

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

Bureau du 14 octobre 2025

Délibération n° 2025-29

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

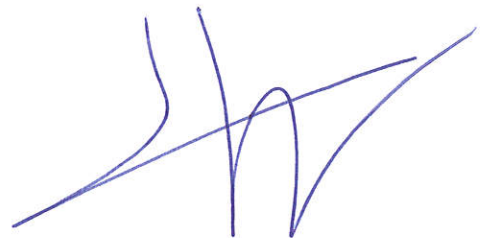
Cyril Gruette Secrétaire CSE OPH

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

**Opération Larminat Quartier Pierre Plantée
Signature d'une convention avec SNCF réseaux**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport 2025-29 et des annexes 2013-11, 2017-42, 2022-44 et 2025-26 annexés et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- De prendre acte du contrat de fourniture de prestation ponctuelle signé avec SNCF RESEAUX.



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 octobre 2025

Rapport n° 2025-29

Développement et Maîtrise d'Ouvrage

Opération « Larminat » Quartier Pierre Plantée à Alès Construction de 32 logements collectifs Signature d'une convention avec SNCF Réseaux

Pièce(s) annexe(s) : - délibérations n°2013-11, n°2017-42, n°2022-44, n° 2025-26

Par délibération 2013-11 du 24 avril 2012, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a approuvé l'acquisition d'une parcelle à la Ville d'Alès, cadastrée CP n° 125 et située entre l'impasse Gai Logis et l'avenue Général de Larminat.

Par délibération 2017-42 du 31 mai 2017, le bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'opération de construction de 32 logements collectifs en conception réalisation. Les démarches pour conclure un contrat de conception-réalisation ont été engagées avec deux candidats.

Par délibération 2022-44 du 9 novembre 2022, le bureau du Conseil d'Administration a approuvé la réalisation de cette opération en maîtrise d'ouvrage directe ainsi que le prix de revient et le plan de financement de l'opération.

Par délibération 2025-26 du 11 juillet 2025, le bureau du Conseil d'Administration a approuvé le prix de revient actualisé suite à la signature des marchés de travaux ainsi que l'actualisation du plan de financement de l'opération.

En prévision du démarrage des travaux, le service Développement et Maîtrise d'Ouvrage a prévenu les représentants de SNCF réseau que les Ordre de Service de démarrage des travaux seraient donnés au 1^{er} juillet 2025.

A partir du 16 juin 2025, les représentants de SNCF RESEAUX se sont rapprochés de LOGIS CEVENOLS en demandant des compléments d'informations, études et plans pour les travaux situés dans les 30 m de la voie et en crête du talus.

Dès lors, de nombreux échanges avec les services de SNCF RESEAUX, plusieurs réunions de travail avec le Maître d'œuvre et les entreprises, de nouvelles études de sol et de stabilité du talus ainsi que la rédaction de notes méthodologiques et attestations, ont été nécessaires pour arriver à obtenir un accord de SNCF RESEAUX pour démarrer les travaux, à la condition de signer un contrat de fourniture de prestation ponctuelle, pour un montant de 4 671€ HT.

La signature de ce contrat a eu lieu le 3 octobre 2025 et a permis démarrer les travaux.

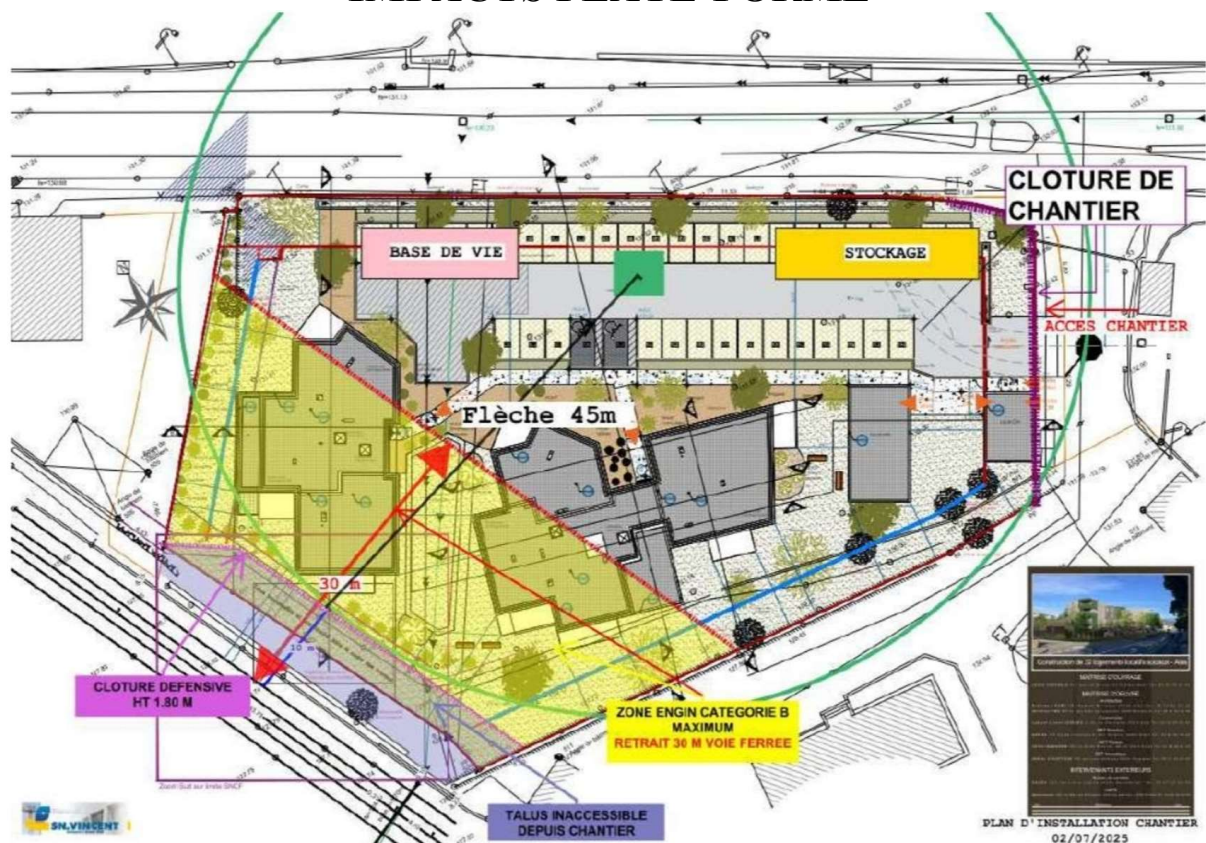
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

De prendre connaissance du contrat de fourniture de prestation ponctuelle signé avec SNCF RESEAUX

RESIDENCE LARMINAT



IMPACTS PLATE-FORME





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

Bureau du : 24 avril 2013

Délibération n° 2013-11

Étaient présents :

Administrateurs présents : Jacques Foulquier - Jean-Claude Auribault – Marc Bavard – Roger Mayali

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Jacques Foulquier

Bernard Hillaire avec pouvoir à Marc Bavard

Antonia Carillo

Assistait à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général

Assistait également à la séance :

Bernard Giraud

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**Acquisition d'un terrain
2, impasse Gai Logis à Alès – Parcelles CP 125**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2013-11 ci-annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'acquisition du terrain comprenant la parcelle cadastrée CP n° 125 à Alès, pour y réaliser une opération de logements sociaux sur la base de l'estimation des domaines.
- Autorise le Directeur Général à signer le compromis de vente puis l'acte authentique qui suivra, ainsi que tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération.



Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 24 avril 2013

Rapport n° 2013-11

Maîtrise d'Ouvrage

**Acquisition d'un terrain
2, Impasse Gai Logis à ALES - Parcelles CP 125**

Pièce(s) Annexe(s) : Plans et extrait cadastral – Estimation des domaines –

La Ville d'Alès souhaite l'implantation d'une opération de logement sur la parcelle lui appartenant, cadastrée section CP n° 125 et située impasse du Gai Logis, quartier de la Pierre Plantée, proche de notre opération « Pierre Plantée ».

La Ville a d'ores et déjà délibéré pour vendre cette parcelle à LOGIS CEVENOLS.

La superficie de la parcelle représente 3 810 m² et permettrait la réalisation d'une trentaine de logement.

Le montant de l'acquisition se fera sur la base de l'estimation des domaines.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'acquisition du terrain comprenant la parcelle cadastrée CP n° 125 à Alès, pour y réaliser une opération de logements sociaux.
- D'autoriser le Directeur Général à signer le compromis de vente puis l'acte authentique qui suivra, ainsi que tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération.



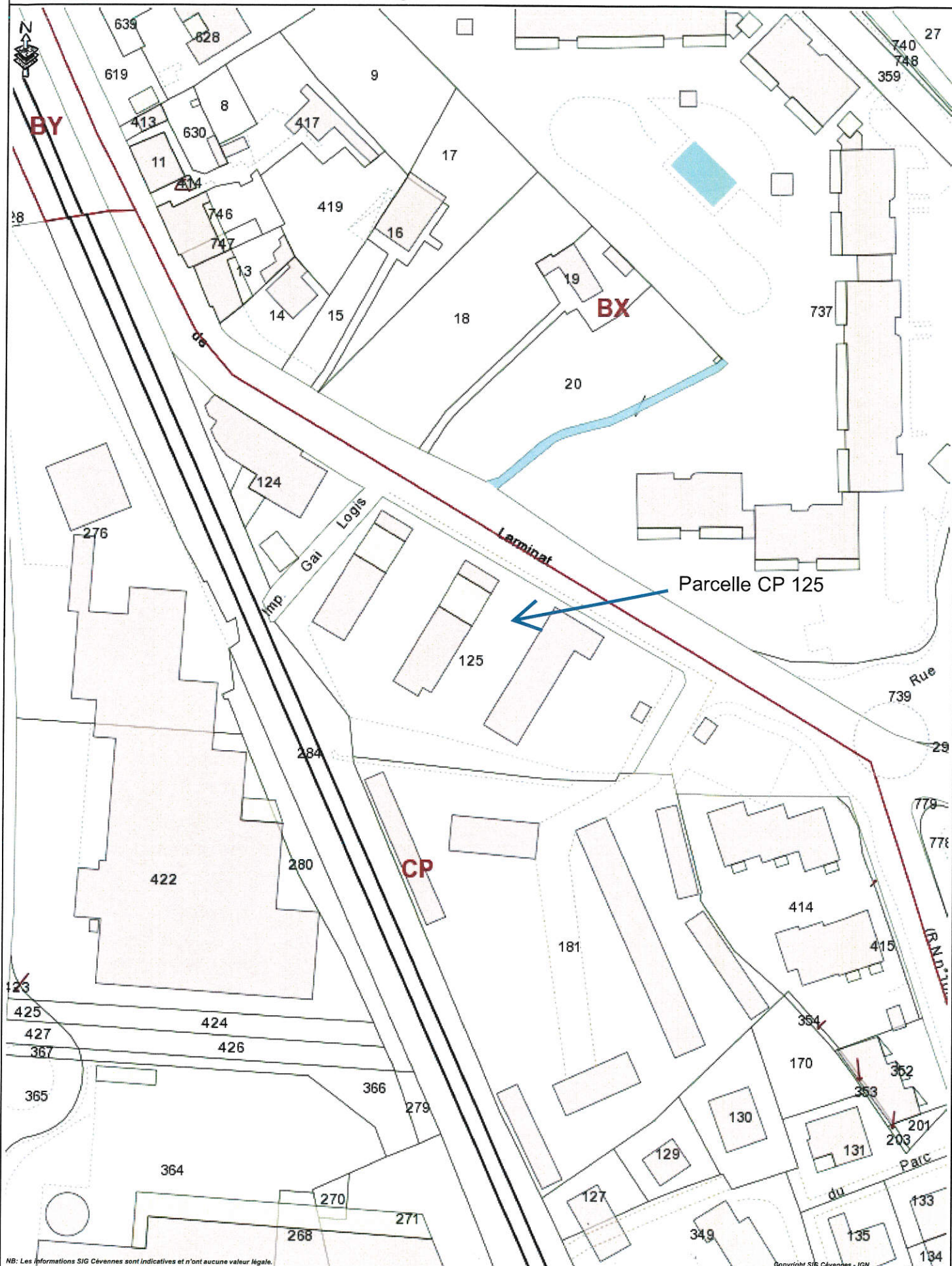
NB: Les informations SIG Cévennes sont indicatives et s'ont aucune valeur légale.

Légende:

- | | |
|--|-------------------------|
| | Bâti dur |
| | Communes |
| | Bâti léger |
| | Parcelles |
| | Cours d'eau |
| | Parcelles rejetées |
| | Parcelles sélectionnées |
| | Habillage voirie |

Echelle : 1:2265.0

0 24 48 72 96 m



NB: Les informations SIG Cévennes sont indicatives et n'ont aucune valeur légale.

Copyright SIG Cévennes - IGN

Légende:

- Communes
- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelles
- Cours d'eau
- Parcelles rejetées
- Habillage voirie
- Parcelles sélectionnées

Echelle : 1:1133.0

0 12 24 36 48 m

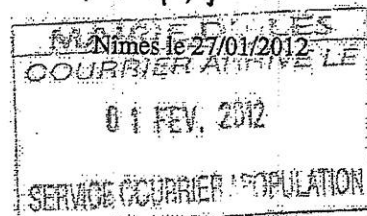


LOGIS CEVENOLS : ARRIVÉE

29 MARS 2012

N°

2475



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU GARD

FRANCE DOMAINE

67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES CEDEX 1

Mel : fgdomaine030@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. LABRUGUIERE Eric

Dossier: 2012:007v0102

Tel : 04.66.87.87.39 Fax : 04.66.87.87.36

Réception sur RDV

REF : 001/2012/CF/FC

Mr le Député Maire d'Alès

Place de l'Hôtel de Ville

30115 ALES Cedex

Monsieur le Député Maire,

Par lettre visée en référence, vous avez demandé une réactualisation d'une valeur vénale d'un ensemble immobilier sis à Alès, lieu dit La Pierre Plantée impasse Gai Logis, édifié sur une parcelle d'une superficie de 3 810 m² cadastrée section CP n° 125. Votre commune envisage la cession de cette ancienne école désaffectée située en zone UCb du POS opposable.

Au terme de l'enquête effectuée par le service des domaines, je vous informe que la valeur vénale du bien est de l'ordre de 245 000 € HT.

Cet ensemble immobilier est supposé libre de toute location ou occupation et n'est grevé d'aucune servitude à la connaissance du service.

La présente évaluation a été effectuée en fonction des données du marché immobilier, indépendamment des résultats des expertises obligatoires sur la recherche des insectes xylophages, du plomb et de l'amiante.

L'estimation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle compte tenu de notre connaissance du marché qui est encore très volatil, une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an, ainsi qu'en cas de modification du plan d'occupation des sols ou du plan d'aménagement de zone.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Député Maire, l'expression de ma haute considération.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

L'inspecteur chargé de mission domaniale
Eric LABRUGUIERE



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

Bureau du : 31 mai 2017

Délibération n° 2017-42

Étaient présents :

Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Alain Pialat – Bernard Hillaire – Cyril Laurent – Anne-Lyse Messager

Absent excusé :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Philippe Curtil – Directeur Général Adjoint
Bernard Giraud – Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

Opération « Larminat »

Quartier Pierre Plantée à Alès

Réalisation de 32 logements collectifs en Conception-Réalisation
DELIBERATION DE PROGRAMME

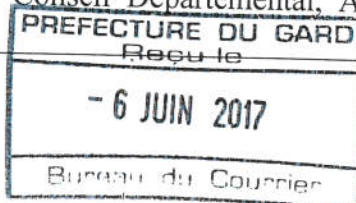
Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2017-42 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'opération « Larminat » de 32 logements collectifs, quartier de la Pierre Plantée à Alès.

- Autorise le Directeur Général :

- à signer l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrée CP n° 125 à Alès, sur la base de l'estimation des Domaines, 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, Agglomération, Ville, Action Logement, CGLLS,...).



Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA



Maîtrise d'ouvrage

Opération « Larminat »

Quartier Pierre Plantée à Alès

Réalisation de 32 logements collectifs en Conception-Réalisation

DELIBERATION DE PROGRAMME

Pièce(s) annexe(s) : - Plan de situation, extrait cadastral, avis France Domaine

Par délibération 2013-11 du 24 avril 2013, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a approuvé l'acquisition d'une parcelle appartenant à la Ville d'Alès, cadastrée CP n°125 et située entre l'impasse du Gai Logis et l'avenue du général Larminat, proche de notre opération « Pierre Plantée ».

A l'époque, le terrain était occupé par un ensemble de construction et le montant de l'acquisition était défini par l'estimation des Domaines.

Depuis, la Ville a procédé à la démolition de toutes ces constructions présentes sur le site, et une nouvelle estimation des Domaines évalue la valeur du terrain à un montant de 325 200 €.

Sur cette parcelle d'une superficie de 3 810 m², il est envisagé de réaliser une opération en conception-réalisation.

Bien qu'une première étude de faisabilité aboutisse à un projet de 36 logements collectifs, il est proposé de limiter le projet à 32 logements.

Le programme comprendrait donc 32 logements en deux bâtiments R+2 / R+3, résidentialisés, et répartis en :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	7	2	9	50 m ²
T3	11	5	16	63 m ²
T4	3	4	7	75 m ²
ENSEMBLE	21	11	32	

L'ensemble représente 1 992 m² habitables.

Les loyers par logement et par financements, sont :

	Loyers plafonds	
	PLAI	PLUS
T2	281 €	321 €
T3	353 €	399 €
T4	409 €	468 €

Les loyers mensuels des stationnements sont estimés à 15 €

Le cout global du projet est de : 3 385 600 € TTC soit environ 1 700 € TTC/ m² habitables (TVA 5,5%)

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

Dépense :

Acquisition du terrain :	325 500 €
Conceptions- réalisation	2 788 800 €
Autres frais:	271 300 €

TOTAL : 3 385 600 €

Recettes :

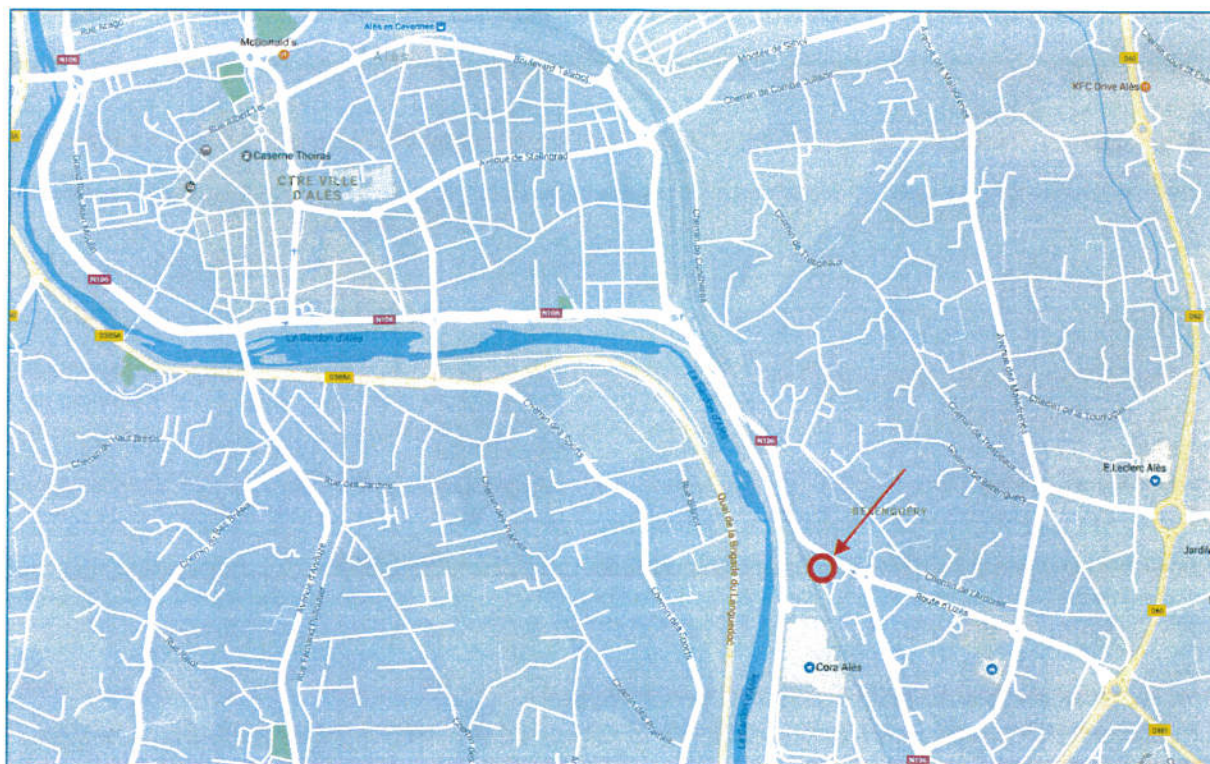
Subvention Etat :	77 000 €
Subvention Conseil Départemental :	76 000 €
Subvention Conseil Régional :	70 000 €
Emprunts :	2 824 000 €
Fonds Propres (10%)	338 600 €

TOTAL : 3 385 600 €

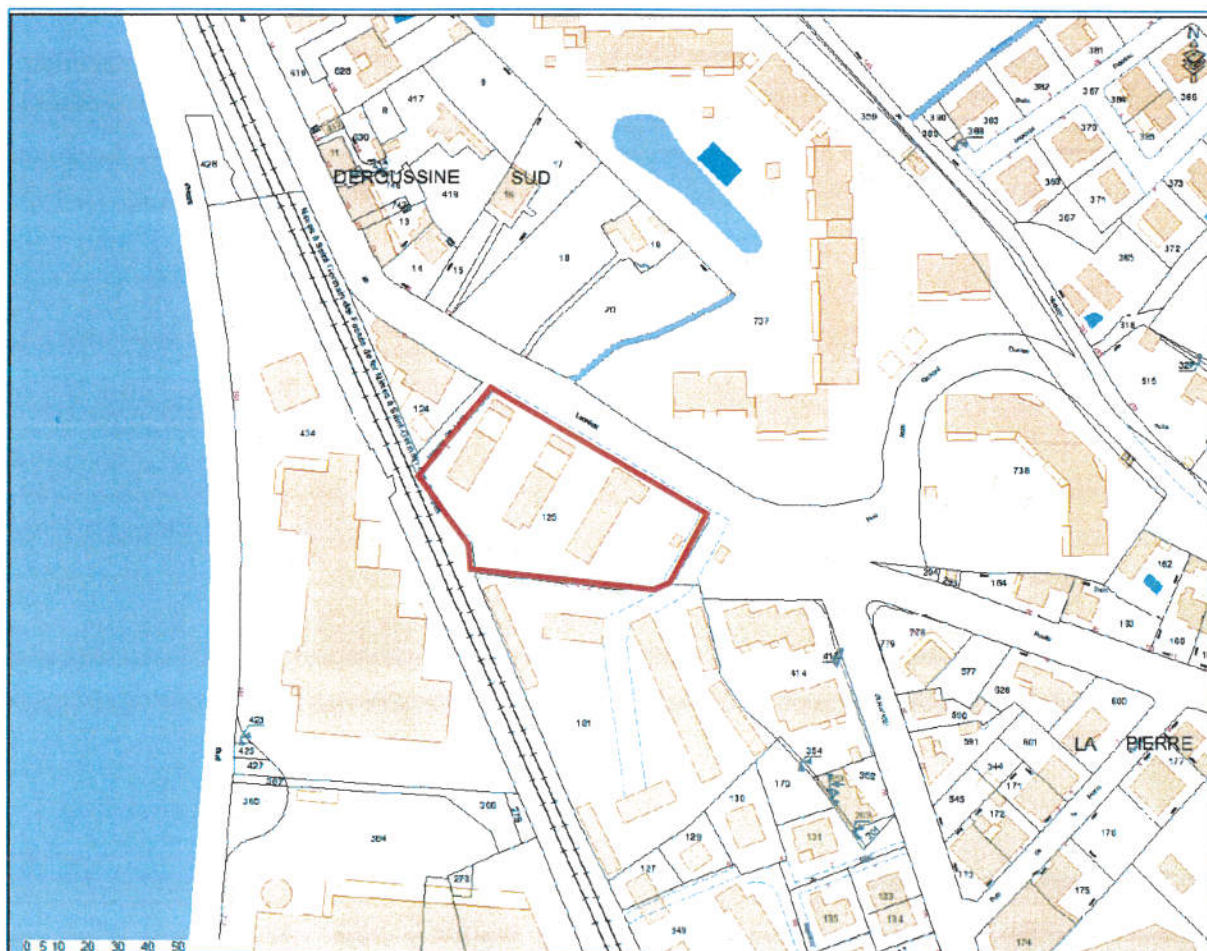
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « Larminat » de 32 logements collectifs, quartier de la Pierre Plantée à Alès.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrée CP n° 125 à Alès, sur la base de l'estimation des Domaines, 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, Agglomération, Ville, Action Logement, CGLLS,...).

Plan de situation :



Extrait cadastral



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU GARD

FRANCE DOMAINE

67 rue Salomon Reinach

30 032 NÎMES CEDEX 1

Téléphone : 04.66.87.87.37

Fax : 04 66 87 87 36

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Yves GARO

Téléphone : 04 66 87 87.38

Courriel : yves.garo@dgfip.finances.gouv.fr

Référence du Dossier : 2017-007V0290

Nîmes, le 21 mars 2017

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques
du GARD

à

Monsieur le Maire d'Alès

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : LIEU-DIT « PIERRE PLANTÉE », ALÈS

VALEUR VÉNALE : 325.000 € HT

1 – SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

**VILLE D'ALÈS – PÔLE DÉVELOPPEMENT DU
TERRITOIRE – SERVICE FONCIER – M^{LLE}
DUBOIS**

2 – Date de consultation

6 mars 2017

Date de réception

6 mars 2017

Date de visite

/

Date de constitution du dossier « en état »

21 mars 2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Actualisation de la valeur vénale d'une parcelle (estimation initiale n° 2016-007V0268 en date du 17 mars 2016), sise lieu-dit « Pierre plantée » à Alès, pour cession à Logis Cévenols.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Emprise plate, principalement bitumée, sur laquelle se situe une ancienne école désaffectée, en très mauvais état.

Le consultant précise que le coût de démolition du bâtiment, amianté, soit 76.200 €, a été supporté par la collectivité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

PROPRIÉTÉ DE LA VILLE D'ALÈS.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de la commune, la parcelle cadastrée section CP n° 125 (3.810 m²) est située en secteur U2, correspondant aux extensions urbaines successives, hors périmètre du PPRI.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation a été réalisée selon la méthode par comparaison.

Compte tenu des caractéristiques du bien en cause et des éléments d'appréciation connus du service, et des coûts de démolition précités, la valeur vénale est actualisée à **325.200 € HT**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques du GARD,
L'inspecteur, Yves GARO





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

Bureau du 09 Novembre 2022

Délibération n° 2022-44

• ****

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 « LARMINAT »
QUARTIER PIERRE PLANTEE A ALES
CONSTRUCTION DE 32 LOGEMENTS COLLECTIFS
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE**

***Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport
N° 2022-44 annexé et après en avoir délibéré :***

- Approuve l'opération « Résidence Larminat » de 32 logements collectifs à Alès en maîtrise d'ouvrage directe.
- Autorise 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 (ANRU, 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_RR-030-490075645-20221109-BU_09_11_20



Séance du 9 novembre 2022

Rapport n° 2022-44

Renouvellement Urbain

Opération « Larminat »
Quartier Pierre Plantée à Alès
Construction de 32 logements collectifs
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) annexe(s) : - plan de masse du projet niveau faisabilité

Par délibération 2013-11 du 24 avril 2012, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a approuvé l'acquisition d'une parcelle à la Ville d'Alès, cadastrée CP n° 125 et située entre l'impasse Gai Logis et l'avenue Général Larminat.

Par délibération 2017-42 du 31 mai 2017, le bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'opération de construction de 32 logements collectifs en conception réalisation. Les démarches pour conclure un contrat de conception-réalisation ont été engagées avec deux candidats.

Cependant, à ce jour, aucun formalisme juridique ou administratif n'a pu être mené à son terme avec les deux candidats sélectionnés.

Aujourd'hui cette opération est proposée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), au titre de la reconstitution de l'offre.

Aussi, afin d'assurer une meilleure maîtrise du projet dans le cadre du NPNRU tant au niveau des délais, du coût et au niveau technique, cette opération sera réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. Les études ont été engagées en ce sens et une maîtrise d'œuvre désignée.

Conformément à la convention NPNRU, l'opération de logements locatifs sociaux comporte 32 logements collectifs et leurs emplacements de parking répartis en 2 bâtiments à R+3 pour environ 2000 m² de surface habitable.

La typologie envisagée est la suivante : 10 T2 ; 16 T3 ; 6 T4.

Les logements du RDC bénéficieront d'une terrasse et d'un jardin et les logements à l'étage d'un balcon.

Les logements seront conformes à la réglementation environnementale RE2020 et devront obtenir la certification NF Habitat HQE.

Conformément à la convention NPNRU, 13 logements sont financés en PLUS et 19 logements sont financés en PLAI.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TVA à 5,5%) :**Dépense :**

Acquisition du terrain :	325 500,00 €
Travaux :	3 051 352,81 €
Autres frais :	328 898,00 €

TOTAL : **3 705 750,81 €**

Recettes :

Subvention ANRU :	148 200,00 €
Subvention Conseil Départemental :	63 000,00 €
Subvention Conseil Régional :	63 000,00 €
Emprunts CDC :	2 344 300,81 €
Emprunts ACTION LOGEMENTS :	346 100,00 €
Fonds propres :	741 150,00 €

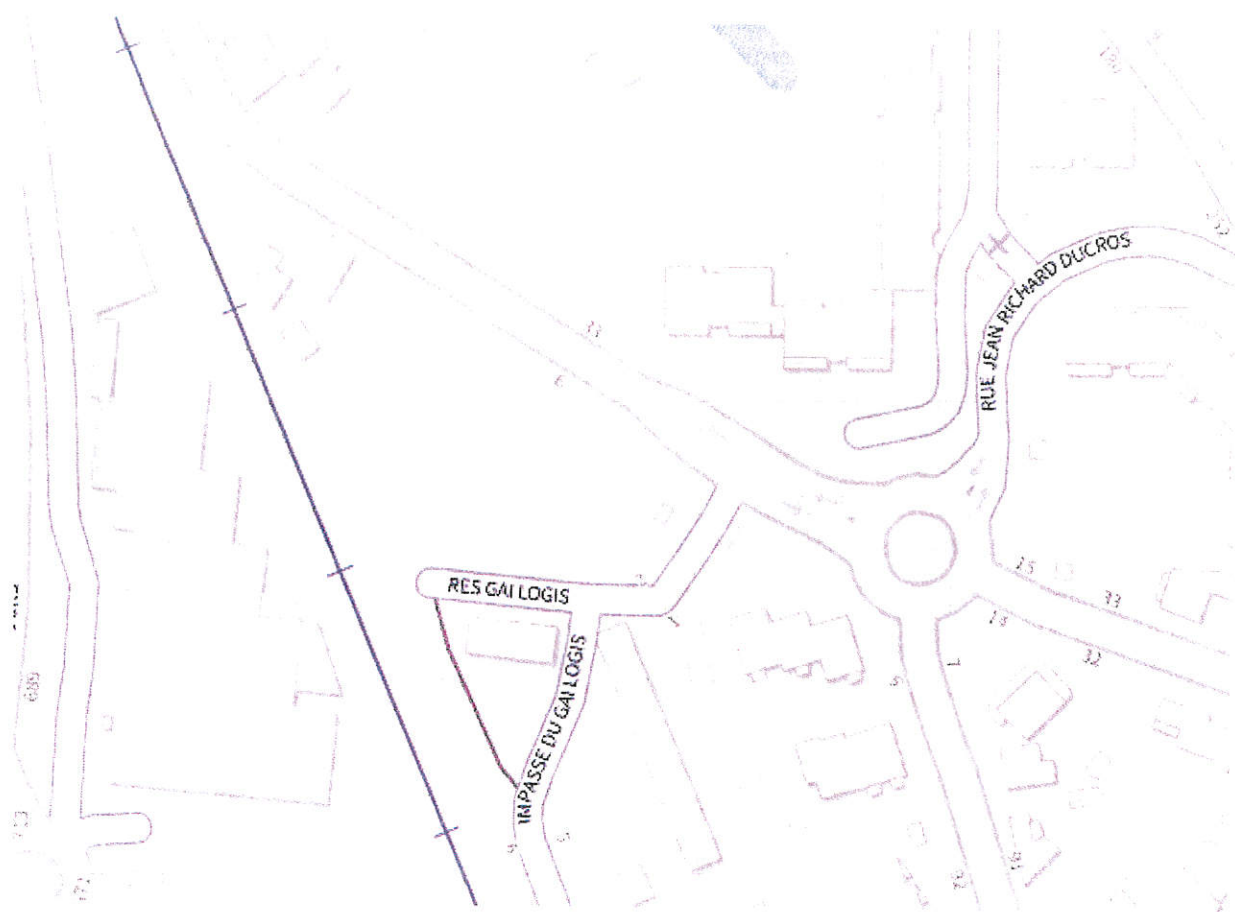
TOTAL : **3 705 750,81 €**

Le montant global prévisionnel de l'opération de 3 705 750,81€ TTC (TVA 5,5%) est compatible avec l'équilibre financier compte tenu des hypothèses de simulation actuelles.

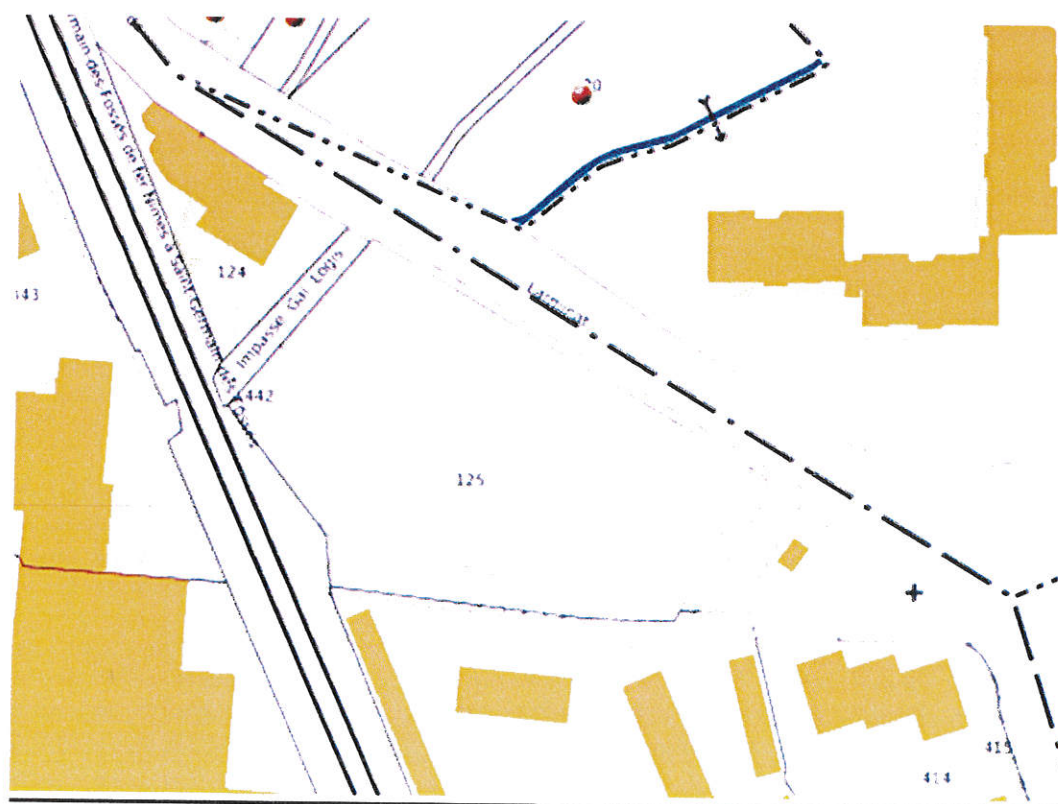
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération « Résidence Larminat » de 32 logements collectifs à Alès en maîtrise d'ouvrage directe.
- 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 (ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

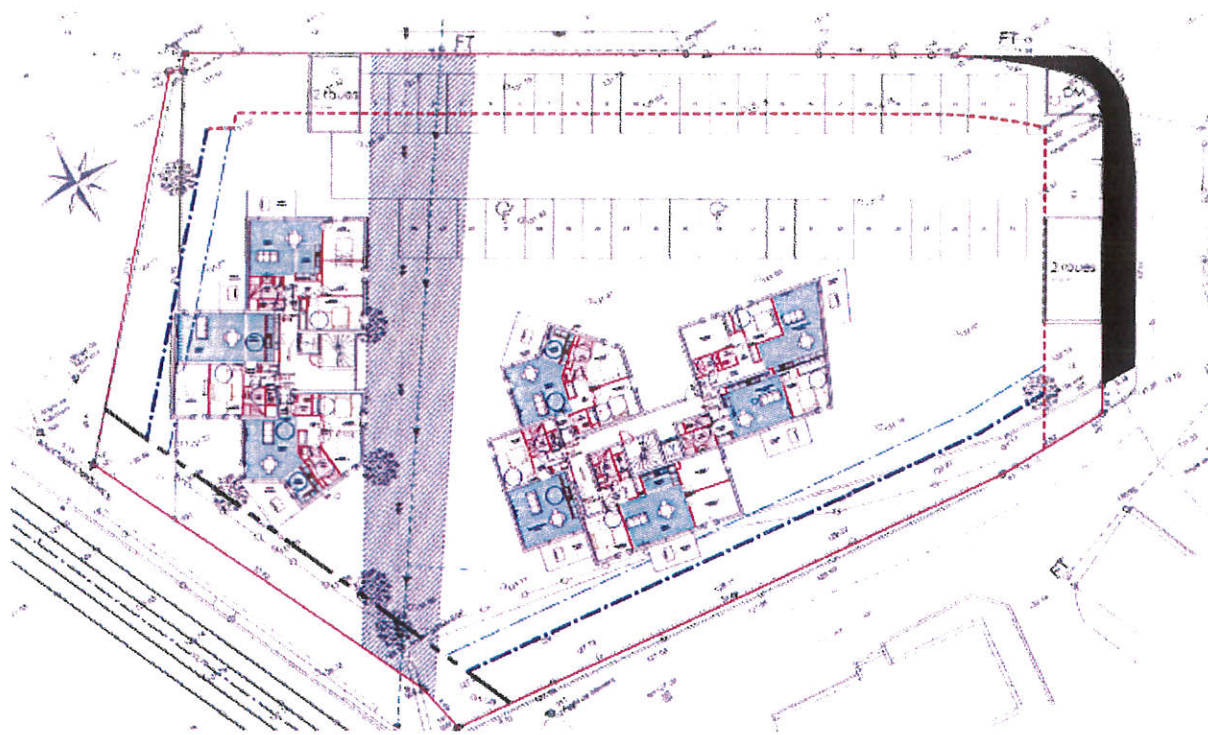
Plans de situation



Extrait cadastral



Plan de masse faisabilité





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

Bureau du 11 JUILLET 2025

Délibération n° 2025-26

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 « Larminat » quartier Pierre Plantée Alès
Construction de 32 logements collectifs
Programme modificatif**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport 2025-26 annexé et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver le nouveau prix de revient et plan de financement prévisionnels de l'opération « Résidence Larminat » de 32 logements collectifs à Alès.

-D'autoriser le directeur général à :

- signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
- solliciter les subventions, emprunts et garanties auprès des différents organismes (ANRU, Conseil Départemental, Conseil Régional, Action Logement, CDC...).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 11 juillet 2025

Rapport n° 2025-26

Développement et Maîtrise d'Ouvrage

Opération « Larminat » Quartier Pierre Plantée à Alès Construction de 32 logements collectifs PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) annexe(s) : - délibérations n°2013-11, n°2017-42, n°2022-44

Par délibération 2013-11 du 24 avril 2012, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a approuvé l'acquisition d'une parcelle à la Ville d'Alès, cadastrée CP n° 125 et située entre l'impasse Gai Logis et l'avenue Général de Larminat.

Par délibération 2017-42 du 31 mai 2017, le bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'opération de construction de 32 logements collectifs en conception réalisation. Les démarches pour conclure un contrat de conception-réalisation ont été engagées avec deux candidats.

Par délibération 2022-44 du 9 novembre 2022, le bureau du Conseil d'Administration a approuvé la réalisation de cette opération en maîtrise d'ouvrage directe ainsi que le prix de revient et le plan de financement de l'opération.

La typologie des logements est la suivante : 11 T2 ; 15 T3 ; 6 T4. Les 32 logements représentent environ 2000 m² habitables.

Les logements du RDC bénéficieront d'une terrasse et d'un jardin et les logements à l'étage d'un balcon.

L'opération fait l'objet d'une demande de certification NF Habitat HQE auprès de CERQUAL.

Conformément à la convention NPNRU, 13 logements sont financés en PLUS et 19 logements sont financés en PLAI.

L'appel d'offres pour l'attribution des marchés travaux a été lancé le 02/01/2025 avec une remise d'offres au 29/01/2025.

Les marchés travaux ont été notifiés aux entreprises avec un démarrage effectif au 1^{er} juillet 2025 pour une durée de 18 mois.

Le plan de financement prévisionnel a donc été actualisé en intégrant les dernières hypothèses de la Banque des Territoires du 30 juin 2025 et est détaillé ci-après

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

	INITIAL Délibération N°2022-44	MODIFIE
<u>Dépenses</u>		
Charge Foncière	325 500 €	1 139 741 €
Travaux	3 051 352,81 €	3 455 125 €
Autres frais	328 898 €	386 434 €
TOTAL	3 705 750,81 €	4 981 300 €
<u>Recettes</u>		
Subvention ANRU :	148 200 €	148 200 €
Subvention Conseil Départemental :	63 000 €	72 000 €
Subvention Conseil Régional :	63 000 €	98 000 €
Emprunts CDC :	2 344 300,81 €	3 320 739 €
Emprunts Action Logement	346 100 €	346 100 €
Fond Propres :	741 150 €	996 261 €
TOTAL	3 705 750,81 €	4 981 300 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 4 981 300 € TTC, est compatible avec l'équilibre financier de l'opération compte tenu des hypothèses de simulation actuelles

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le nouveau prix de revient et plan de financement prévisionnels de l'opération « Résidence Larminat » de 32 logements collectifs à Alès.
- 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 (ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).