

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

| | |
|------------------------|--|
| Séance du | 29 octobre 2024 |
| Délibération N° | 02 |
| Date de la convocation | 18 octobre 2024 |
| Objet | 3.1 Agde - Acquisition en VEFA de 61 LLS collectifs- 45 LLI mixtes 7 PSLA individuels auprès du promoteur CONFIANCE soit 113 logements - Avenue de Sète (remplace la délibération n°6 du 20 aout 2024) |

L'an deux mille vingt-quatre le vingt-neuf octobre à quatorze heures

Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT convoqué par lettre individuelle, s'est tenu au siège de l'Office à MONTPELLIER sous la présidence de M. Vincent GAUDY, Président d'HÉRAULT LOGEMENT.

PRÉSENTS ou représentés :

MM. Vincent GAUDY, Yves FERRANDO, Michel MEJEAN, Jacques RIGAUD, Daniel ROBEQUAIN, François VINCENT, Administrateurs, et MMES, Clémence ARTIERES, Manar BOUIDA, Christine MULA, Valérie REYNES, Sabine SCHURMANN, Laure TONDON, Anne VAN DEN BROECK, Administratrices

ABSENTS EXCUSES :

Jérôme CAPDEVIELLE
Auguste CHOMEL
Serge RABINEAU

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Karine ANNEYA (pouvoir à M VINCENT)
Véronique CALUEBA (pouvoir à Mme BOUIDA)
Christophe DESTAING (pouvoir à Mme ARTIERES)
Régine ILLAIRE (pouvoir à M RIGAUD)
Nicole MORERE (pouvoir à M RIGAUD)
Roselyne PESTEIL (pouvoir à M GAUDY)
Patricia WEBER (pouvoir à M GAUDY)

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20241029-20241029-02-dev-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

Objet : 3.1. - AGDE - acquisition en VEFA de 61 Lls collectifs - 45 LLI mixtes - 7 PSLA individuels auprès du promoteur CONFIANCE soit 113 logements - Avenue de Sète (remplace la délibération n°06 du 20 août 2024)

Le 29 octobre 2024,

Le Conseil d'administration d'Héroult Logement s'est réuni en séance, le Président ayant constaté le quorum,

Vu la délibération n°02 du 19 novembre 2019 qui porte désignation du Directeur Général à compter du 1^{er} février 2020,

Vu les délibérations n°AD/010721/H/16, n°AD/230721/H/196 et n°AD/200921/H/22 et n° AD/290424/H/2 du Conseil Départemental de l'Hérault fixant à 23 le nombre des administrateurs et la nomination de ses 13 représentants

Vu la présente délibération qui remplace la délibération n°06 du 20 août 2024,

Considérant que le promoteur CONFIANCE nous avait proposé d'acquérir en VEFA différents programmes dans un ensemble de 134 logements et bureaux, dont affectés pour Héroult Logement : 54 Lls collectifs dans le bâtiment A et B - 45 LLI mixtes dont 20 collectifs dans le bâtiment C et 25 individuels, ainsi que 7 logements individuels en PSLA soit un total de 106 logements, sis avenue de SETE en la commune d'AGDE.

Considérant le souhait d'Héroult Logement d'améliorer la gestion locative et d'avoir l'ensemble des logements du palier, le promoteur nous a fait une proposition complémentaire de 7 Lls collectifs dans les bâtiments A & B (total de 61 LLS collectifs), soit une acquisition d'un total de 113 logements, dont la typologie se définit comme suit :

| | Ancienne répartition | Nouvelle répartition | Ancienne répartition | Nouvelle répartition | TOTAL | TOTAL |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | PLUS | PLUS | PLAI | PLAI | Ancienne répartition PLUS/PLAI | Nouvelle répartition PLUS/PLAI |
| T2 | 16 | 13 | 11 | 17 | 27 | 30 |
| T3 | 14 | 20 | 8 | 6 | 22 | 26 |
| T4 | 3 | 2 | 2 | 0 | 5 | 2 |
| T5 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 3 |
| TOTAL | 33 | 37 | 21 | 24 | 54 | 61 |

Les typologies pour le LLI et le PSLA restant inchangées.

| 45 LLI | LLI collectif | LLI individuel | TOTAL |
|--------|---------------|----------------|-------|
| T2 | 2 | | 2 |
| T3 | 14 | | 14 |
| T4 | 4 | 25 | 29 |
| TOTAL | 20 | 25 | 45 |

| PSLA | |
|-------|---|
| T2 | |
| T3 | |
| T4 | 7 |
| TOTAL | 7 |

Considérant que le contrat de réservation fera l'objet d'un acte à venir incluant des conditions suspensives, notamment l'obtention des financements, l'obtention des autorisations administratives et la pré-commercialisation pour le PSLA (30%).

Le Président demande au Conseil d'Administration de bien vouloir se prononcer sur ce sujet

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide :

ARTICLE 1 :

De remplacer la délibération n°06 du 20 août 2024 par la présente pour les raisons évoquées ci-avant,

ARTICLE 2 :

D'acquiescer ainsi auprès du promoteur CONFIANCE dans un ensemble immobilier situé avenue de SETE en la commune d'AGDE, plusieurs programmes dont :

* **61 Lls collectifs - bâtiment A et B** : pour un montant d'acquisition de 8 491 347 € HT/m² SHAB (3 691.89 m²) soit 2 300€ HT/m² SHAB.

* **45 LLI mixtes -bâtiment C** : pour un montant d'acquisition de 3 826 542€ HT/m² SHAB (1 391.47m²) soit 2 750€ HT/m² SHAB pour le LLI collectif et un montant d'acquisition de 6 480 000 € HT/m² SHAB (2 250m²) soit 2 880 € HT/m² SHAB pour le LLI individuel

* **7 PSLA individuels** : pour un montant d'acquisition de 1 606 500 € HT/m² SHAB (630 m²) soit 2 550€ HT/m² SHAB.

(le prix global pourra varier à la hausse ou à la baisse dans la limite d'une augmentation ou d'une baisse de la SHAB globale de 10% maximum).

Soit un prix total de 20 404 389 € HT pour une SHAB prévisionnelle totale de 7 963.36 m². Conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, joint à la présente délibération et en date du 14 octobre 2024.

Les plans prévisionnels de financement ont été définis comme suit :

AGDE - Av de Sète VEFA de 61 Lls - 37 PLUS/24 PLA.I

| Prix de revient | Montant (TTC) |
|--------------------------------|--------------------|
| Prix de revient | 9 668 517 € |
| TOTAL (Prix de revient) | 9 668 517 € |

| Subventions | Montant (TTC) |
|---------------------------------------|--------------------|
| Subvention ETAT | 264 000 € |
| Subvention ETAT | 240 000 € |
| Bonification SRU | 24 000 € |
| Subventions Départementales | 1 339 854 € |
| Production CD34 | 1 131 000 € |
| Surcharge foncière CD34 | 162 854 € |
| Subvention CD pour HSS | 36 000 € |
| Subvention CD pour T5 et plus en PLAI | 10 000 € |
| Subvention diverse | 170 000 € |
| CC.Hérault Méditerranée | 170 000 € |
| Sous-total subventions | 1 773 854 € |

| Prêts | Montant (TTC) |
|---------------------------|--------------------|
| Prêts Construction | 4 366 042 € |
| CDC PLUS | 3 161 815 € |
| CDC PLA.I | 1 204 227 € |
| Prêts Foncier | 2 368 399 € |
| CDC PLUS | 1 509 240 € |
| CDC PLA.I | 859 159 € |
| Sous-total prêts | 6 734 441 € |

| Fonds propres | Montant (TTC) |
|---------------------------------|--------------------|
| Fonds propres (12%) | 1 160 222 € |
| Sous-total fonds propres | 1 160 222 € |

| | |
|--|--------------------|
| TOTAL (subventions-prêts-fonds propres) | 9 668 517 € |
|--|--------------------|

**AGDE - Av de Sète
VEFA de 20 LLI collectifs**

| Prix de revient | Montant (TTC) |
|--------------------------------|----------------------|
| Prix de revient | 4 444 070 € |
| TOTAL (Prix de revient) | 4 444 070 € |

| Prêts | Montant (TTC) |
|-------------------------|----------------------|
| Prêts Construction | 2 444 238 € |
| CDC PLI | 2 444 238 € |
| Prêts Foncier | 1 333 221 € |
| CDC PLI FONCIER | 1 333 221 € |
| Sous-total prêts | 3 777 459 € |

| Fonds propres | Montant (TTC) |
|---------------------------------|----------------------|
| Fonds propres (15%) | 666 610 € |
| Sous-total fonds propres | 666 610 € |

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| TOTAL (prêts-fonds propres) | 4 444 070 € |
|------------------------------------|--------------------|

AGDE - Av de Sète
VEFA de 20 LLI individuels

| Prix de revient | Montant (TTC) |
|--------------------------------|----------------------|
| Prix de revient | 7 525 742 € |
| TOTAL (Prix de revient) | 7 525 742 € |

| Prêts | Montant (TTC) |
|-------------------------|----------------------|
| Prêts Construction | 4 139 158 € |
| CDC PLI | 4 139 158 € |
| Prêts Foncier | 2 257 723 € |
| CDC PLI FONCIER | 2 257 723 € |
| Sous-total prêts | 6 396 881 € |

| Fonds propres | Montant (TTC) |
|---------------------------------|----------------------|
| Fonds propres (15%) | 1 128 861 € |
| Sous-total fonds propres | 1 128 861 € |

TOTAL (prêts-fonds propres) 7 525 742 €

AGDE - Av de Sète
VEFA de 7 PSLA individuels

| Prix de revient | Montant (TTC) |
|--------------------------------|----------------------|
| Prix de revient | 1 789 431 € |
| TOTAL (Prix de revient) | 1 789 431 € |

| Prêts | Montant (TTC) |
|--------------------|----------------------|
| Prêts Construction | 1 073 658 € |
| Prêt PSLA | 1 073 658 € |

| Fonds propres | Montant (TTC) |
|----------------------|----------------------|
| Fonds propres (40%) | 715 772 € |

TOTAL (prêts-fonds propres) 1 789 431 €

ARTICLE 2 :

CA du 29 octobre 2024
DEV&MOA-CM/CS

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20241029-20241029-02-dev-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

D'autoriser le Directeur Général à signer le contrat de réservation de VEFA et l'acte authentique à intervenir,
De demander les subventions auprès de la Communauté d'Agglomération HERAULT MEDITERRANEE, délégataire de l'aide à la pierre pour la partie logements locatifs sociaux,
De demander les garanties nécessaires auprès du Conseil Départemental,
D'autoriser les emprunts et demandes de garanties,
De signer les contrats de prêt conformément au financement du logement social

ARTICLE 3 :

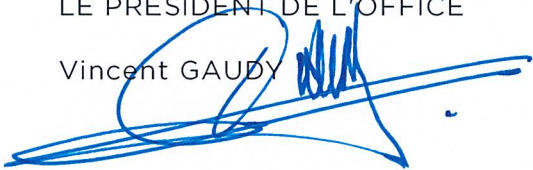
D'autoriser Monsieur le Directeur Général à signer tout acte utile à ce sujet.

Certifie exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture et de sa publication,

Ont signé au registre, les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,
LE PRÉSIDENT DE L'OFFICE

Vincent GAUDY



**Direction départementale
des Finances publiques de l'Hérault**
Pôle d'évaluation domaniale
334 allée Henri II de Montmorency
34000 MONTPELLIER

Évaluateur : Eric FERRENG
Téléphone : 06 01 02 58 79
Courriel : eric.ferreng@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. : DS 20461184
OSE 2024-34003-74610

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

Montpellier, le 14 octobre 2024

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

A Agde (34300), avenue de Sète
Parcelles KY n° 22, 382, 384, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400 (en partie),
403, 404, 406, 407, 408 et 432.

Par saisine en date du 11/10/2024, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à l'acquisition en VEFA de 106 logements sociaux pour une SHAB totale de 7 333,26 m², décomposée comme suit :

- 61 logements collectifs LLS (financements PLUS – PLAI) pour une SHAB prévisionnelle de 3 691,89 m² ;
- 20 logements collectifs LLI pour une SHAB prévisionnelle de 1 391,47 m² ;
- 25 logements individuels LLI pour une SHAB prévisionnelle de 2 250 m².

Il n'y a pas de remarque à formuler sur les différents prix négociés : 2 300 €/m² SHAB LLS, 2 750 €/m² SHAB LLI collectifs et 2 880 €/m² SHAB LLI individuels, conformes, à prestations équivalentes, aux prix des cessions constatés par ailleurs dans le secteur pour des programmes de logements locatifs sociaux et intermédiaires.

Il s'ensuit une valeur vénale estimée pour l'ensemble du projet à 18 797 890 € HT.

Durée de validité : **18 mois**.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Christine FIGUIERE
Responsable de la division du domaine