

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du Mercredi 29 octobre 2025
Délibération n° 2025-34**

Administrateurs présents :

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

Absents excusés :

Yves Tourvieille avec pouvoir à Daniel Canal
Michèle Veyret avec pouvoir à Max Roustan
Julie Lopez-Dubreuil avec pouvoir à Christophe Rivenq

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle
Khadra Khamari

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Laurine Barthès - DDTM Nîmes

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Patrick Ponge. Sophie Chatelet, Cyril Gruette

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Opération Anatole France construction de 13 logements collectifs. Délibération de programme modificative

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2025-34 ci-annexé, décide à l'unanimité :

- D'approuver le programme de l'opération « Anatole France » (13 logements collectifs à Alès).
- D'approuver le plan de financement prévisionnel de l'opération « Anatole France »
- 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, Action Logement, CDC...)

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 octobre 2025

Rapport n° 2025-34

Développement et Maîtrise d'ouvrage

Opération « ANATOLE FRANCE » à ALES Construction de 13 logements collectifs DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Pièce(s) annexe(s) : délibérations 2017-22 et 2021-18, plans de situation, extrait cadastral, plan de masse et perspective

En 2017, le bureau du conseil d'administration a approuvé l'acquisition d'un immeuble situé 11 boulevard Anatole France à Alès, à proximité de la gare.

La parcelle est cadastrée section CA n°159 et présente une superficie de 419 m².

En 2021, le bureau du conseil d'administration a approuvé la construction de 13 logements collectifs en R+4 après démolition du bâtiment existant. Le projet comprenait 4 T2 et 9 T3 pour une surface habitable totale de 754,70m².

Chaque logement bénéficiait d'une terrasse privative. Il y avait également 9 places de stationnements.

Le prix de revient était estimé à 1 736 551€. Ce projet n'a pas pu aboutir en raison de la hausse du coût des matériaux qui a causé un déséquilibre financier.

La faisabilité précédemment réalisée a été reprise et le projet reste le même : démolir le bâti existant et construire 13 logements locatifs sociaux en R+4 en maîtrise d'ouvrage propre. Les logements sont répartis en 4 T2 de 46 m² en moyenne et 9 T3 de 63 m² en moyenne. Le total représente 754,70 m² habitables.

Chaque logement bénéficie d'une terrasse privative, et 9 logements d'une place de parking sécurisée.

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

La répartition par financement est :

	PLS	SHA/LOGT
T2	4	46 m²
T3	9	63 m²
ENSEMBLE	13	

L'ensemble représentant 754,70 m² habitables.

Les loyers, par logement et par financement, sont :

	Loyers moyen	Loyers plafonds
	PLS	
T2	450 €	483 €
T3	598 €	631 €

Les loyers des stationnements sont estimés à 35€ pour les garages (2), 20€ pour les stationnements couverts (4) et 15€ pour les stationnements non couverts.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL TTC :

Dépense :

Charge foncière : 700 163 €
Bâtiment : 1 549 306 €
Honoraires : 274 635 €

TOTAL : 2 524 104 €

Recettes :

Emprunts CDC : 1 390 788 €
Emprunts ACTION LOGEMENT : 754 700 €
Fonds Propres (15%) 378 616 €

TOTAL : 2 524 104 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 2 524 104 € TTC est compatible avec l'équilibre financier compte tenu des hypothèses de simulation actuelles.

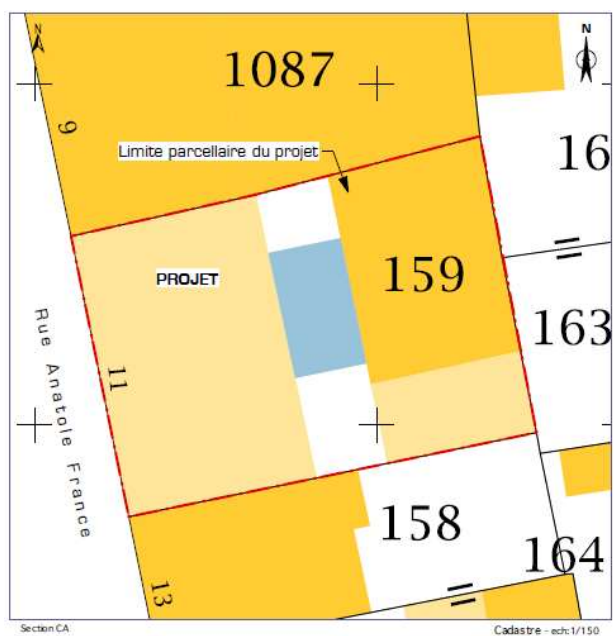
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le programme de l'opération « Anatole France » (13 logements collectifs à Alès).
- D'approuver le plan de financement prévisionnel de l'opération « Anatole France »
- 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, Action Logement, CDC...).

Plans de situation



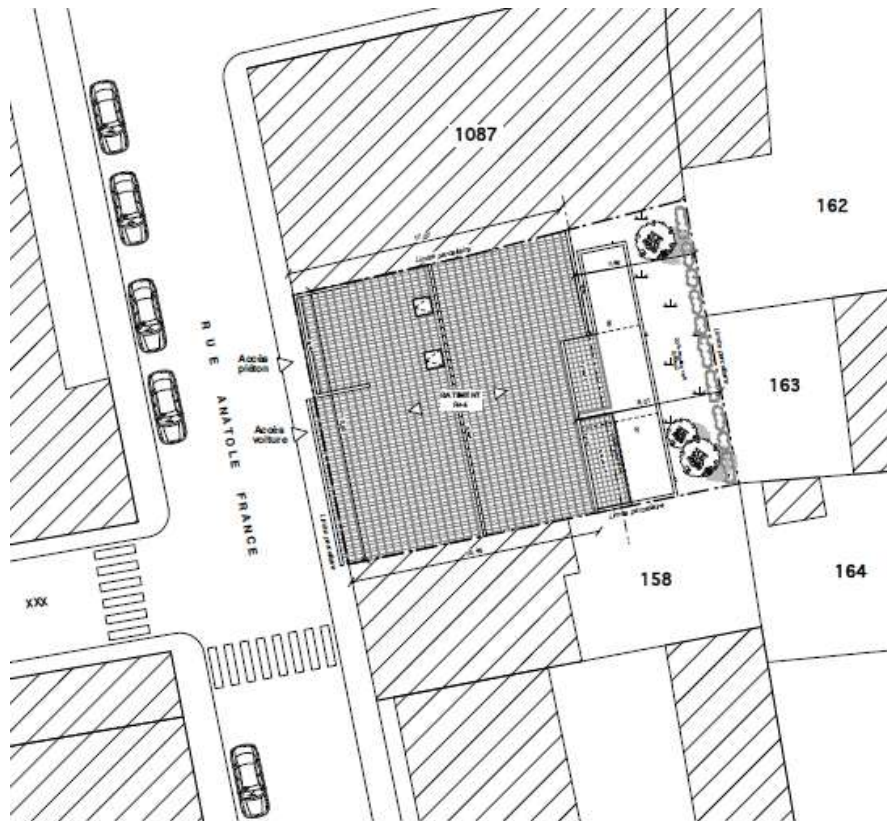
Extrait cadastral



Photos immeuble



Plan de masse



Perspective





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

Bureau du : 24 mars 2017

Délibération n° 2017-22

Étaient présents :

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

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultative :

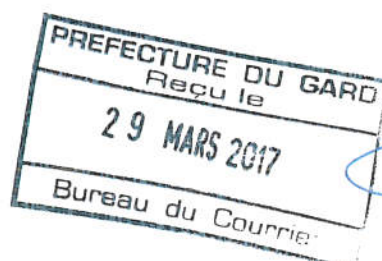
Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Bernard Giraud – Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage
Didier Barthélémi – Directeur Financier
Philippe Curtil – Directeur Général Adjoint

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**Acquisition d'un immeuble
Section CA n° 159, 11 Boulevard Anatole France à Alès**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2017-22 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'acquisition, sur la base de l'estimation des Domaines, de la parcelle cadastrée section CA n° 159 à Alès et autorise le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition.



Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 24 mars 2017

Rapport n° 2017-22

Maîtrise d'ouvrage

Acquisition d'un immeuble
Section CA n° 159, 11 boulevard Anatole France à Alès

Pièce(s) Annexe(s) : plan de situation - extrait cadastral

Il est proposé à Logis Cévenols l'acquisition d'un immeuble situé 11 boulevard Anatole France à Alès, sur une parcelle cadastrée section CA n°159, d'une superficie de 419 m².

Cet immeuble est situé dans le centre de la ville d'Alès, dans un quartier hors QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville) et qui ne comprend pas de logements sociaux.

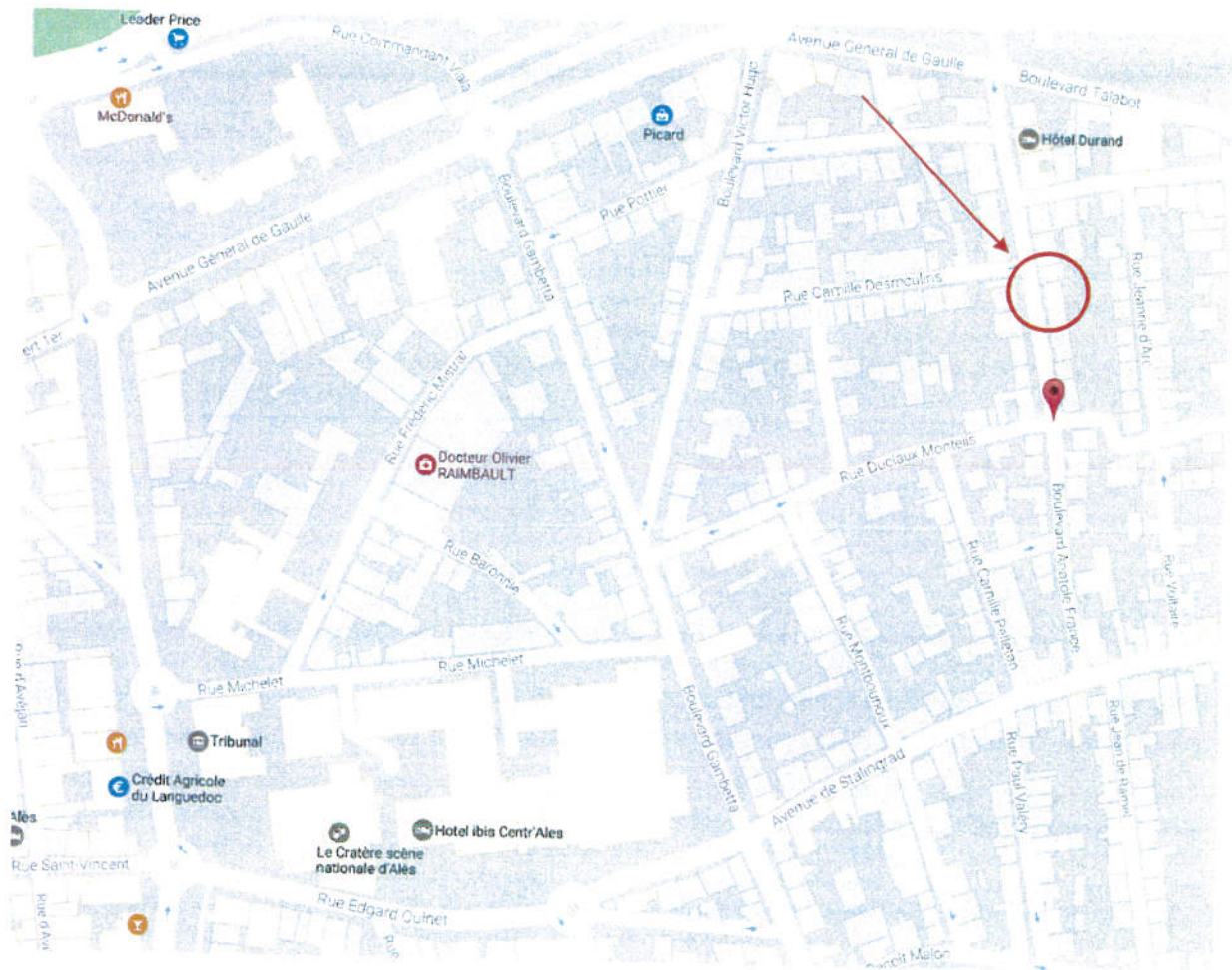
Cette acquisition permettrait de constituer une réserve foncière en vue d'une opération future de 12 à 15 logements, voire plus si à terme il est possible d'acquérir un immeuble voisin.

Le prix d'acquisition est de 220 000 € sous réserve de la confirmation du prix par France Domaine.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'acquisition, sur la base de l'estimation des Domaines, de la parcelle cadastrée section CA n°159 à Alès, et autoriser le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition.

Plan de situation



Extrait cadastral





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

Bureau du 16 juin 2021

Délibération n° 2021-18

Étaient présents :

Administrateurs présents : Max Roustan – Bernard Saleix – Anne-Lyse Messenger - Richard Hillaire - Marie-Christine Peyric

Absents excusés :

Christophe Rivenq pouvoir à Max Roustan
Jacques Foulquier pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général
Alexia Debornes – Didier Barthélémi

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**Opération « ANATOLE France » à Alès
Construction de 13 logements collectifs
DELIBERATION DE PROGRAMME**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2021-18 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve le programme de l'opération « Anatole France » (13 logements collectifs) à Alès.
- Approuve le plan de financement prévisionnel de l'opération « Anatole France ».
- Autorise le Directeur Général :
 - . à signer tout acte, marché, étude permettant la réalisation de l'opération,
 - . à solliciter les emprunts, subvention et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Ville, Agglomération, Action Logement, CDC...).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 17/06/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20210616-BU_CR_16_06



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 juin 2021

Rapport n° 2021-18

Maîtrise d'ouvrage

Opération « ANATOLE FRANCE » à ALES

Construction de 13 logements collectifs

DELIBERATION DE PROGRAMME

Pièce(s) annexe(s) : délibération n°2017-22 du 24 mars 2017, plans de situation, extrait cadastral, plan de masse et perspective

Le 24 mars 2017, le bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'acquisition d'un immeuble situé 11 boulevard Anatole France à Alès, à proximité de la gare.

La parcelle est cadastrée section CA n°159 et présente une superficie de 419 m².

Depuis, une étude de faisabilité a été réalisée et a permis de confirmer la possibilité de construction de 13 logements après démolition du bâtiment existant sur la parcelle.

Cette opération, sera également conduite en BIM (outil de modélisation des données du bâtiment) de la conception à la livraison, permettant l'obtention d'une maquette numérique utilisable durant toute la durée de vie du bâtiment.

Le projet comprend 13 logements collectifs en R+4 répartis en 4 T2 d'environ 46 m² et 9 T3 d'environ 63 m². Le total représente 754,70 m² habitables.

Chaque logement bénéficie d'une terrasse privative, et 9 logements d'une place de parking sécurisée sous le bâtiment (le projet étant situé à moins de 500m de la gare, la réglementation n'impose que 0,5 place de stationnement par logement).

Le chauffage ainsi que la production d'eau chaude seront réalisés par des chaudières gaz individuelles.

Les logements seront conformes à la réglementation thermique RT 2012 -10% et devront obtenir la certification NF Habitat HQE.

La répartition par financement est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	1	3	4	46 m ²
T3	8	1	9	63 m ²
ENSEMBLE	9	4	13	

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

	Loyers plafonds	
	PLUS	PLAI
T2	294 €	284 €
T3	407 €	352 €

Les loyers stationnement sont estimés à 22 € en moyenne.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL TTC (TVA mixte) :

Dépense :

Charge foncière :	496 247 €
Bâtiment :	1 067 497 €
Honoraires :	172 807 €

TOTAL : 1 736 551 €

Recettes :

Subvention Etat :	28 800 €
Subvention Conseil Départemental :	29 000 €
Subvention Conseil Régional :	27 500 €
Emprunts CDC :	1 380 769 €
Emprunts ACTION LOGEMENT :	10 000 €
Fonds Propres (15%)	260 482 €

TOTAL : 1 736 551 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 1 736 551 € TTC (TVA mixte) est compatible avec l'équilibre financier compte tenu des hypothèses de simulation actuelles.

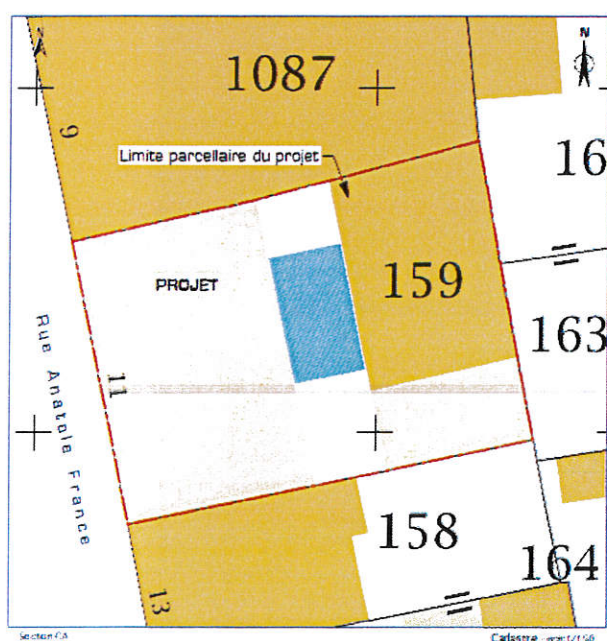
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le programme de l'opération « Anatole France » (13 logements collectifs à Alès).
- D'approuver le plan de financement prévisionnel de l'opération « Anatole France »
- 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, Action Logement, CDC...).

Plans de situation



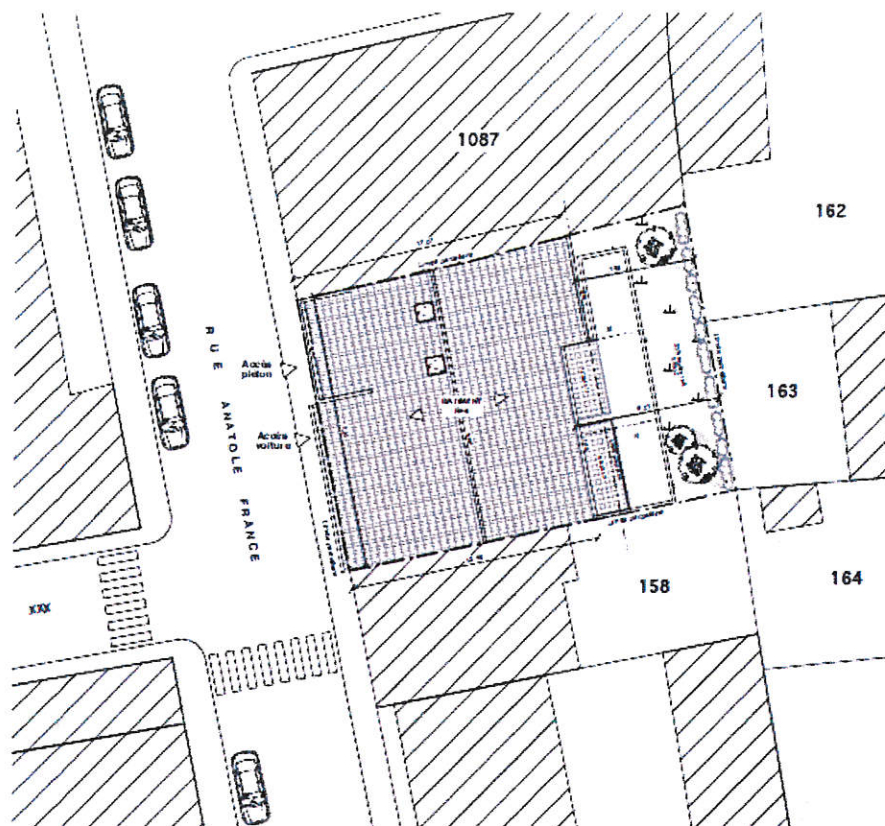
Extrait cadastral



Photos immeuble



Plan de masse



Perspective





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

Bureau du : 24 mars 2017

Délibération n° 2017-22

Étaient présents :

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

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix

Assistaient à la séance avec voix consultative :

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

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**Acquisition d'un immeuble
Section CA n° 159, 11 Boulevard Anatole France à Alès**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2017-22 annexé et après en avoir délibéré :

- Approuve l'acquisition, sur la base de l'estimation des Domaines, de la parcelle cadastrée section CA n° 159 à Alès et autorise le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition.



Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 24 mars 2017

Rapport n° 2017-22

Maîtrise d'ouvrage

Acquisition d'un immeuble
Section CA n° 159, 11 boulevard Anatole France à Alès

Pièce(s) Annexe(s) : plan de situation - extrait cadastral

Il est proposé à Logis Cévenols l'acquisition d'un immeuble situé 11 boulevard Anatole France à Alès, sur une parcelle cadastrée section CA n°159, d'une superficie de 419 m².

Cet immeuble est situé dans le centre de la ville d'Alès, dans un quartier hors QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville) et qui ne comprend pas de logements sociaux.

Cette acquisition permettrait de constituer une réserve foncière en vue d'une opération future de 12 à 15 logements, voire plus si à terme il est possible d'acquérir un immeuble voisin.

Le prix d'acquisition est de 220 000 € sous réserve de la confirmation du prix par France Domaine.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

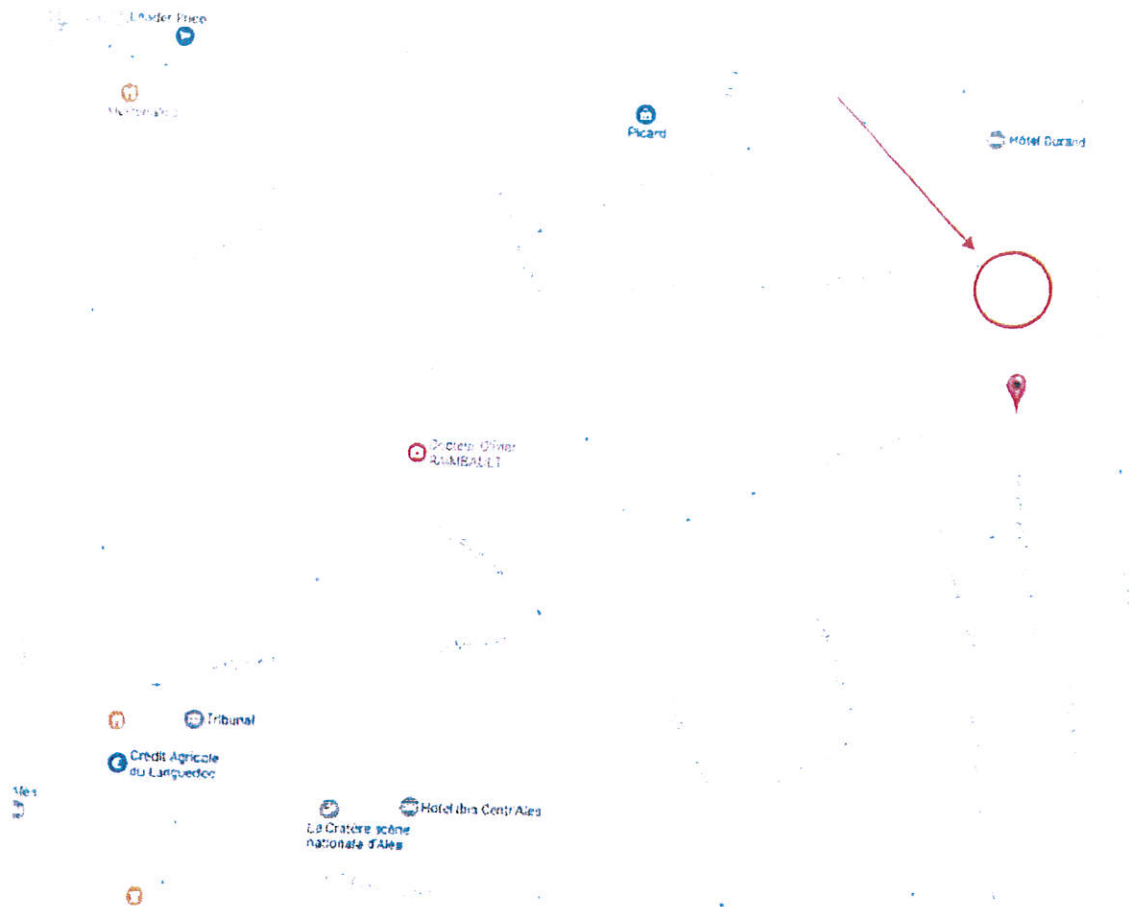
- D'approuver l'acquisition, sur la base de l'estimation des Domaines, de la parcelle cadastrée section CA n°159 à Alès, et autoriser le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition.

le 17/06/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20210616-BU_CR_16_06

Plan de situation



Extrait cadastral



REÇU EN PREFECTURE

le 17/06/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20210616-BU_CR_16_06