

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

Séance du Mercredi 04 juin 2025

Délibération n° 2025-18

Administrateurs présents :

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

Absents excusés :

Christophe Rivenq avec pouvoir à max Roustan
Christophe Aberlenc avec pouvoir à Mr Auribault
Yves Tourvieille avec pouvoir à Daniel Canal
Jean Marie Bridier

Michèle Veyret

William Balez

Julie Lopez-Dubreuil

Joris Philip

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle

Khadra Khamari

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général

Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint

Sébastien FERRA – DDTM Nîmes

Laurine Barthès - DDTM Nîmes

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Céline Serre, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Patrick Ponge.

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Acquisition Foncier Faubourg du Soleil

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2025-18 ci-annexé, décide à l'unanimité :

-D'approuver l'acquisition des parcelles CN 226 à 232 et CN 103 à 105 d'une superficie totale de 1029m² pour un montant après minoration de 472 120,17€ auprès de l'EPF.d'Occitanie.

-D'autoriser le directeur général à signer tout acte relatif à cette acquisition.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



Séance du 04 juin 2025

Rapport n° 2025-18

Développement et Maîtrise d'ouvrage

Opération « Faubourg du Soleil » à Alès
Projet de recyclage et reconstruction de 33 logements
dans le cadre du NPNRU
DELIBERATION DE PROGRAMME

Pièce(s) annexe(s) : plans de situation, extrait cadastral, plans de masse et perspectives

Le NPNRU porté par Alès Agglomération prévoit la rénovation en profondeur du Faubourg du Soleil qui est aujourd'hui fortement dégradé, en favorisant l'émergence d'équipements publics d'une part, et la construction d'un habitat de qualité d'autre part, avec un mixte de logements sociaux, de logements intermédiaires et d'accession à la propriété.

Dans ce cadre, Logis Cévenols intervient sur 3 ilots du faubourg du Soleil avec un projet global de recyclage et de reconstitution de l'offre locative.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

- CN 220, 221 et 648 situées 37/39 rue du faubourg du soleil.
- CN 226 à 232 situées 34 à 44 rue du faubourg du soleil.
- CN 103 à 105 situées 22 à 26 rue du faubourg du soleil.

Le projet global comprend la démolition de l'ensemble des bâtiments (l'immeuble de la parcelle CN 220 a déjà été démoli) et la reconstruction de 33 logements collectifs pour une superficie habitable totale de 2049,50 m².

Les parcelles CN 220 et 221 ont déjà été acquises par Logis Cévenols dont une par l'intermédiaire de l'EPF.

Afin de pouvoir poursuivre le projet global de recyclage, il convient aujourd'hui d'acquérir les parcelles restantes auprès de l'EPF ; il s'agit des parcelles CN 226 à 232 et CN 103 à 105 d'une superficie totale de 1029 m².

Le prix global de cession est de 863 000€ + 1 463,36€ de frais de notaire + 107 656,81€ de frais de portage et de travaux, soit un montant total de **972 120,17€**.

L'EPF intervient sur ces parcelles avec une minoration à hauteur de 500 000€, rapportant ainsi le coût d'acquisition à **472 120,17€**.

Pour rappel, la CN 221 a été acquise à un prix de 66 000€ et la CN 220 a bénéficié également d'une minoration d'un montant de 128 544€ portant le prix d'acquisition de 470 642,48€ à 342 098,48€.

1. PARTIE RECYCLAGE**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL TTC :**

DEPENSES	
Acquisition foncières et frais de transfert avant minoration	1 545 042,65 €
Minoration foncière EPF	628 544,00 €
Acquisition foncières et frais de transfert après minoration	916 498,65 €
Frais de relogement	25 220,33 €
Analyse du site, études et prestations	105 951,60 €
Honoraires techniques	166 446,72 €
Travaux	1 922 173,68 €
Conduite d'opération	251 355,72 €
TOTAL	3 387 646,70 €

RECETTES	
Cession foncière	198 160,20 €
Participation ANRU	2 005 485,80 €
Participation collectivité	544 580,75 €
Fonds propres Logis Cévenols	639 419,95 €
TOTAL	3 387 646,70 €

Le montant des fonds propres sera réinjecté dans les bilans de construction et augmentera le prix de cession foncière.

En effet, les recettes pour les cessions foncières et par conséquent les prix d'acquisition pour la reconstitution seront alors de **837 580,15 €** (ramené à 838 831€ dans les bilans de construction).

2. PARTIE RECONSTITUTION DE L'OFFRE

La répartition par financement pour l'ensemble du projet est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	5	8	13	42 m ²
T3	6	9	15	73 m ²
T4	2	3	5	82 m ²
ENSEMBLE	13	20	33	

La répartition par financement pour les parcelles CN 220, 221 et 648 est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	2	3	5	41 m ²
T3	2	2	4	76 m ²
T4	0	1	1	79 m ²
ENSEMBLE	4	6	10	

La répartition par financement pour les parcelles CN 226 à 232 est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	2	2	4	42 m ²
T3	2	4	6	69 m ²
T4	1	1	2	76 m ²
ENSEMBLE	5	7	12	

La répartition par financement pour les parcelles CN 103 à 105 est :

	PLUS	PLAI	ENSEMBLE	SHA/LOGT
T2	1	3	4	43 m ²
T3	2	3	5	74 m ²
T4	1	1	2	91 m ²
ENSEMBLE	4	7	11	

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

	Loyers plafonds					
	CN 220, 221 et 648		CN 226 à 232		CN 103 à 105	
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI
T2	308 €	261 €	310 €	278 €	257 €	268 €
T3	553 €	490 €	500 €	443 €	557 €	407 €
T4		506 €	543 €	488 €	567 €	587 €

Les loyers des stationnements sont estimés à 19€ en moyenne.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL TTC (TVA mixte) :

DEPENSES :				
	Global :	CN 220, 221 et 648 :	CN 226 à 232 :	CN 103 à 105 :
Charge foncière :	1 274 371 €	362 668 €	460 332 €	451 371 €
Dont acquisition foncière :	838 831 €	231 151 €	302 785 €	304 895 €
Bâtiment :	4 429 945 €	1 296 131 €	1 608 284 €	1 525 530 €
Honoraires :	772 367 €	226 439 €	280 371 €	265 557 €
TOTAL :	6 476 683 €	1 885 238 €	2 348 987 €	2 242 458 €

RECETTES :				
	Global :	CN 220, 221 et 648 :	CN 226 à 232 :	CN 103 à 105 :
Subvention ANRU :	151 499 €	46 800 €	54 600 €	50 099 €
Subvention Conseil Départemental :	73 000 €	22 000 €	28 000 €	23 000 €
Subvention Conseil Régional :	89 500 €	27 000 €	32 000 €	30 500 €
Emprunts CDC :	3 865 912 €	1 115 867 €	1 446 572 €	1 303 473 €
Emprunts bonifiés ACTION LOGEMENT :	355 900 €	108 000 €	130 100 €	117 800 €
Fonds Propres	1 940 872 €	565 571 €	657 715 €	717 586 €
TOTAL :	6 476 683 €	1 885 238 €	2 348 987 €	2 242 458 €

Le montant global prévisionnel de l'opération de 6 476 683 € 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 :

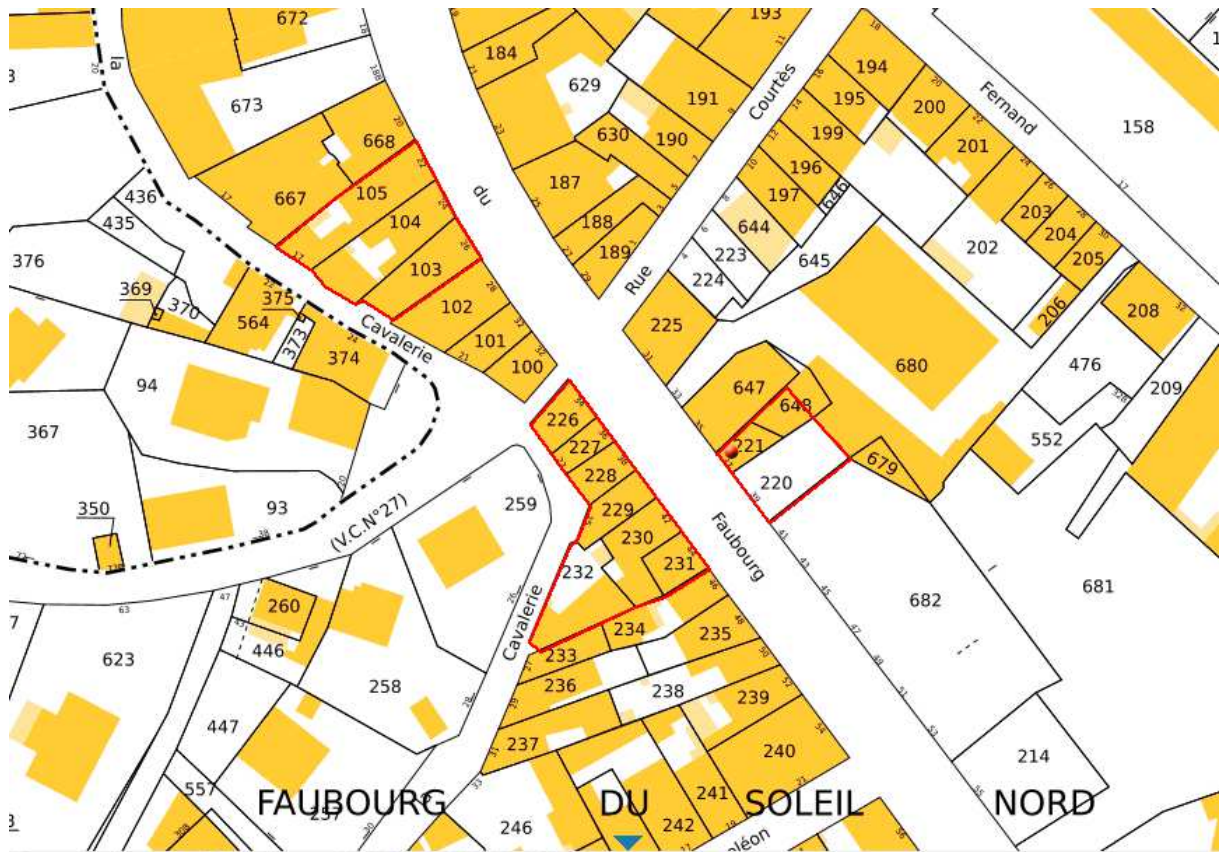
- D'approuver l'opération « Faubourg du Soleil » de 33 logements collectifs à Alès.
- D'approuver l'acquisition des parcelles CN 226 à 232 et CN 103 à 105 d'une superficie totale de 1029 m² pour un montant après minoration de 472 120,17€ auprès de l'EPF.
- D'autoriser le Directeur Général :
 - à signer 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...).

Plans de situat

33_06-030-490075645-20250604-CA_D_2025_1



99-DE-030-490075645-20250604-CA_D_2025_1

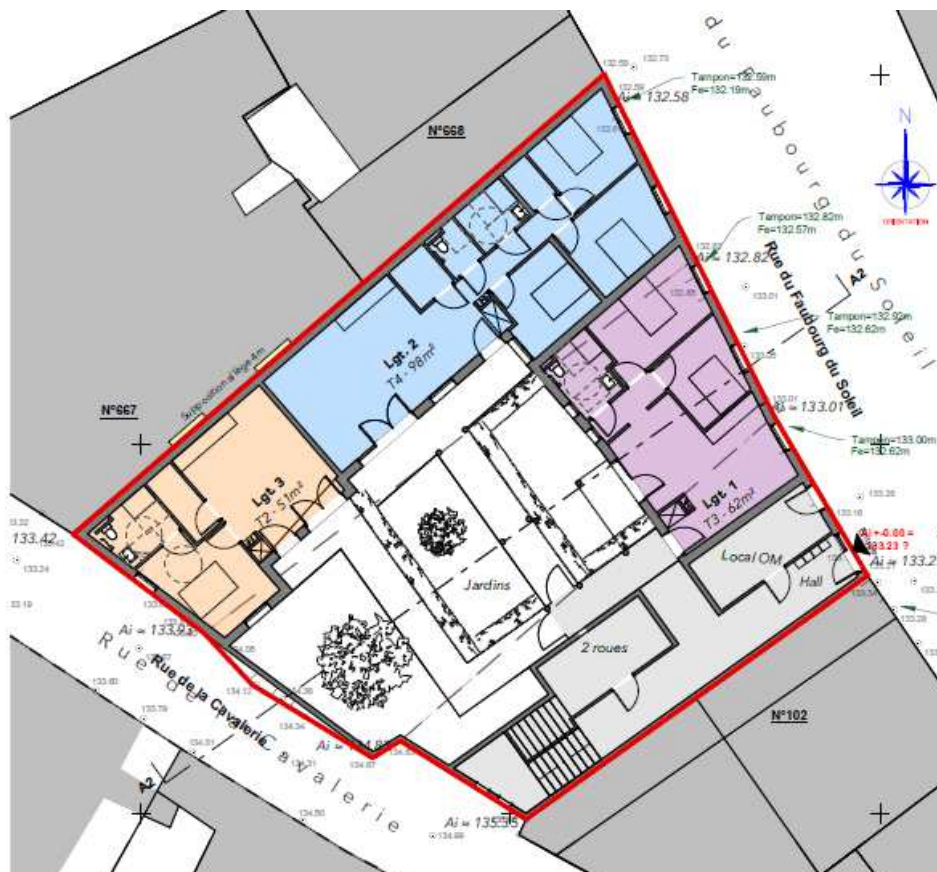


Plans de masse

Parcelles CN 220, 221 et 648



Parcelles CN 103 à 105



Perspective

09_DE-030-490075645-20250604-CA_D_2025_1

Parcelles CN 220, 221 et 648





Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Est

