

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

Bureau du 19 février 2026

Délibération n° 2026-07

Étaient présents :

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

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

Sophie Chatelet Directrice Administratif et Financier Adjointe

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Délibération de programme Saint-Michel-d'Euzet

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport 2026-07 ainsi que l'annexe délibération 2021-19 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 d'habitat inclusif de 12 logements et d'une salle commune et de 2 logements locatifs privés sur la commune de Saint-Michel-d'Euzet.

- D'autoriser le Directeur Général à :

-à signer la convention de groupement de commande avec l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne,

-à solliciter les subventions, emprunts, et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, CARSAT, CDC...).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 19 février 2026

Rapport n° 2026-07

Développement et Maîtrise d'ouvrage

Opération à Saint Michel d'Euzet Construction d'une Maison en Partage de 12 logements + 2 logements PROGRAMME MODIFICATIF

Pièce(s) annexe(s) : Délibération n°2021-19

Par délibération n°2021-19 en date du 16 juin 2021, le bureau du Conseil d'Administration a approuvé l'opération « Maison en partage » à Saint-Michel-d'Euzet et a acté un prix de revient et un plan de financement prévisionnel.

Cette opération n'a malheureusement pas pu aboutir faute d'équilibre financier après la fin des financements dédiés aux maisons en partage. Depuis, le Département a relancé un dispositif désormais orienté vers l'Habitat Inclusif, ce qui permet de retrouver un équilibre financier sur cette opération.

Il s'agit toujours d'une opération mixte composée d'une salle commune avec des logements individuels destinés aux personnes de plus de 65 ans et de logements locatifs privés sur un terrain appartenant à la Chartreuse de Valbonne.

L'étude de faisabilité est également identique avec 12 logements T2 et une salle commune ainsi que deux logements T2 restant à la propriété de l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne.

Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif clôturé avec terrasse de plein pied.

Les logements seront conformes à la réglementation thermique RE 2025 et devront obtenir la certification NF Habitat HQE.

L'opération sera réalisée dans le cadre d'un groupement de commande entre l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne et LOGIS CEVENOLS, LOGIS CEVENOLS étant le coordonnateur du groupement.

Dans la délibération 2021-19 du 16 juin 2021 cette opération était envisagée dans le cadre d'un bail emphytéotique, d'un loyer à l'Euro symbolique et d'une durée de 50 ans. Eu égard au fait qu'il s'agit d'une construction, il conviendra éventuellement de procéder par bail à

construction aux mêmes conditions de loyers et de durée, laquelle pourra être modifiée pour correspondre à la durée des emprunts qui seront souscrits.

La répartition par financement est :

Logement individuels séniors :

	PLUS	PLAI	PLS	ENSEMBLE	SHA/LOGT	SHAB totale
T2	4	4	4	12	45,83m ²	549,96 m ²
Salle commune						35m ²
Ensemble						584,96 m ²

L'ensemble représentant 549,96 m² habitables.

Logement individuels libres :

	SHA/LOGT
T2	45,83 m ²
Ensemble	91,66 m ²

L'ensemble représentant 584,96 m² pour l'habitat inclusif et 91,66 m² de logements locatifs privés.

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

Logement individuels séniors :

	Loyers plafonds		
	PLUS	PLAI	PLS
T2	347 €	308 €	387 €

Les loyers des jardins sont estimés en moyenne à 10€ pour les PLUS/PLAI et 15€ pour les PLS. Les stationnements sont estimés à 15€.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL:

Dépense :

Charge foncière :	356 132 €
Bâtiments :	1 163 578 €
Honoraires :	211 860 €
TOTAL :	1 731 570 €

Recettes :

Subvention Etat :	20 800 €
Subvention Conseil Départemental :	192 000 €
Emprunts :	1 259 037 €
Fonds Propres (15%)	259 733 €
TOTAL :	1 731 570 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 1 731 570 € 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 d'habitat inclusif de 12 logements et d'une salle commune et de 2 logements locatifs privés sur la commune de Saint Michel d'Euzet.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer la convention de groupement de commande avec l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne,
 - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, CARSAT, CDC...).



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

Bureau du 16 juin 2021

Délibération n° 2021-19

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 à Saint Michel d'Euzet
Construction d'une Maison en Partage de 12 logements + 2 logements
DELIBERATION DE PROGRAMME**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2021-19 annexé et après en avoir délibéré :

-Approuve l'opération de Maison en Partage de 12 logements + 2 logements locatifs privés sur la commune de Saint Michel d'Euzet.

-Autorise le Directeur Général :

. à signer la convention de groupement de commande avec l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne,

. à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, CARSAT, CDC...).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL



Maîtrise d'ouvrage

Opération à Saint Michel d'Euzet

Construction d'une Maison en Partage de 12 logements + 2 logements

DELIBERATION DE PROGRAMME

Pièce(s) annexe(s) : - plans de situation, extrait cadastral, plan de masse, projet de groupement de commande

L'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne a sollicité Logis Cévenols pour la réalisation d'une opération mixte composée d'une Maison en Partage et de logements locatifs privés sur un terrain lui appartenant.

Le terrain d'assiette de l'opération de 4 022 m² est constitué de la parcelle B1324.

L'étude de faisabilité a abouti à un projet de Maison en Partage composé de 12 logements T2 et d'une salle commune ainsi que de deux logements T2 restant à la propriété de l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne.

Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif clôturé avec terrasse de plein pied.

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

L'opération sera réalisée dans le cadre d'un groupement de commande entre l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne et LOGIS CEVENOLS, LOGIS CEVENOLS étant le coordonnateur du groupement.

L'opération de Maison en Partage sera réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique, d'un loyer à l'Euro symbolique et d'une durée de 50 ans.

Les surfaces du programme seront les suivantes :

LOGT LIBRES	SURFACE
T2	45,10 m ²
T2	45,10 m ²
ENSEMBLE	90,20 m ²

	PLUS	PLAI	PLS	SHA/LOGT	SHA
T2	4	4	4	45,10 m ²	541,20 m ²
Salle commune					75,00 m ²
Surface totale					616,20 m ²

L'ensemble représentant 616,20 m² pour la Maison en Partage et 90,20 m² de logements locatifs privés.

Les loyers proposés par typologie de logement, sont :

	PLUS	PLAI	PLS
T2	299 €	265 €	371 €

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

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL MAISON EN PARTAGE (TVA mixte) :

Dépense :

Charge foncière :	253 867 €
Bâtiment :	822 083 €
Honoraires :	130 310 €

TOTAL : 1 206 260 €

Recettes :

Subvention Etat :	21 600 €
Subvention Conseil Départemental :	44 000 €
Subvention Conseil Régional :	20 000 €
Emprunts :	1 000 034 €
Fonds Propres (10%)	120 626 €

TOTAL : 1 206 260 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 1 206 260 € TTC (TVA mixte), est compatible avec l'équilibre financier.

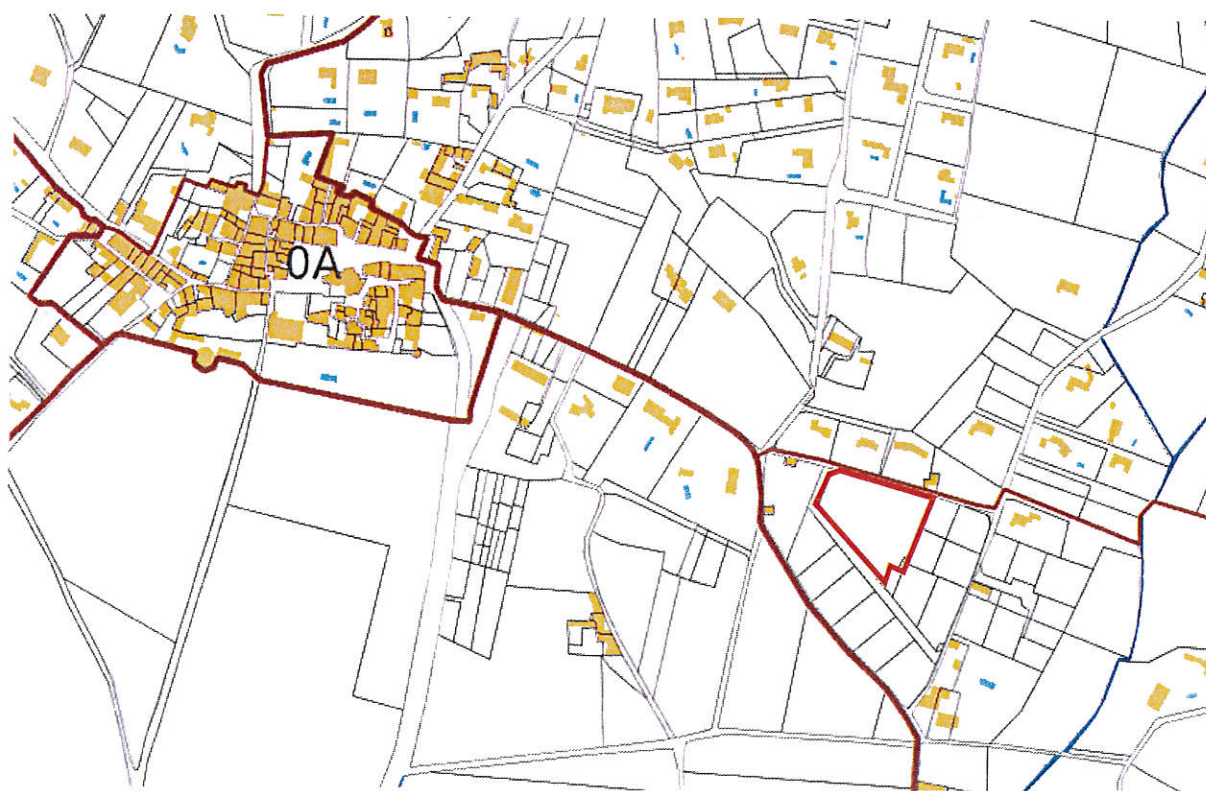
Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver l'opération de Maison en Partage de 12 logements et 2 logements locatifs privés sur la commune de Saint Michel d'Euzet.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer la convention de groupement de commande avec l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne,
 - à solliciter les emprunts, subventions et garanties auprès des différents organismes (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, CARSAT, CDC...).

Plans de situation



Extrait cadastral



Plan de masse



Résidence Maison en Partage
12 logements + 1 salle commune

CONVENTION CONSTITUTIVE D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES

Articles L 2113-6 à L 2113-8 du code de la Commande Publique

A.S.V.M.T LA CHARTREUSE DE VALBONNE/ Logis Cévenols

POUR

Le projet sur la commune de Saint Michel d'Euzet situé sur la parcelle B1324 comportant :

- **La construction d'une Résidence Maison en Partage comprenant 12 logements et 1 salle commune**
- **La construction de 2 logements indépendants**

CONVENTION

ENTRE :

L'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne, représentée par Monsieur Christian GILLES, Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du XX XXXX XXXX ;

D'UNE PART,

ET

Logis Cévenols, OPH d'Alès Agglomération, représenté par Monsieur Philippe CURTIL, son Directeur général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 21 juin 2018 et désigné dans ce qui suit par le mot « COORDONNATEUR »

D'AUTRE PART,

PREAMBULE :

L'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne souhaite réaliser sur un terrain situé quartier du Riou à Saint Michel d'Euzet, une opération mixte comprenant une Résidence Maison en Partage et deux logements dissociés de cette résidence.

A cet effet, l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne mettra à disposition de Logis Cévenols, par bail emphytéotique d'une durée de 50 ans et pour un euro symbolique, une superficie de 3 599 m² de terrain aux fins d'y réaliser une Résidence Maison en Partage comprenant 12 logements et une salle commune.

Le cabinet d'architectes Laetitia Di Mascio a élaboré une Esquisse et une estimation financière du projet conformément au programme de l'association, et comportant un programme mixte (Résidence Maison en Partage et 2 logements en habitat privé) en date du 23 novembre 2020.

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'A.S.V.M.T et Logis Cévenols, décident de constituer un groupement de commandes en application des articles L2113-6 à L2113-8 du code de la commande publique, en vue de la réalisation de marchés de travaux de construction selon le programme et l'enveloppe financière que les membres du groupement valideront préalablement au lancement de la consultation des entreprises.

La présente convention a également pour objet la souscription de la police d'assurance Dommages Ouvrages relative à cette opération. Deux contrats séparés seront établis : l'un pour

la partie « Habitat privé » et l'autre pour la partie « Habitat social ». Ils seront réglés directement, chacun pour leur part, par l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne et Logis Cévenols.

Article 2 : DUREE

La convention constitutive de groupement de commandes entrera en vigueur à compter de sa signature, elle prendra fin à compter de l'expiration des délais de réclamation du dernier des décomptes généraux ainsi qu'à l'expiration de la garantie de parfait achèvement faisant suite à la dernière réception.

La durée du groupement pourra être prorogée par voie d'avenant à la présente convention.

Article 3 : DESIGNATION DU COORDONNATEUR

Logis Cévenols, représenté par son directeur général, est désigné comme coordonnateur du groupement.

Ce coordonnateur est chargé de procéder, dans le respect des règles prévues par le code de la commande publique, à l'organisation de l'ensemble des opérations.

Article 4 : POUVOIRS ET MISSIONS DU COORDONNATEUR

L'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne confie au coordonnateur les pouvoirs nécessaires à l'exécution de sa mission, notamment dans les domaines technique, administratif, juridique et comptable.

Il devra préciser qu'il agit en qualité de coordonnateur du groupement de commandes dans tous les actes qu'il sera amené à prendre et dans toutes les démarches qu'il aura à conduire.

Le coordonnateur procédera, en présence des représentants de la Commune contradictoirement avec les entreprises, à la réception des travaux et à leur remise.

L'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne sera régulièrement informée de l'avancement des travaux, de toutes réunions qu'il organisera concernant l'opération aux fins d'y assister ou de s'y faire représenter.

Article 5 : PASSATION DES MARCHES A VENIR

Les marchés de maîtrise d'œuvre, de travaux et autres prestataires nécessaires pour la bonne réalisation de l'opération, ainsi que les contrats d'assurances, seront passés conformément aux dispositions du code de la commande publique.

Le coordonnateur signera, notifiera et exécutera les marchés au nom de l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne.

Article 6 : EXECUTION ET CONTROLE

L'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne pourra suivre les chantiers et y accéder à tout moment, conformément aux procédures de sécurité qui seront édictées avec la direction du chantier (coordonnateur, maître d'œuvre et coordination SPS).

Toutefois, elle ne pourra présenter ses observations qu'au coordonnateur et non directement aux entreprises.

Le coordonnateur ne pourra apporter de modifications aux ouvrages et installations tels qu'ils sont prévus aux plans approuvés, sans autorisation de l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne. Après achèvement des travaux, il sera procédé par le coordonnateur, en présence de l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne, à la réception des ouvrages contradictoirement avec les entreprises.

Article 7 : REGLEMENT DES MARCHES

Le coordonnateur veillera à ce que les entreprises établissent, pour chaque situation, un mémoire global des travaux réalisés et un mémoire par membre du groupement. Le coordonnateur adressera à l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne le mémoire global et le mémoire correspondant à sa participation faisant apparaître son montant HT et la TVA aux taux en vigueur. Chaque partie procédera directement au règlement du mémoire la concernant dans le délai de 30 jours, à défaut fera son affaire du règlement des intérêts moratoires.

Article 8 : REGLEMENT DES PRIMES D'ASSURANCES

Le coordonnateur est désigné comme souscripteur de la police d'assurance Dommages Ouvrage. A ce titre, il fera son affaire de la passation des marchés y afférents ainsi que stipulé à l'article 6. S'agissant de l'assurance Responsabilité Civile, chacune des parties en fera son affaire. S'agissant de l'assurance Dommages Ouvrage, le coordonnateur transférera les polices d'assurances à compter de la réception des ouvrages à l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne, celle-ci faisant alors son affaire des déclarations de sinistres éventuelles ainsi que leur suivi. Les appels de primes sont réglés par chacune des parties en fonction de l'ouvrage concerné.

Article 9 : ACHEVEMENT DE LA MISSION DU COORDONNATEUR

L'achèvement de cette mission sera constaté à l'expiration des délais de réclamation du dernier des décomptes généraux et à l'expiration de la garantie du parfait achèvement faisant suite à la dernière réception.

Article 10 : FINANCEMENT

Le financement de la totalité des dépenses sera à charge de chaque membre pour la part qui lui revient chacun devant prévoir, à cet effet, les crédits budgétaires nécessaires au règlement conformément aux estimations et bilans qu'il aura approuvé. Pour la sollicitation des financements, subventions et emprunts, chaque partie en fera son affaire.

Article 11 : MODALITES DE REPARTITION DES DEPENSES

La dépense peut être estimée, d'après l'esquisse déjà réalisé, comme suit :

- à la charge de l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne :

- 2 logements :
183 833 € HT

- à la charge de Logis Cévenols :

- 1 Résidence Maison en Partage comprenant 12 logements et 1 salle commune :
1 111 619 € HT

Total de l'opération : **1 295 452 € HT**

La répartition définitive du coût des travaux sera effectuée, lors des décomptes généraux de l'opération par les membres du groupement, dans le cadre d'un avenant à la présente convention. Cet avenant précisera les modalités de reversement, entre les membres du groupement, compte tenu de la répartition définitive des dépenses et des sommes à payer par chaque membre.

Article 12 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Les parties se réservent la possibilité de modifier la présente convention par voie d'avenant au cas où l'équilibre économique ou financier de l'opération viendrait à être substantiellement modifié.

Article 13 : CLAUSE DE RESILIATION

Avant toute notification des marchés de travaux, chacune des parties se réserve le droit de résilier la présente convention dans l'hypothèse où elle n'obtiendrait pas les financements escomptés ou si l'équilibre financier de l'opération ne pouvait être atteint.

Dans ce cas les dépenses engagées seront réparties entre les membres du groupement.

Article 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et pour toute notification y afférent, les parties font élection de domicile au siège des Logis Cévenols OPH d'Alès Agglomération.

La présente convention a été établie en deux exemplaires originaux.

Fait à Alès, le

Pour l'A.S.V.M.T La Chartreuse de Valbonne

Pour Logis Cévenols,
OPH d'Alès Agglomération

Christian Gilles,
Président

Philippe CURTIL,
Directeur général

