



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

Bureau du 18 Mars 2025

Délibération n° 2025-07

。 ****

Étaient présents :

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

Absents :

Christophe Rivenq

Marie-Christine Peyric

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia Directeur Général

Alexia Debornes. Cyril Laurent. Pauline Strasman

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquina

**Délibération de Programme Modificative
Construction de 12 logements et d'une salle commune
Logements Séniors à Saint Jean du Pin**

*Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport
N° 2025-07 annexé et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :*

- D'approuver le programme de l'opération de construction de logements séniors à St Jean du Pin (12 logements individuels et une salle commune).
- D'approuver la modification du prix de revient et du plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de logements séniors à St Jean du Pin.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer 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, Ville, Agglomération, CARSAT, CDC...).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 18 mars 2025

Rapport n° 2025-07

Développement et Maîtrise d'ouvrage

Logements séniors à St Jean du Pin Construction de 12 logements et d'une salle commune DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) annexe(s) : plan de situation, extrait cadastral, plan de masse et perspective

En date du 12 juin 2024, le Conseil d'Administration a approuvé la faisabilité d'une opération de démolition-reconstruction de 12 logements (10 T2 et 2 T3) et d'une salle commune de 50m² à Saint-Jean-du-Pin.

Le prix de revient de l'opération intégrait un coût de travaux qui apparaît sous-estimé au regard des très récents retours d'appels d'offres. Par conséquent, une augmentation des coûts prévisionnels de construction et de démolition est rendue nécessaire.

De plus, durant l'été 2024, le Conseil Départemental a approuvé un nouveau règlement financier concernant le dispositif Habitat Inclusif et Alès Agglomération a également adopté un règlement d'utilisation du prélèvement SRU en faveur du développement du parc locatif social. Ces deux dispositifs permettent de retrouver compenser le réajustement de la hausse du coût des travaux sur cette opération.

Pour rappel, 9 des 12 logement bénéficient d'un jardin privatif ou d'un balcon. Les logements seront conformes à la réglementation thermique RE2020 et devront obtenir la certification NF Habitat HQE.

Le montage financier est basé sur une gestion globale par la commune ou la structure de son choix. Une redevance mensuelle sera versée à Logis Cévenols pour l'ensemble des 12 logements et la salle commune.

La répartition par financement est :

	PLUS	PLAI	PLS	SHA/LOGT	SHA
T2	6	2	2	Entre 49 et 52 m ²	639,72 m ²
T3		2		64 m ²	
Salle commune					50 m ²
Surface totale					689,72 m ²

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

	Loyers plafonds		
	PLUS	PLAI	PLS
T2	357 €	309 €	408 €
T3	SO	385 €	SO

Les loyers des jardins sont estimés à 10€ et les stationnements à 15 €.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL TTC (TVA mixte) :

Dépense :

Charge foncière :	438 272 €
Bâtiment :	1 440 768 €
Honoraires :	216 739 €

TOTAL : 2 095 779 €

Recettes :

Subvention Etat :	24 800 €
Subvention Département :	16 000 €
Subvention Département Habitat Inclusif :	170 000 €
Subvention Alès Agglomération :	24 000€
Emprunt CARSAT :	250 000 €
Emprunts Banque des Territoires :	1 296 612 €
Fonds Propres (15%)	314 367 €

TOTAL : 2 095 779 €

Le montant global prévisionnel de l'opération est de 2 095 779 € TTC (TVA mixte) est compatible avec l'équilibre financier compte tenu des hypothèses de simulation actuelles.

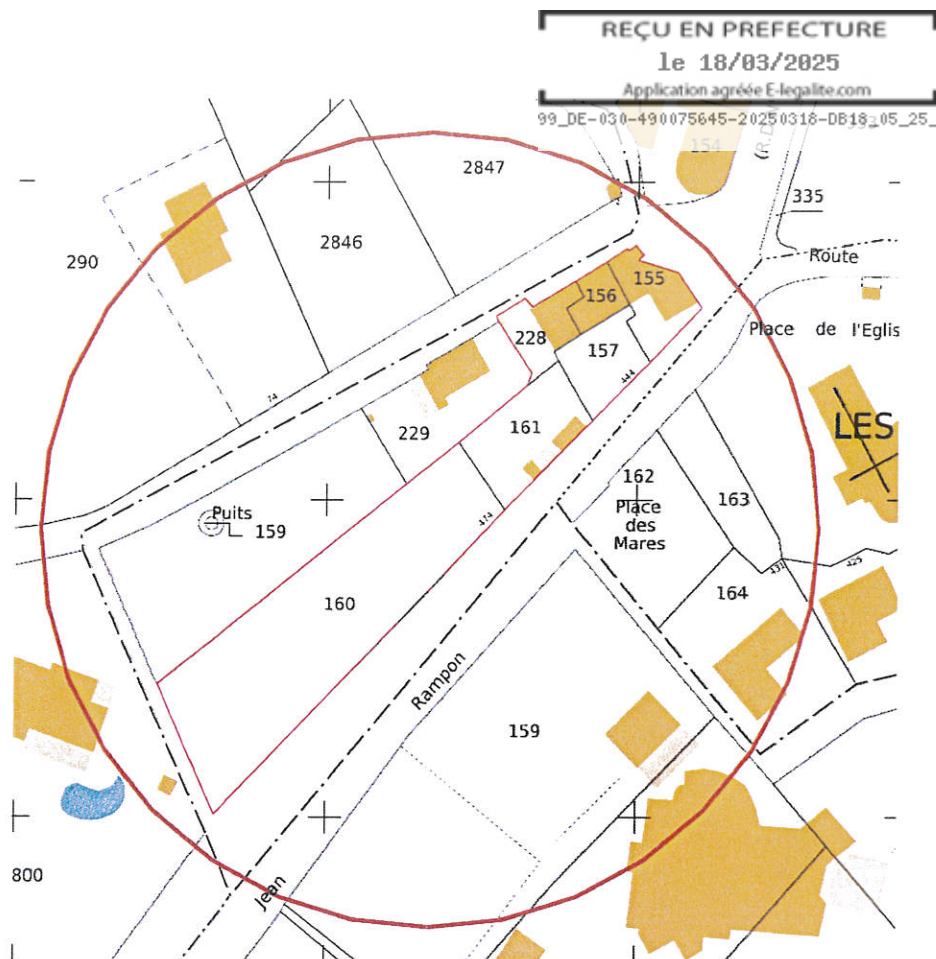
Il est proposé au Conseil d'Administration :

- D'approuver le programme de l'opération de construction de logements seniors à St Jean du Pin (12 logements individuels et une salle commune).
- D'approuver la modification du prix de revient et du plan de financement prévisionnel de l'opération de construction de logements seniors à St Jean du Pin.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer 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, Ville, Agglomération, CARSAT, CDC...).

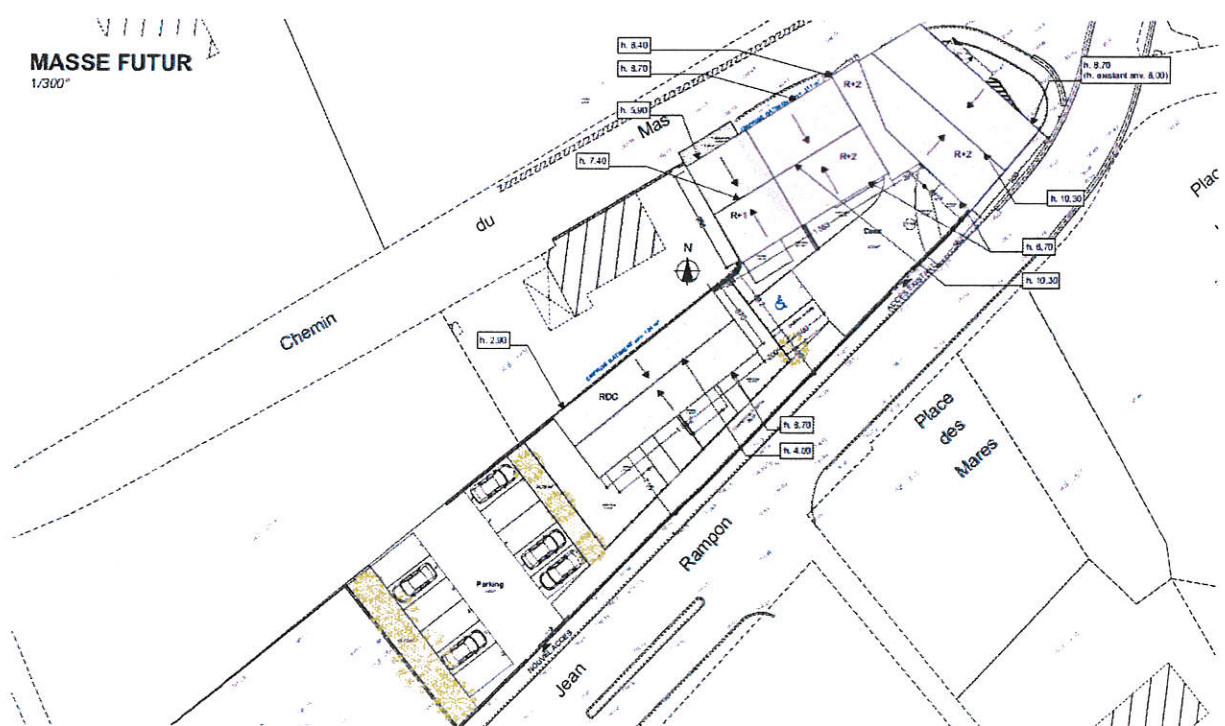
Plan de situation



Extrait cadastral



Plan de masse



Perspective

REÇU EN PREFECTURE

le 18/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20250318-DB18_05_25_

