

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du	29 avril 2025
Délibération N°	03
Date de la convocation	18 avril 2025
Objet	1.1.1 Frontignan – Acquisition en VEFA de 34 LLS – 11 PSLA et 10 LLI auprès de ACLIS/OZONE – Noria Est – rue des Lauriers

L'an deux mille vingt-cinq le vingt-neuf avril 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, Gilbert FOUILHE, Michel MEJEAN, Christophe MORALES, Jacques RIGAUD, François VINCENT, Administrateurs, et MMES, Clémence ARTIERES, Christine MULA, Roselyne PESTEIL, Valérie REYNES, Administratrices

ABSENTS EXCUSES :

Auguste CHOMEL
Serge RABINEAU
Daniel ROBEQUAIN (décédé)

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Karine ANNEYA (pouvoir à M VINCENT)
Manar BOUIDA (pouvoir à M RIGAUD)
Véronique CALUEBA (pouvoir à M RIGAUD)
Christophe DESTAING (pouvoir à Mme ARTIERES)
Régine ILLAIRE (pouvoir à MME PESTEIL)
Nicole MORERE (pouvoir à MME PESTEIL)
Sabine SCHURMANN (pouvoir à M GAUDY)
Laure TONDON, (pouvoir à M MEJEAN)
Patricia WEBER (pouvoir à M GAUDY)

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20250429-20250429-03-DEV-DE
Date de télétransmission : 30/04/2025
Date de réception préfecture : 30/04/2025

Objet : 1.1.1 – FRONTIGNAN
 Acquisition en VEFA de 34 LIs – 11 PSLA et 10 LLI auprès de ACLIS/OZONE –
 Noria Est – rue des Lauriers

Le 29 avril 2025,

Le Conseil d'Administration d'Hérault 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 1er février 2020,

Vu les délibérations n°AD/010721/H/16, n°AD/230721/H/196 et n°AD/200921/H/22, n°AD/290424/H/2 et n°AD/170225/H/2 du Conseil Départemental de l'Hérault fixant à 23 le nombre des administrateurs et la nomination de ses 13 représentants.

Considérant que les promoteurs ACLIS/OZONE nous ont sollicité pour acquérir un programme d'ensemble composé de 34 logements collectifs LIs, de 11 logements collectifs PSLA et de 10 logements collectifs LLI, programme localisé dans le quartier Noria Est, rue des Lauriers en la commune de FRONTIGNAN.

Considérant les 34 logements collectifs situés sur les bâtiments G+H en R+2, (100% HL), les typologies ont été définies comme suit :

	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
T2	4	2	2	8
T3	4	2	4	10
T4	5	4	2	11
T5	3	2		5
TOTAL	16	10	8	34

Considérant les 21 logements collectifs (PSLA et LLI) situés au bâtiment F en R+2 (100% HL), les typologies ont été définies comme suit :

	LLI
T2	6
T3	4
TOTAL	10

	PSLA
T3	5
T4	5
T5	1
TOTAL	11

Considérant le prix de vente du programme « PLUS/PLA.I » d'un montant de 2 050 € HT/m2 SHAB et du « PLS » d'un montant de 2 250 € HT/m2 SHAB, le plan de financement a été défini tel que ci-dessous :

FRONTIGNAN
Noria Est - Rue des Lauriers
34 Lls collectifs (16 PLUS-10 PLA.I - 8 PLS)

Prix de revient	Montant (TTC)
Prix de revient	6 614 571 €
TOTAL (Prix de revient)	6 614 571 €

Subventions	Montant (TTC)
Subvention ETAT	110 000 €
Subvention ETAT	100 000 €
Bonification SRU	10 000 €
Subventions Départementales	588 746 €
Production	480 000 €
Surcharge foncière CD34	88 746 €
Subvention du CD pour T5 et plus en PLA.I	20 000 €
Subventions diverses	101 000 €
Subvention AGGLO	82 000 €
Bonus AGGLO grand logement	19 000 €
sous total subventions	799 746 €

Prêts	Montant (TTC)
Prêts Construction	3 144 337 €
CDC PLUS/PLA.I	2 180 782 €
CDC PLS	408 839 €
Prêt complémentaire PLS	554 716 €
Prêts Foncier	1 744 448 €
CDC PLUS/PLAI	1 367 857 €
CDC PLS	376 591 €
sous total des prêts	4 888 785 €

Fonds propres	Montant (TTC)
Fonds propres (14%)	926 040 €

TOTAL (subventions-prêts-fonds propres)	6 614 571 €
--	--------------------

Considérant le prix de vente pour le programme « PSLA » d'un montant de 2 450 € HT/m2 SHAB, le plan de financement a été défini tel que ci-dessous :

FRONTIGNAN
Noria Est - Rue des Lauriers
11 PSLA collectifs

Prix de revient	Montant (TTC)
Prix de revient	2 476 085 €
TOTAL (Prix de revient)	2 476 085 €
Prêts	Montant (TTC)
Prêts Construction	1 485 651 €
Prêt PSLA	1 485 651 €
Fonds propres	Montant (TTC)
Fonds propres (40%)	990 434 €
TOTAL (prêts-fonds propres)	2 476 085 €

Considérant le prix de vente pour le programme « LLI » d'un montant de 2 650 € HT/m2 SHAB, le plan de financement a été défini tel que ci-dessous :

FRONTIGNAN
Noria Est - Rue des Lauriers
10 LLI collectifs

Prix de revient	Montant (TTC)
Prix de revient	1 879 741 €
TOTAL (Prix de revient)	1 879 741 €
Prêts	Montant (TTC)
Prêt Construction	1 033 857 €
Prêt CDC PLI	1 033 857 €
Prêt Foncier	563 922 €
Prêt CDC foncier PLI	563 922 €
sous total subventions	1 597 779 €
Fonds propres	Montant (TTC)
Fonds propres (15%)	281 962 €
TOTAL (prêts-fonds propres)	1 879 741 €

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 :

D'acquérir auprès des promoteurs ACLIS/OZONE les programmes de 34 Lls collectifs, 11 PSLA collectifs et 10 LLI collectifs dans le quartier Noria Est - rue des Lauriers en la commune de Frontignan pour des montants d'acquisition répartis de la façon suivante sous réserve de l'avis de la Direction Immobilière :

34 Lls :	4 356 393.50€HT soit 2 050 €HT/m2.SHAB pour le PLUS/PLA.I 1 301 467.50€HTsoit 2 250 €HT/m2 SHAB pour le PLS.
11 PSLA :	2 222 958.50€ HT soit 2 450 €HT/m2 SHAB
10 LLI :	1 618 540.50€ HT soit 2 650 €HT/m2 SHAB
Total général :	7 499 360.00€HT

Etant précisé que le prix global pourra varier à la hausse ou à la baisse dans la limite d'une augmentation ou d'une baisse du prix d'acquisition de 10% maximum.

ARTICLE 2 :

D'autoriser le Directeur Général à signer le contrat de réservation de VEFA et l'acte authentique à intervenir.

De déposer la demande de décision de financement auprès de SETE AGGLOPOLE 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 ainsi que les contrats liés au prêt PSLA et au prêt foncier LLI.

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



CA du 29/04/2025
DEV&MOA – DT/CS

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20250429-20250429-03-DEV-DE
Date de télétransmission : 30/04/2025
Date de réception préfecture : 30/04/2025

P-AI