

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

Séance du Mercredi 29 octobre 2025

Délibération n° 2025-38

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 :

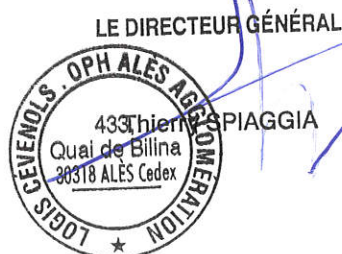
Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Patrick Ponge, Sophie Chatelet, Cyril Gruette

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Opération de réhabilitation « Arago » à Alès. Projet de réhabilitation de 130 logements collectifs. Délibération de programme.

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2025-38 ci-annexé, décide à l'unanimité :

- D'approuver le prix de revient et le plan de financement prévisionnel de l'opération de réhabilitation « Arago » de 130 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 (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...)



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 octobre 2025

Rapport n° 2025-38

Développement et Maîtrise d'ouvrage

Opération de réhabilitation « ARAGO » à Alès Projet de réhabilitation de 130 logements collectifs. DELIBERATION DE PROGRAMME

1. Présentation du projet et de son contexte

1.1. Description de la résidence

La résidence est située du 1 au 25 rue Arago à Alès en zone de Quartier Prioritaire de la Ville.

Elle se compose d'un long bâtiment R+4 de 130 logements répartis en 13 entrées (10 logements par entrée) et de 130 caves. Les logements se répartissent en 66 T3 d'environ 48m² et 64 T4 d'environ 61m². La surface totale est estimée à 7 072m².

Depuis sa construction en 1959, quelques travaux ont été réalisés :

- 1) Réalisation d'une isolation par l'extérieur en 1985 (ITE).
- 2) Remplacement des menuiseries en 1996 (PVC).
- 3) Réfection de l'installation électrique et de l'équipement sanitaire en 1996.
- 4) Remplacement des portes de hall et mise en place de l'interphonie en 1998.
- 5) Remplacement du système de désenfumage en 2007.
- 6) Réception de la télévision numérique hertzien TNT en 2007.
- 7) Mise en place de volets roulants en 2008.
- 8) Ravalement de façade sur une partie seulement en 2014.
- 9) Remplacement des chaudières en 2015 (chaudière gaz à ventouse) permettant l'ECS et le chauffage.
- 10) Réfection de l'électricité des parties communes en 2018.

Le diagnostic de performance énergétique classe la résidence en C pour la consommation d'énergie et en D pour les émissions de gaz à effet de serre.

1.2. Photo et plan cadastral



2. Programme de travaux

Le programme de travaux, réalisé en milieu occupé, sera le suivant :

- Remplacement de la couverture (tuiles, gouttière zinc et remplacement isolation dans les combles),
- Remplacement du système de désenfumage,
- Ravalement d'une partie de la façade et remplacement ou renforcement de l'ITE (l'autre partie ayant été faite en 2014).
- Création d'une VMC,
- Remplacement du système d'interphonie, des portes de halls et réfection des porches,
- Peinture des cages d'escaliers.

3. Plan de financement prévisionnel

Dépenses prévisionnelles :

	Montants HT	Montants TTC
HONORAIRES :	166 468.80 €	183 171.98 €
Maîtrise d'œuvre	124 740.00 €	137 214.00 €
Contrôle technique	9 850.00 €	10 835.00 €
CSPS	6 060.00 €	6 666.00 €
Diagnostic amiante	7 626.00 €	8 388.60 €
Diagnostic plomb	2 400.00 €	2 640.00 €
Location Nacelle	800.00 €	880.00 €
Constat Huissier	563.01 €	675.61 €
Panneau permis de construire	78.00 €	85.80 €
Assurance DO + TRC	14 351.79 €	15 786.97 €
TRAVAUX :	1 817 371.47 €	1 925 169.19 €
Lot 1 Façades	625 884.90 €	660 308.57 €
Lot 2 Couverture	621 175.30 €	655 339.94 €
Lot 3 VMC	126 060.63 €	132 993.96 €
Tranche optionnelle 1 non affermie	53 240.00 €	56 168.20 €
Lot 4 Menuiseries extérieures	22 877.44 €	24 135.70 €
Lot 5 Serrurerie	193 860.00 €	204 522.30 €
Lot 6 Electricité	108 603.20 €	119 463.52 €
Lot 7 Peinture intérieure	53 195.00 €	58 514.50 €
Lot 8 Carrelage	12 475.00 €	13 722.50 €
Prix de revient technique prévisionnel :	1 983 840.27 €	2 108 341.24 €

Recettes prévisionnelles :

Prêt PAM CDC	1 686 672.94 €
Fonds propres (20%)	421 668.24 €
Total recettes :	2 108 341.18 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 2 108 341.18 € TTC (TVA 5,5% et 10%) 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 prix de revient et le plan de financement prévisionnel de l'opération de réhabilitation « ARAGO » de 130 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 (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Action Logement, CDC...).

