



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

Bureau du 11 JUILLET 2025

Délibération n° 2025-20

Étaient présents :

Max Roustan. Jean-Claude Auribault. Max Bordary. Richard Hillaire. Bernard Saleix. Marie-Christine Peyric

Absent excusé :

Christophe Rivenq

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia Directeur Général

Cédric Veyrenc Directeur Général Adjoint

Alexia Debornes Directrice du Service Développement et Maitrise d'Ouvrage

Camille Bary Directrice de la Gestion Locative et de la Proximité

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Opération l'Obélisque à Saint Christol Lez Alès

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport 2025-20 annexé et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver la modification du prix de revient et du plan de financement de l'opération « L'Obélisque » de 38 logements à Saint Christol Lez Alès.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - Sous réserve de l'engagement de la collectivité ou du CCAS de la ville de Saint Christol Lez Alès de prendre en charge la gestion de la partie sénior de ce programme et d'obtenir la labélisation Habitat Inclusif,
 - Sous réserve que le promoteur ait transmis l'intégralité de la chaîne des actes et la justification de la renonciation par les bénéficiaires (ou leurs Ayant Droits), permettant de valider la résolution de la condition particulière présente à l'acte initial de vente entre les consorts Fagnoni et la ville de Saint Christol Lez Alès signé en date du 01/09/2010,
 - Sous réserve que le promoteur intègre les remarques déjà faites à plusieurs reprises et dans l'annexe 2025-20_1,
- A signer le contrat de réservation, puis le contrat de VEFA qui suivra ainsi que tout acte, marché, étude, permettant la réalisation de l'opération,
- A solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...)

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 11 juillet 2025

Rapport n° 2025-20

Développement et Maîtrise d'ouvrage

Opération « L'Obélisque » à Saint-Christol-les-Alès

Construction de 38 logements
PROGRAMME MODIFICATIF

Pièce(s) annexe(s) : délibération n°2024-33

Par délibération n°2024-33 en date du 18 décembre 2024, le Conseil d'Administration a approuvé l'opération « L'Obélisque » sur la commune de Saint-Christol-les-Alès et a acté un prix de revient et un plan de financement prévisionnel.

Le projet et les typologies ne changent pas : 18 logements familiaux comportant 10 T2 de 49 m² en moyenne et 9 T3 de 67 m² en moyenne ainsi que 18 logements seniors comportant 15 T2 de 49 m² en moyenne et 4 T3 de 63 m² en moyenne. Chaque logement collectif bénéficie d'une terrasse ou loggia et d'une place de parking. Les logements seront conformes à la réglementation environnementale RE2025 et devront obtenir la certification CERQUAL NF Habitat HQE. 12 logements seront financés en PLAI et 26 logements seront financés en PLUS.

La première délibération faisait mention d'une approbation sous réserve de l'intégration de nos observations et que ces modifications ne majorent pas les prix au m² de SHAB validés par le Conseil d'Administration.

Après de nombreux échanges visant à se conformer à notre cahier des charges, le promoteur FONCIER COTE SUD demande à Logis Cévenols des plus-values pour un montant total de 99 568€ :

- Finition talochée (au lieu de projetée) de l'enduit : + 18 000 €
- Déplacement du poteau situé au milieu de la salle commune des logements seniors : + 15 000 €
- Climatisation des logements seniors : + 38 000 €
- Pose de parois de douche : + 14 288 €
- Ajout d'un placard par logement (soit deux par logement) : + 7 000 €
- Vitrage de la seconde porte des sas d'entrée d'immeuble : + 3 780 €
- Pose d'un arrosage automatique : + 3 500 €

Les prix de revient et les plans de financements prévisionnels ont été actualisés ci-après.

Toutefois, malgré les nombreux échanges avec le Promoteur et son architecte, il reste des éléments techniques à préciser ou à modifier et à intégrer dans les pièces écrites et graphiques constitutives d'un dossier de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Ces éléments font l'objet de l'annexe 2025-20_1.

De plus un élément juridique est intervenu en phase d'analyse, relatif à l'existence d'une condition particulière présente à l'acte de vente initial entre les conjoints FAGNONI et la Ville de Saint-Christol les Alès. Ce point devra être résolu avant de signer le contrat de réservation

La répartition par financement est :

Logement collectifs familiaux :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	7	3	10	49 m ²
T3	6	3	9	67 m ²
ENSEMBLE	13	6	19	

L'ensemble représentant 1 089,37 m² habitables.

Logement collectifs séniors :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	11	4	15	49 m ²
T3	2	2	4	63 m ²
ENSEMBLE	13	6	19	

L'ensemble représentant 993,30 m² habitables.

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

Logement collectifs familiaux :

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T2	359 €	289 €
T3	473 €	403 €

Les loyers des stationnements sont estimés à 25€ (parking en RDC de bâtiment).

Logement collectifs séniors :

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T2	378 €	296 €
T3	470 €	411 €

Les loyers des stationnements sont estimés à 15€.

Le coût d'acquisition du programme est de :

(2 192,00 € HT x 1 089,37 m² SHAB) + 23 284€ de plus-value = 2 411 183,04 € HT pour le bâtiment A ; soit 2 213,37€/m² SHAB.

(2 192,00 € HT x 993,30 m² SHAB) + 290 000€ de salle commune + 76 284€ de plus-value = 2 543 597,60€ HT pour le bâtiment B ; soit 2 561€/m² SHAB.

Soit 5 382 766 € TTC (TVA 5,5%) pour les deux bâtiments.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL LOGEMENTS FAMILIAUX :

Dépense :

Acquisition en VEFA :	2 619 645 €
Autres frais (dont notaire) :	134 959 €
TOTAL :	2 754 604 €

Recettes :

Subvention Etat :	43 200 €
Subvention Conseil Départemental :	33 500 €
Emprunts :	2 126 984 €
Fonds Propres (20%)	550 920 €
TOTAL :	2 754 604 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 2 754 604 € TTC est compatible avec l'équilibre financier. Les fonds propres ont été augmentés à 20% (contre 15% habituellement) pour parvenir à un équilibre financier.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL LOGEMENTS SENIORS :

Dépense :

Acquisition en VEFA :	2 763 122 €
Autres frais (dont notaire) :	141 887 €
TOTAL :	2 905 009 €

Recettes :

Subvention Etat :	43 200 €
Subvention Conseil Départemental :	33 500 €
Emprunts :	2 392 557 €
Fonds Propres (15%)	435 752 €
TOTAL :	2 905 009 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 2 905 009 € TTC est compatible avec l'équilibre financier.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver la modification du prix de revient et du plan de financement de l'opération « L'Obélisque » de 38 logements à Saint-Christol-les-Alès.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - sous réserve de l'engagement de la collectivité ou du CCAS de la ville de Saint-Christol-les-Alès de prendre en charge la gestion de la partie séniors de ce programme et d'obtenir la labélisation Habitat Inclusif,
 - sous réserve que le promoteur ait transmis l'intégralité de la chaîne des actes et la justification de la renonciation par les bénéficiaires (ou leurs Ayants droits), permettant de valider la résolution de la condition particulière présente à l'acte initial de vente entre les consorts Fagnoni et la ville de Saint-Christol signé en date du 01/09/2010,
 - sous réserve que le promoteur intègre les remarques déjà faites à plusieurs reprises et dans l'annexe 2025-20_1
 - 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...

Annexe à la notice descriptive et compléments attendus

Résidence l'Obélisque

4 rond-point du 8 mai 1945 & 38 avenue Jean Moulin

Saint-Christol-les-Alès

38 logements

Préambule :

Les points évoqués ci- après devront pouvoir faire l'objet d'une transcription dans les documents écrits et graphiques du Contrat de réservation ou au plus tard du Contrat de Vente de l'opération que Logis cévenols prévoit d'acquérir en VEFA

1. Sur les pièces graphiques

1.1. Salle commune

- **Bureau** : prévoir un bureau dans la salle commune afin qu'une permanence, en toute confidentialité, puisse être organisée avec l'organisme en charge de la gestion ou de l'animation de la résidence seniors. (Il s'agit d'une nouvelle demande à la suite de nos différents retours sur nos réalisations de résidences seniors).
- La terrasse, figurant sur les documents graphiques n'est reprise dans la notice de la salle commune. Ce point est à corriger avec une réalisation en béton désactivé.
- Placard salle commune : dans la nouvelle configuration, avec la suppression du 2^{ème} local OM, celui-ci a été considérablement réduit.
- Préciser la localisation du groupe extérieur de la pompe à chaleur.

1.2. Bâtiment A et B

Remarques générales

- Positions des radiateurs : nous souhaitons la modification du positionnement de plusieurs radiateurs (cf. plans de vente).
- Préciser la localisation des groupes extérieurs des pompes à chaleur.

Remarques par bâtiment et logement

1.3. Bâtiment A

- Logement A01 : modification de la position des radiateurs de la chambre 2 et du séjour.
- Logement A03 : modification de la position des radiateurs de la chambre 2, de la SDE et du séjour.
- Logement A04 : modification de la position du radiateur de la chambre et ajouter celui du séjour.
- Logement A04 : pour valider le faux-plafond à une hauteur de 2m20 dans l'entrée merci d'y ajouter des spots encastrés.
- Logement A05 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement A06 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement A07 : modification de la position du radiateur du séjour.

- Logement A07 : décaler la cloison entre les chambres de façon à intégrer le poteau dans la chambre 1 et non en tête de lit de la chambre 2.
- Logement A08 : modification de la position des radiateurs de la SDE et du séjour.
- Logement A09 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement A09 : pour valider le faux-plafond à une hauteur de 2m20 au-dessus de la cuisine merci de prolonger celui-ci sur toute la longueur des éléments de cuisine (cf. plan de vente) et d'y ajouter des spots encastrés.
- Logement A09 : pour valider le faux-plafond à une hauteur de 2m20 au-dessus de la douche merci de nous confirmer qu'il y a bien 2m20 de hauteur entre le receveur de douche et le faux-plafond. Autrement dit, est-ce que les receveurs sont surélevés ?
- Logement A10 : pour valider le faux-plafond à une hauteur de 2m20 dans l'entrée merci d'y ajouter des spots encastrés.
- Logement A11 : modification de la position des radiateurs de la chambre 2 et du séjour.
- Logement A13 : il y a une gaine dans le coin de la chambre 2 qui apparaît sur le plan du R+2 mais qui n'apparaît pas dans le plan de vente, merci d'éclaircir ce point.
- Logement A14 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement A15 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement A15 : sur le plan de vente il est noté T2 mais c'est un T3.
- Logement A16 : modification de la position du radiateur du séjour.
- **Logement A16 : supprimer la poutre à une hauteur de 2m35 qui traverse les chambres.**
- Logement A16 : décaler la cloison entre les chambres de façon à intégrer le poteau dans la chambre 1 et non en tête de lit de la chambre 2.
- Logement A17 : modification de la position des radiateurs de la SDE et du séjour.
- **Logement A17 : supprimer la poutre à une hauteur de 2m35 qui traverse la chambre.**
-
- Logement A18 : vérifier si le receveur en dimension 120 x 80 ne rentre pas en déplaçant légèrement le meuble tout en respectant le PMR. Il n'y a pas de raison qu'il soit différent de toutes les autres SDE.
- **Logement A18 : supprimer la poutre à une hauteur de 2m35 qui traverse la chambre.**
-

1.4. Bâtiment B

- Logement B01 : modification de l'aménagement du séjour (cf. annotations sur le plan de vente).
- Logement B02 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B03 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B03 : modification de la position du chauffe-eau au niveau du placard d'entrée afin de glisser les éléments de cuisine plus proche de la gaine. Le placard d'entrée sera réduit afin de ne pas trop empiéter sur le séjour (cf. annotation sur le plan de vente).
- Logement B04 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B05 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B06 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B07 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B07 : modification de l'aménagement du séjour (cf. annotations sur le plan de vente).
- Logement B07 : pour valider le faux-plafond à une hauteur de 2m20 dans la circulation et dans les WC merci de l'intégrer dans 2 placards (et réduire le faux plafond de la circulation qui ne nécessite pas d'aller jusqu'à la cloison).

- **Logement B08 : supprimer le faux-plafond à une hauteur de 2m qui traverse une partie du dégagement et des WC.**
- Logement B08 : attention au chevauchement dans l'angle entre les équipements de cuisine et le meuble évier de 120cm.
- Logement B08 : sur le plan de vente il est noté T3 mais c'est un T2.
- Logement B09 : modification de l'aménagement du séjour (cf. annotations sur le plan de vente).
- Logement B10 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B10 : repositionner la porte de la SDE pour valider la position du sèche-serviette.
- Logement B11 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B11 : modification de la position du chauffe-eau au niveau du placard d'entrée afin de glisser les éléments de cuisine plus proche de la gaine. Le placard d'entrée sera réduit afin de ne pas trop empiéter sur le séjour (cf. annotation sur le plan de vente).
- Logement B12 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B13 : modification de la position du radiateur du séjour.
- Logement B14 : modification de la position du radiateur du séjour.
- **Logement B14 : supprimer le faux-plafond à une hauteur de 2m qui traverse une partie de l'entrée et de la SDE.**
- Logement B15 : modification de la position des radiateurs de la SDE et du séjour.
- Logement B15 : modification de l'aménagement du séjour, suppression de la tête de cloison et déplacement du réfrigérateur (cf. annotations sur le plan de vente).
- Logement B16 : modification de la position du radiateur de la chambre 2.
- Logement B16 : nous confirmer qu'il y a deux radiateurs dans le séjour ?
- **Logement B16 : comment s'évacue le WC ? gaine dans le placard ? (non reporté au-dessous).**
- **Logement B16 : revoir l'aménagement du séjour/cuisine qui n'est pas acceptable.**
- **Logement B16 : supprimer d'avoir une poutre à une hauteur de 2m qui traverse le dégagement.**
- **Logement B16 : il est inadmissible d'avoir une hauteur de 1m80 au-dessus du meuble vasque.**
- Logement B17 : modification de la position du radiateur du séjour.
- **Logement B17 : supprimer la poutre à une hauteur de 2m qui traverse le séjour/cuisine et la SDE.**
- Logement B18 : modification de la position des radiateurs de la SDE (ramener à la position initiale) et du séjour.
- **Logement B18 : supprimer la poutre à une hauteur de 2m qui traverse le séjour/cuisine, l'entrée et la SDE.**
- Logement B19 : inverser les espaces séjour et table à manger.
- **Logement B19 : supprimer la poutre à une hauteur de 2m qui traverse le séjour/cuisine et l'entrée.**

Par ailleurs les tableaux de surfaces (présentation) sur les plans de vente sont à revoir du logement B01 au B06.

1.5. Dossier élévations indice J

- **Descentes** : les descentes « sur rue » côté avenue Jean Moulin et avenue de Campello s'arrêtent sur le dessin au niveau du RDC. **Merci de nous préciser le traitement au niveau du soubassement jusqu'au réseau pluvial communal.**
- **Surverse** : merci de nous préciser le traitement de la surverse en pied de bâtiment qui se déversera sur le trottoir. Se pose la question du risque de dégradation très rapide de la façade...

2. Sur les pièces écrites

2.1. Notice VRD

- Préciser sur le traitement des parois et des talus du bassin de rétention ; il a été ajouté dans la notice VRD « Le bassin de rétention se situera sous le bâtiment B, un traitement des parois et des talus sera prévu ». Ce n'est pas suffisant, merci de nous apporter plus de précisions. C'est un sujet qui peut amener de lourds sinistres.
- Point 4.5.2.3 et page 4, article 1.4 : il reste une notion de précâblage pour la fibre ?
- Point 4.6.2.3 et page 4 article 1.3 : merci de nous préciser le système de fermeture de la grille métallique afin d'assurer la sécurité du BR qui est accessible depuis l'espace public.
- Point 4.6.2.7 et page 4 article 1.3 : compléter la description du traitement de l'étanchéité des parois et talus.

2.2. Notice technique des bâtiments

- **Point n°4.3.2.4 : merci de préciser les éléments manquants concernant la serrure A2P*, le nombre de clés, la butée de porte et le numéro sur plaque.**
- Point n°4.3.2.5 : merci de préciser **les consuels courants faibles** et courants forts. (Page 8, article 06 dans notice ; il est noté « consensuels »).
- Point n°4.3.2.5 : merci de supprimer la mention aux lavabos sur colonne puisque sans objet dans cette opération. Il s'agit plutôt d'"applique au-dessus du lavabo intégré au miroir meuble".
- Point n°4.3.2.5 : merci de préciser qu'il y aura des ampoules aux DCL, que les éclairages de la SDE seront dissociés (celui en plafond et celui du miroir) et que l'interrupteur double commande sera situé dans la SDE et non à l'extérieur.
- **Point n°4.3.2.6.1 : merci de prévoir des WC réhaussés pour le bâtiment B et la salle commune.**
- Point n°4.3.2.7 : il est noté une attente PAC pour le bâtiment B et une attente chauffe-eau pour le bâtiment A ? Est-ce qu'il n'y a pas une attente de chaque pour les deux bâtiments ? Dans ce cas supprimer « Bât B » et « Bât A » (page 11, articles 7.2 et 7.5 dans notice).
- Point n°4.3.2.7 : Nous préciser la localisation des groupes extérieurs.
- Point n°4.4.1.1 : Les services de l'agglo souhaitent une serrure à code pour le ramassage des OM.
- **Point n°4.4.2.1 : La commune souhaite que l'escalier soit également carrelé, à minima, qu'il y ait une résine.**
- Point 4.4.2.4 et page 8, articles 06.8.3. et 06.8.4. : Il y a des doublons dans les articles concernant les locaux poubelles et les circulations communes.
 - Pouvez-vous nous confirmer/préciser les équipements suivants :
 - Locaux poubelles, vélos : hubots. Préciser le mode d'activation de l'éclairage.
 - Circulations communes et salle commune : luminaires encastrés en faux plafond (en placo dans les circulations des bâtiments et en dalles de faux plafond pour la salle commune ?). A détection de présence dans les bâtiments mais pas dans la salle commune.
 - Hall d'entrée et cage d'escaliers : hublots ? **Nous confirmer qu'il n'y a pas de dalles démontables en faux-plafond.**
 - Locaux d'entretien ? bouton poussoir avec hublot ?
- Point 4.4.2.6 et page 7, article 04.8: Merci de préciser le traitement des plafonds dans les halls d'entrées et les circulations des parties communes. Pour rappel nous refusons les dalles démontables.
- Point 4.4.2.7 et page 5, article 3.1.7 : Prévoir un système de vigik +.
- Point 4.4.2.8 et page 4, article 3.1.6 : merci d'ajouter les portes vitrées puisque plus-value donc intégrées.
- **Point 4.4.2.10 et page 12, article 10 : nous n'acceptons pas les lignes téléphoniques pour les alarmes dans les ascenseurs + préciser les éléments manquants. Apporter plus de précisions/reformuler le cuvelage de la fosse.**

- **Points 4.5.1 et 4.5.2 : merci d'organiser une réunion au mois d'août afin de revoir ensemble toutes les prescriptions relatives aux réseaux (pour des raisons de gestion locative et de répartition des charges)., Par ailleurs préciser l'habillage des coffres en façade.**
- **Point 4.6.2.2 : merci d'apporter les précisions demandées (nombre de clés, de badges, de télécommandes...).**
- **Page 2 : revoir tous les nombres (locaux annexes, typologies, superficies, stationnements...) qui sont inexacts.**
- **Page 9, article 06.7.1 – coffrets logements : merci de nous préciser s'il s'agit des compteurs ou des tableaux. Nous ne voyons que des mentions de sous-compteur ?**

2.3. Notice technique de la salle commune

- Article 3.2.2 : prévoir une chapelière également dans le placard.
- Article 3.3 : la position de la BAL sera à définir avec la commune.
- Article 6.3.1 : merci de nous préciser la position de la parabole.
- **Article 6.4 et Point 4.5.2.3 : il reste une notion de précâblage de la fibre ?**
- Article 6.6 et point 4.4.2.7 prévoir un système de vigik +.
- **Article 06.7.1 – coffrets logements : merci de nous préciser s'il s'agit des compteurs ou des tableaux. Nous ne voyons que des mentions de sous-compteur ?**
- **Article 6.8 : préciser le nombre de prises électriques et prévoir un consuel courant fort et courant faible.**
- **Article 7.2 : prévoir un appareillage sanitaire PMR (WC réhaussé, plan de travail avec vasque...).**
- La terrasse (dessinée sur les plans) n'est pas mentionnée dans la notice. Réalisation en béton désactivé.

2.4. Tableaux des surfaces

Il y a une erreur sur la superficie de la salle commune : notée 154,89 m² contre 133,38 m² sur le plan de vente.

2.5. Permis de construire

Dans les prescriptions de VEOLIA dans l'arrêté du permis de construire il est noté « L'usage d'une mini pompe de relevage privée pourrait s'avérer nécessaire ». Merci de nous confirmer que ce n'est pas le cas et qu'il n'y a aucune pompe de relevage sur cette opération.

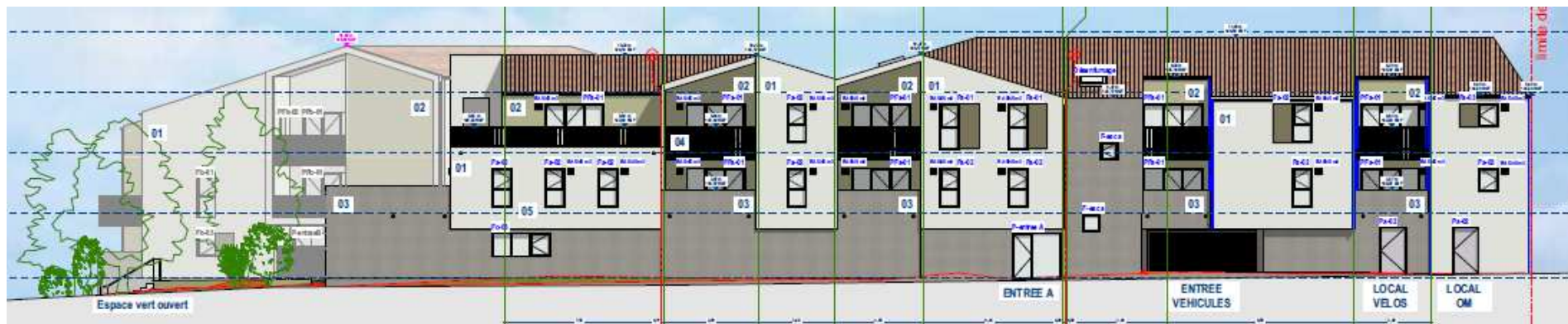
Remarques générales

Propriété foncière

Fournir les éléments juridiques permettant de valider que la Clause particulière présente à l'acte de vente à la Commune ne s'applique plus et ne fait peser aucun risque de recours de nature à remettre en cause le projet et ne fait courir aucun risque financier à logis cévenols

Également, lors de la signature du compromis une condition suspensive relative à l'obtention d'une labellisation habitat inclusif par la commune devra être inscrite.

Résidence l'obelisque



Résidence l'obelisque

Logement collectifs familiaux :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE
T2	7	3	10
T3	6	3	9
ENSEMBLE	13	6	19

L'ensemble représentant 1 089,37 m² habitables.

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T2	359 €	289 €
T3	473 €	403 €

Les loyers des stationnements sont estimés à 25€ (parking en RDC de bâtiment).

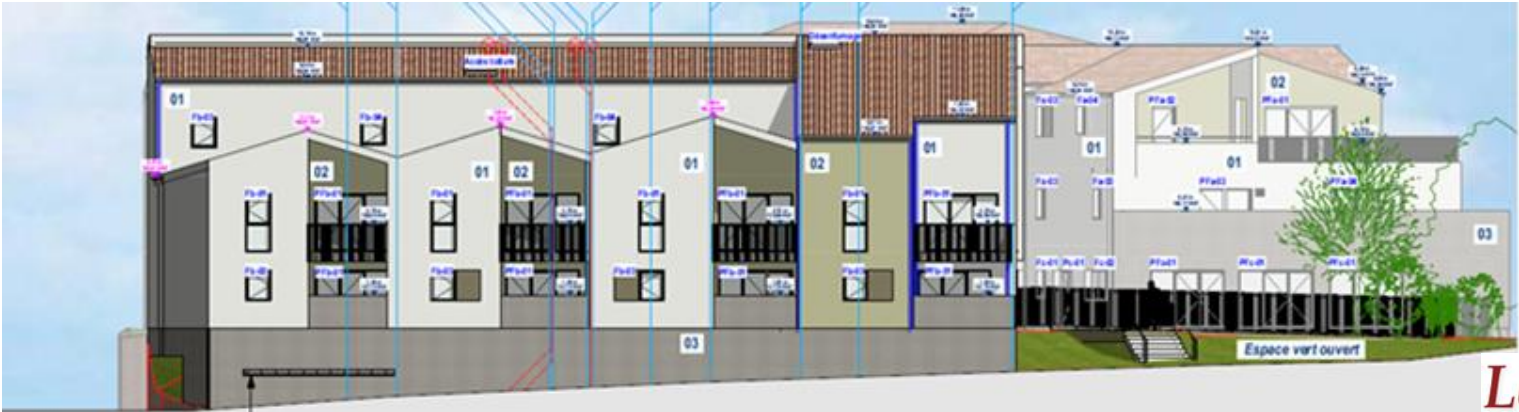
Logement collectifs séniors :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE
T2	11	4	15
T3	2	2	4
ENSEMBLE	13	6	19

L'ensemble représentant 993,30 m² habitables.

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T2	378 €	296 €
T3	470 €	411 €

Les loyers des stationnements sont estimés à 15€.



Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION