

# OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du	29 avril 2025
Délibération N°	05
Date de la convocation	18 avril 2025
Objet	1.1.1 Montpellier - 28 rue Jules Guesde - MOD de 12 logements collectifs et 24 logements BRS

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  
034-273400010-20250429-20250429-05-DEV-DE  
Date de télétransmission : 30/04/2025  
Date de réception préfecture : 30/04/2025

Objet : 1.1.1 – MONTPELLIER  
28 rue Jules Guesde – MOD de 12 logements collectifs et 24 logements  
BRS

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 la présente délibération qui remplace la délibération n°6 du 18 octobre 2022,

Considérant l'opportunité donnée à Héroult Logement de réaliser une opération sociale sur les fonciers (parcelles KX 428 et KX 429 partielle) actuellement occupées par un entrepôt et une villa propriétés du Département de l'Hérault sis, rue Jules Guesde à Montpellier-Celleneuve.

Considérant les règles imposées par la 3M qui fixe dans ce secteur, à 30% le nombre maximum de logements locatifs sociaux,

Considérant les parcelles constitutives de cette opération qui sont couvertes par la servitude accession abordable et se trouvant dans la bande des 300m du QPV de Celleneuve, soit 50% d'accession abordable dont au moins 80% de PSLA ou BRS :

- Servitude de Mixité Sociale Logements locatif social de 33%
- Servitude de Mixité Sociale accession abordable : l'opération doit comporter un minimum de 50% de logements en accession abordable (PSLA, BRS, TVA minorée) dont au moins 80% en PSLA ou BRS.

Dans ces conditions nous avons fait une programmation de 36 logements :

- 12 LLS : 5 PLUS, 4 PLAI et 3 PLS
- 24 BRS

Considérant la constitution prochaine de « l'OFS Héroult Logement » ouvrant ainsi la possibilité de proposer des logements en BRS jugés commercialement opportuns dans ce secteur, tout en observant les grilles de prix de vente édictées par la 3M par typologie de logement (secteur 2),

		<b>Secteur 1</b>		<b>Secteur 2</b>	
		<b>Communes :</b> <i>Castelnau-le-Lez, Juvignac, Jacou, Lattes, Pérols, Saint-Jean-de-Védas, Le Crès</i>		<b>Communes :</b> <i>Les autres communes ayant un objectif de logement abordable au PLH et les communes volontaires</i>	
		<b>Quartiers de Montpellier :</b> <i>Hôpitaux-Facultés, Centre, Port-Marianne</i>		<b>Quartiers de Montpellier :</b> <i>tous les autres quartiers/secteurs de Montpellier</i>	
		<b>Autres secteurs Montpellier :</b> <i>ZAC EAI, ZAC Consuls de Mer</i>			
Typologie et surfaces habitables souhaitées		Prix unitaire* TTC TVA 20%	Prix unitaire* TTC TVA 5.5%	Prix unitaire* TTC TVA 20%	Prix unitaire* TTC TVA 5.5%
T2	43 à 48 m <sup>2</sup>	147 à 158 K€	129 à 139 K€	126 à 137 K€	111 à 120 K€
T3	63 à 68 m <sup>2</sup>	221 à 242 K€	194 à 212 K€	189 à 210 K€	166 à 185 K€
T4	85 à 90 m <sup>2</sup>	273 à 294 K€	240 à 258 K€	242 à 263 K€	212 à 231 K€
T5	95 à 100 m <sup>2</sup>	305 à 315 K€	268 à 277 K€	273 à 284 K€	240 à 249 K€

\* prix unitaire incluant un stationnement.

Considérant le prix du foncier bâti attendu par le Département de l'Hérault à l'occasion de cette cession soit 594 000 €,

Considérant la typologie définit comme suit :

a/Logements LLS

Type	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
T2	2	2	0	4
T3	2	2	2	6
T4	1	0	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>12</b>

b/Logements BRS

Typologie	T2	T3	T4	Total
<b>Nombre</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>24</b>

Les plans prévisionnels de financement ont été définis comme suit :



**MONTPELLIER**  
**28 rue Jules Guesde**  
**5 PLUS - 4PLA.I - 3 PLS**

<b>Prix de revient</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Prix de revient	2 045 668 €
<b>TOTAL (Prix de revient)</b>	<b>2 045 668 €</b>

<b>Subventions</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Subvention ETAT	68 000 €
Subvention ETAT	68 000 €
Subventions diverses	205 844 €
Subventions Départementales	137 544 €
Subventions diverses	68 300 €
<b>sous total subventions</b>	<b>273 844 €</b>

<b>Prêts</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Prêts Construction	1 083 385 €
CDC PLUS/PLA.I/PLS	1 083 385 €
Prêts Foncier	381 589 €
CDC PLUS/PLAI/PLS	381 589 €
<b>sous total prêts</b>	<b>1 464 974 €</b>

<b>Fonds propres</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Fonds propres (15%)	306 850 €

**TOTAL (subventions-prêts-fonds propres) 2 045 668 €**

**MONTPELLIER**  
**28 rue Jules Guesde**  
**24 BRS-OFS**

<b>Prix de revient</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Prix de revient	4 305 049 €
<b>TOTAL (Prix de revient)</b>	<b>4 305 049 €</b>

<b>Prêts</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Prêts Construction	638 793 €

<b>Fonds propres</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Fonds propres (85%)	3 666 256 €

**TOTAL (subventions-prêts-fonds propres) 4 305 049 €**



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°6 du 18 octobre 2022 par la présente.

**ARTICLE 2 :**

D'ouvrir le programme de 34 logements collectifs dont 12 Lls et 24 BRS située au 28 rue Jules Guesde en la commune de MONTPELLIER pour un prix de revient de 1 902 622€ HT pour le programme de 12 Lls et de 4 097 611€ HT pour le programme de 24 BRS soit un total général de 6 000 233€ HT

**ARTICLE 3 :**

D'autoriser le Directeur Général à lancer les procédures de marchés de travaux, de négocier les financements et de déterminer en conséquence les plans de financement, De demander la subvention auprès de la Communauté d'Agglomération Montpellier Métropole Méditerranée, 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 pour les « logements locatifs sociaux » et le « BRS ».

**ARTICLE 4 :**

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

