-Baptiste DUMAS 30100 ALES – Immeuble SACIVA. La SARL PHARMACIE CHAPELLE a introduit un recours visant à la désignation d'un expert en vue de demander indemnisation du préjudice subi en termes de pertes d'exploitation, lesquelles seraient consécutives aux programmes de renouvellement urbain menés cette dernière décennie. Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est Maître AUDOUIN, avocat au barreau de Montpellier.
PROCÉDURE	<u>Rappel de la procédure :</u> Le 23 octobre 2018, le Tribunal Administratif de Nîmes notifie à LOGIS CÉVENOLS et à la Commune d'Alès la requête aux fins de référé instruction de la SARL PHARMACIE CHAPELLE. Le 8 novembre 2018, LOGIS CÉVENOLS et la Commune d'Alès produisent un mémoire en défense et s'opposent aux mesures d'expertise. Par ordonnance du 27 mars 2019, le Tribunal Administratif de Nîmes fait droit à la demande de la SARL PHARMACIE CHAPELLE et désigne M. Bernard LAMOUREUX en qualité d'expert. Par ordonnance de changement d'expert du 30 avril 2019, le Tribunal Administratif de Nîmes désigne Mme Valérie LENOBLE en qualité d'expert en remplacement de M. Bernard LAMOUREUX. Le 11 juillet 2019, une réunion d'expertise est réalisée au sein des locaux de la SARL PHARMACIE CHAPELLE en présence de l'ensemble des parties : la SARL PHARMACIE CHAPELLE, LOGIS CÉVENOLS, ALÈS et ALÈS AGGLOMÉRATION. Le 11 septembre 2019, l'expert requiert une prorogation de délai pour remettre son rapport, la nouvelle échéance est fixée au 31 janvier 2020. Les 28 octobre et 16 décembre 2019, LOGIS CÉVENOLS produit ses dires N°1 et 2 en réponse aux conclusions préliminaires de l'expert avant la remise de son pré-rapport. La SARL PHARMACIE CHAPELLE ne produit qu'un seul dire le 16 novembre 2019. Le 18 janvier 2020, l'expert requiert à nouveau une prorogation de délai pour remettre son rapport. La nouvelle échéance est fixée au 30 avril 2020. Le 31 mars 2020, l'expert rend son pré-rapport et demande aux parties de produire leurs dires avant le 20 avril 2020. Dans son pré-rapport, très contestable, l'expert conclut à la responsabilité de LOGIS CÉVENOLS et des pharmacies concurrentes dans la baisse du chiffre d'affaire de la SARL PHARMACIE CHAPELLE. Le 17 avril 2020, LOGIS CÉVENOLS produit son dire N°3 et conteste l'ensemble des conclusions de l'expert ; lequel refuse d'ailleurs de détailler sa méthodologie. À cette occasion, LOGIS CÉVENOLS transmet à l'expert l'ensemble des rapports réalisés chaque année par le cabinet d'experts-comptables CGP sur un échantillon de 5000 pharmacies pour démontrer à quel point le pré-rapport de l'expert est erroné et inconséquent. Le 27 avril 2020, l'expert remet son rapport d'expertise définitif. L'expert a écarté l'ensemble des éléments contestés par LOGIS CÉVENOLS à l'exception de la méthode retenue pour l'estimation de la valeur du fonds. En outre, LOGIS CÉVENOLS est considéré seul responsable des difficultés rencontrées par la SARL PHARMACIE CHAPELLE. En raison des conclusions éminemment contestables du rapport d'expertise, LOGIS CÉVENOLS mandate un expert-comptable afin de mener une contre-expertise. Le rapport de l'expert mandaté par LOGIS CÉVENOLS met en évidence les nombreuses carences de l'expert désigné par le tribunal et ramène le préjudice éventuellement imputable à LOGIS CÉVENOLS à la somme de 63.000 euros. Le 29 novembre 2020, la SARL PHARMACIE CHAPELLE dépose une requête introductive d'instance devant le Tribunal Administratif de Nîmes et demande que LOGIS CÉVENOLS, la commune d'ALES et ALES AGGLOMÉRATION soient solidairement condamnés à verser la somme de 963.751,12 euros. Par jugement du 16 décembre 2022, la Tribunal Administratif de Nîmes rejette les demandes de la Pharmacie CHAPELLE et la condamne à payer la somme de 500 euros à LOGIS CÉVENOLS en application des dispositions de l'article 761-1 du CJA. La Pharmacie CHAPELLE ayant interjeté appel du jugement, par arrêt du 15 octobre 2024, la Cour Administrative de Toulouse déboute la Pharmacie CHAPELLE de l'intégralité de ses demandes et la condamne à payer à LOGIS CÉVENOLS, à la Commune d'ALES et à ALES AGGLOMÉRATION la somme de 500 euros au titre de l'article 761-1 du CJA. La Pharmacie CHAPELLE n'ayant pas formé de pourvoi en cassation, le dossier est désormais clos.

LES PROCÉDURES EN COURS

AFFAIRE	<u>CONTESTATION CHARGES – Résidence des Fonctionnaires BAGNOLS S/ CEZE</u> Neuf locataires de la résidence des fonctionnaires – bâtiment G – à BAGNOLS SUR CEZE ont assigné LOGIS CEVENOLS, ces derniers contestant la récupération de certaines charges et leur régularisation. Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est Maître Nordine TRIA à ALES.
PROCÉDURE	<u>Rappel de la procédure :</u> Le <u>23 novembre 2022</u>, LOGIS CÉVENOLS s’est vu signifier une assignation par neuf locataires de la résidence des fonctionnaires – bâtiment G – à BAGNOLS SUR CEZE. Les requérants ont sollicité par ce biais, la désignation d’un expert, afin que les éléments de facturation des charges soient vérifiés sur les exercices 2016 à 2021. La première audience a eu lieu le <u>10 janvier 2023</u>, et a fait l’objet d’un renvoi à l’audience du <u>7 mars 2023</u>, puis à celle du <u>18 avril 2023</u>, lors de laquelle l’affaire a pu être plaidée. Un jugement mixte a été rendu le <u>6 juin 2023</u> : - Déclarant prescrite l’action en régularisation des charges pour les années 2016 et 2017 et rejetant la demande de prescription pour l’année 2018 formulée par LOGIS CEVENOLS ; - Ordonnant une expertise pour les années 2018 à 2021 ; - Désignant Madame Valérie MARAVAL pour y procéder. Ce jugement a été frappé d’appel par les requérants, le <u>31 octobre 2023</u>. La partie adverse demandant que l’expertise soit effectuée également sur les années 2016 et 2017. Le rapport d’expertise définitif, a été rendu le <u>14 février 2025</u>. Une ordonnance de taxe rendue par le tribunal de proximité d’Uzès le <u>10 avril 2025</u>, a fixé la rémunération de l’experte à la somme de 13000 €, autorisé l’experte à se faire remettre les sommes consignées et réglées par la partie demanderesse, et ordonné le paiement de la différence (<u>10.777,80 euros</u>) par LOGIS CEVENOLS. La cour d’appel de NIMES a rendu sa décision le <u>22 mai 2025</u> et a confirmé le jugement rendu le <u>6 juin 2023</u> qui déclarait prescrite l’action en régularisation des charges pour les années 2016 et 2017 et limitait l’expertise aux années 2018 à 2021. LOGIS CEVENOLS est désormais dans l’attente d’une probable assignation au fond quant à l’action en régularisation des charges. La procédure en appel et l’expertise judiciaire sont en cours.

AFFAIRE	<u>AMETIS</u> Par acte de vente en l'état futur d'achèvement en date du 20 décembre 2017, LOGIS CÉVENOLS a acquis auprès de la société AMETIS un ensemble immobilier de 81 logements dont la date contractuelle de livraison était prévue, après 30 mois de travaux, pour le 30 juin 2020. La société AMETIS n'ayant pas respecté ses engagements contractuels et l'immeuble étant grevé de non-conformités, notamment hydrauliques, LOGIS CÉVENOLS a considéré qu'il convenait de refuser la livraison des ouvrages en l'état. Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est le cabinet AMPLITUDE à Montpellier.
PROCÉDURE	<u>Rappel de la procédure :</u> LOGIS CÉVENOLS a acquis, par acte de vente du <u>20 décembre 2017</u>, un ensemble immobilier de 81 logements auprès de la société AMETIS. Ces logements devaient être livrés le <u>30 juin 2020</u>. En raison de la pandémie de COVID-19, la date prévisionnelle de livraison avait été repoussée au <u>6 novembre 2020</u>. En raison du risque hydraulique que pouvait représenter cette opération pour les futurs occupants, LOGIS CÉVENOLS a écarté l'ensemble des nouvelles dates prévisionnelles successives jusqu'à l'intervention de la police de l'eau. Ainsi, le <u>20 mai 2021</u>, le Préfet du Gard a adressé un rapport de manquement administratif à la société AMETIS, faisant état de nombreuses non-conformités, notamment au DLE. Le <u>5 juillet 2021</u>, c'est par arrêté que le Préfet du Gard a mis en demeure la société AMETIS de remédier à l'ensemble des non-conformités visées au rapport de manquement administratif et a prescrit une interdiction de mise en location des ouvrages exposés au risque hydraulique. Par courrier en date du <u>16 septembre 2021</u>, la société AMETIS convoque LOGIS CÉVENOLS afin de procéder à la livraison des ouvrages le <u>30 septembre 2021</u> avec un début des opérations le <u>23 septembre 2021</u>. Par arrêté modificatif en date du <u>21 septembre 2021</u>, le Préfet du Gard vient confirmer son arrêté du <u>5 juillet 2021</u>. Les opérations de livraison ont finalement eu lieu du <u>24 septembre au 1^{er} octobre 2021</u> en présence d'Huissiers de Justice et se sont achevées par un refus de livraison de la part de LOGIS CÉVENOLS. Un procès-verbal de refus de livraison a été formalisé et signé entre les parties le <u>1^{er} décembre 2021</u>. Conformément à l'acte de vente, le <u>25 novembre 2021</u>, la société AMETIS assigne LOGIS CÉVENOLS aux fins de désignation d'un expert judiciaire dans ce litige. Les <u>10 et 11 janvier 2022</u>, LOGIS CÉVENOLS assigne l'État et la Commune d'Alès afin que ceux-ci soient parties à la procédure d'expertise judiciaire. Par ordonnance du <u>15 mars 2022</u>, le Tribunal Judiciaire d'Alès désigne M. ABERGEL en qualité d'expert judiciaire. Par ordonnance en date du <u>15 avril 2022</u>, le Tribunal Judiciaire d'Alès rend opposable la procédure d'expertise judiciaire à l'État et à la commune d'Alès. Par courrier du <u>27 avril 2022</u>, l'expert judiciaire convoque l'ensemble des parties sur site le <u>18 mai 2022</u> pour la réalisation du 1^{er} accedit. Un 2nd accedit a lieu le <u>27 octobre 2023</u> sur site. L'expert considérant que l'étude du volet hydraulique de l'opération ne relève pas de sa mission d'expertise, LOGIS CEVENOLS saisi le Juge chargé du contrôle des expertises, qui, par ordonnance du <u>17 janvier 2024</u>, insusceptible d'appel, ne se prononce pas sur les demandes de LOGIS CEVENOLS. Le <u>30 mai 2024</u>, considérant que le volet hydraulique de l'opération fait bien partie de la mission de l'expert, LOGIS CEVENOLS délivre une assignation aux parties aux fins d'extension de mission devant le Tribunal Judiciaire d'Alès. Par ordonnance de référé du <u>30 janvier 2025</u>, le Tribunal Judiciaire d'Alès rejette les demandes d'extension de mission formées par LOGIS CEVENOLS relatives au volet hydraulique, lequel est le point principal de l'instance en cours. Le <u>11 avril 2025</u>, LOGIS CEVENOLS interjette appel de l'ordonnance du <u>30 janvier 2025</u> du Tribunal Judiciaire d'Alès. Les opérations d'expertises se sont poursuivies avec notamment la réalisation de plusieurs accédits, les <u>11 mars</u>, <u>25 avril</u> et <u>4 juin 2025</u>. En l'état, l'expertise judiciaire est en cours.

AFFAIRE	<u>La SCCV « Les Terrasses du Gardon » : Opération « Les Terrasses du Gardon » VEFA.</u> Dans le cadre de l'opération « Les Terrasses du Gardon », LOGIS CÉVENOLS a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier de 32 logements en l'état futur d'achèvement, devant être livré le 29 février 2016, auprès de la SCCV « LES TERRASSES DU GARDON ». L'opération n'a finalement été livrée que le 2 décembre 2016 avec de très nombreuses réserves. Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est le cabinet CHARREL à Montpellier.
PROCÉDURE	<u>Rappel de la procédure :</u> LOGIS CÉVENOLS a acquis, par acte de vente du <u>30 novembre 2015</u>, un ensemble immobilier de 32 logements auprès de la SCCV LES TERRASSES DU GARDON. Ces logements devaient être livrés le <u>29 février 2016</u>. Dans un courrier du <u>22 décembre 2015</u>, La SCCV LES TERRASSES DU GARDON invoque la liquidation judiciaire d'un de ses sous-traitants, survenue avant la signature de l'acte de vente, pour s'exonérer du délai de livraison contractuellement prévu et des pénalités de retard, ce que LOGIS CÉVENOLS considère comme contraire aux stipulations de l'acte de vente. Entre le <u>29 février et le 2 décembre 2016</u>, LOGIS CÉVENOLS a donc mensuellement adressé une facture correspondant aux montants des pénalités de retard à la SCCV LES TERRASSES DU GARDON, qui a toujours refusé de s'en acquitter. Le <u>21 juillet 2016</u>, LOGIS CÉVENOLS fait délivrer une assignation en référé provision devant le Tribunal de Grande Instance de Nîmes à la SCCV LES TERRASSES DU GARDON. LOGIS CÉVENOLS demande au Tribunal de condamner la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer l'ensemble des pénalités de retard dues à la date de l'assignation, soit <u>118.928,70 euros</u>. Le <u>14 septembre 2016</u>, par ordonnance de référé, le Tribunal de Grande Instance de Nîmes considère qu'il existe une contestation sérieuse et que le litige ne relève pas de la compétence du Juge des référés. LOGIS CÉVENOLS voit donc ses demandes rejetées. Le <u>11 octobre 2016</u>, LOGIS CÉVENOLS interjette appel de l'ordonnance de référé du 14 septembre 2016. LOGIS CÉVENOLS demande à la Cour d'Appel de condamner la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer l'ensemble des pénalités de retard dues à la date de la déclaration d'appel, soit <u>235.857 euros</u>. Par convocation en date du <u>29 novembre 2016</u>, la SCCV LES TERRASSES DU GARDON indique que la livraison aura lieu le <u>2 décembre 2016</u>. Le même jour, LOGIS CÉVENOLS, conformément aux stipulations de l'acte de vente du 30 novembre 2015, consigne les 5% du prix restant entre les mains de Me CHAMPEYRACHE, Notaire, afin de couvrir le montant des pénalités de retard. Le <u>2 décembre 2016</u>, la livraison a lieu en présence des parties. Un très grand nombre de désordres, de non-conformités et de réserves sont consignées dans un procès-verbal de constat du même jour, dressé par Me HENTZ. La SCCV LES TERRASSES DU GARDON dispose d'un délai de deux mois, soit jusqu'au 3 février 2017 pour réaliser les travaux nécessaires à la levée des réserves consignées dans le procès-verbal de constat de Me HENTZ. Afin de synthétiser, le bâtiment livré par la SCCV LES TERRASSES DU GARDON est grevé de nombreuses malfaçons qui ont fait l'objet de réserves consignées dans plusieurs procès-verbaux de constat dressés par Me HENTZ et de déclarations de désordres au titre de la garantie de parfait achèvement. Toutes les mises en demeure adressées à la SCCV LES TERRASSES DU GARDON sont restées infructueuses. Cependant, lesdites mises en demeure étaient nécessaires afin de pouvoir introduire une action judiciaire portant demande d'indemnisation du préjudice subi par LOGIS CÉVENOLS. Le <u>21 septembre 2017</u>, la Cour d'Appel de Nîmes infirme l'ordonnance de référé du TGI de Nîmes et condamne la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer à titre provisionnel à LOGIS CÉVENOLS la somme de <u>235.857 euros</u> due au titre des pénalités de retard contractuelles. La SCCV LES TERRASSES DU GARDON exécute la décision de la Cour d'Appel de Nîmes. Le <u>15 novembre 2017</u>, LOGIS CÉVENOLS assigne solidairement la SCCV LES TERRASSES DU GARDON et la société SEAC (société mère) afin que celles-ci soient condamnées à payer à LOGIS CÉVENOLS la somme de <u>654.628,22 euros</u> correspondant aux pénalités de retard contractuellement dues, aux préjudices subis par LOGIS CÉVENOLS et au montant des travaux de reprise nécessaires pour remédier aux désordres affectant l'immeuble. En raison de plusieurs nouveaux désordres et malfaçons et notamment la non-réalisation d'un bassin de rétention de 270 m3 sous le parking de la résidence, selon conclusions produites le <u>25 mars 2019</u>, le préjudice de LOGIS CÉVENOLS a été actualisé devant le juge à la somme de <u>1.688.735,08 euros</u> (arrêté au 1^{er} janvier 2020). Après l'échec d'une période de négociations visant à la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel, LOGIS CÉVENOLS demande le réenrôlement de l'affaire le <u>30 mars 2020</u> et demande, à titre reconventionnel, la résolution judiciaire de l'acte de vente ainsi que l'indemnisation de l'ensemble de ses préjudices, soit la somme de <u>5.562.743,85 euros</u>. En dépit de plusieurs interventions de LOGIS CÉVENOLS auprès du Tribunal, l'affaire n'est toujours pas audience en raison de plusieurs demandes incidentes des parties adverses et d'interventions forcées envers des parties non présentes à la procédure depuis près de 7 ans... Après une nouvelle audience de mise à état physique réalisée en octobre 2023, le Tribunal Judiciaire d'Alès a enfin arrêté une date d'audience prévisionnelle, fixée à brève échéance le <u>29 octobre 2024</u>, et a ordonné à toutes les parties des déposer leurs ultimes conclusions.

En l'état des dernières conclusions de LOGIS CEVENOLS déposées le **7 juin 2024**, les demandes de LOGIS CEVENOLS sont portées à **6.358.147,59 euros** à titre principal et à **3.757.405,27** à titre subsidiaire.

Devant la lenteur fautive de la justice dans ce dossier, introduit depuis bientôt 8 ans en première instance devant le Tribunal Judiciaire d'Alès, LOGIS CEVENOLS a été contraint de trouver d'autres solutions que la voie judiciaire, à ses frais, afin de pouvoir enfin mettre cette opération en service.

Ainsi, selon conclusions en date du **23 mars 2025**, LOGIS CEVENOLS, demande, à titre reconventionnel :

- De constater les non-conformités manifestes de l'ouvrage et les manœuvres dolosives de la SCCV LES TERRASSES DU GARDON ;
- De prendre acte du désistement de ses conclusions tendant à la résolution judiciaire de l'acte de vente ;
- De condamner solidairement la SCCV LES TERRASSES DU GARDON et la SEAC GUIRAUD FRERES sa gérante, à lui payer la somme de **3.238.204,43** euros correspondant au préjudice subi.

En l'état, le dossier est encore et toujours en cours d'instruction devant le Tribunal Judiciaire d'Alès.