

# OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du	16 septembre 2025
Délibération N°	05
Date de la convocation	5 septembre 2025
Objet	1.1.1 St Pargoire Réalisation de 29 logements locatifs sociaux sur le macro-lot n°67 du lotissement les Terrasses de Gellone et 6 logements individuels groupés type Habitat inclusif sur la parcelle connexe appartenant à l'EHPAD Montplaisir

L'an deux mille vingt-cinq le seize septembre 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'HERAULT LOGEMENT.

### PRÉSENTS ou représentés :

MM. Vincent GAUDY, Yves FERRANDO, M FOUILHE, M MAULANDI, M MORALES, Jacques RIGAUD, François VINCENT, Administrateurs, et MMES Christine MULA, Roselyne PESTEIL, Sabine SCHURMANN, Patricia WEBER, Administratrices

### ABSENTS EXCUSES :

Auguste CHOMEL  
Christophe DESTAING  
Serge RABINEAU  
Laure TONDON

### ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Karine ANNEYA (pouvoir à M VINCENT)  
Clémence ARTIERES (pouvoir à M GAUDY)  
Manar BOUIDA (pouvoir à M RIGAUD)  
Véronique CALUEBA (pouvoir à M RIGAUD)  
Régine ILLAIRE (pouvoir à MME PESTEIL)  
Michel MEJEAN (pouvoir à MME WEBER)  
Nicole MORERE (pouvoir à M GAUDY)  
Valérie REYNES, (pouvoir à M FERRANDO)

\*\*\*\*\*

Accusé de réception en préfecture  
034-273400010-20250916-20250916-05-DEV-DE  
Date de télétransmission : 18/09/2025  
Date de réception préfecture : 18/09/2025

Objet : 1.1.1 – SAINT-PARGOIRE

Réalisation de 29 logements locatifs sociaux sur le macro-lot n°67 du lotissement les Terrasses de Gellone et 6 logements individuels groupés type Habitat Inclusif sur la parcelle connexe appartenant à l'EHPAD Monplaisir

Le 16 septembre 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 1<sup>er</sup> 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, n°AD/170225/H/2 et n° AD/230625/H/2 du Conseil Départemental de l'Hérault fixant à 23 le nombre des administrateurs et la nomination de ses 13 représentants

Considérant l'opportunité offerte à Héralut Logement de réaliser sur la parcelle n°67 du lotissement les Terrasses de Gellone, aménageur NEXITY, 29 logements collectifs sociaux dans une zone du département de l'Hérault (centre Hérault) où la demande locative est en forte croissance,

Considérant que ce projet de 29 logements a fait l'objet d'une validation préalable de la DDTM en matière d'adduction d'eau potable dans un secteur soumis à des contraintes sur la ressource en eau qui limite le nombre de Permis de Construire admissibles annuellement,

Considérant que la gouvernance de l'EHPAD voisin, dispose d'un agrément valant pour la réalisation de 6 Habitats Inclusifs sociaux à ériger sur sa parcelle, à proximité de l'établissement existant et que cette parcelle est connexe au macro-lot n°67 du Lotissement les Terrasses de Gellone,

Considérant la liaison piétonne nécessaire car décrite dans le règlement et le cahier des prescriptions du lotissement entre les 6 habitats Inclusifs et le centre village à travers le projet de 29 logements à réaliser sur le macro-lot n°68 au titre de l'inclusivité réclamée pour ce type d'habitat,

Considérant en commun accord avec la ville de Saint Pargoire et la Direction de l'EHPAD Monplaisir que Héralut Logement s'impose naturellement comme l'opérateur évident pour mener à bien ces 2 projets sociaux en mutualisant les coûts de travaux et d'honoraires,

CA du 16/09/2025  
DEV&MOA - DB/CS

Accusé de réception en préfecture  
034-273400010-20250916-20250916-05-DEV-DE  
Date de télétransmission : 18/09/2025  
Date de réception préfecture : 18/09/2025

P. 44

(6)

Considérant la typologie définie comme suit :

Macro-lot n°67 - 29 LLS collectifs

	PLUS	PLAI	TOTAL
T2	5	4	9
T3	8	6	14
T4	5	1	6
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>29</b>

Terrain de l'EHPAD - 6 LLS Habitat Inclusif

	PLAI	TOTAL
T2	6	6
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

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'ouvrir l'opération composée de 29 LLS collectifs, sur le macro-lot n°67 du Lotissement les terrasses de Gellone, pour un montant prévisionnel de travaux de 3 972 258€HT et de 6 LLS individuels groupés Habitat Inclusif, sur le terrain de l'EHPAD cédé à travers un bail emphytéotique, pour un montant prévisionnel de 696 518 €HT, sur la commune de SAINT PARGOIRE.

CA du 16/09/2025  
DEV&MOA - DB/CS

Accusé de réception en préfecture  
034-273400010-20250916-20250916-05-DEV-DE  
Date de télétransmission : 18/09/2025  
Date de réception préfecture : 18/09/2025

P-4-1



ARTICLE 2 :

Les plans de financement séparés ont été définis comme suit :

**SAINT PARGOIRE**  
**réalisation de 29 Lls**  
**Les Terrasses de Gellone**  
**(18 PLUS - 11 PLAI)**

<b>Prix de revient</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Prix de revient	4 309 310 €
<b>TOTAL (Prix de revient)</b>	<b>4 309 310 €</b>

<b>Subventions</b>	<b>Montant (TTC )</b>
Subvention ETAT	59 400 €
Subventions Départementales	596 291 €
<b>Total subventions</b>	<b>655 691 €</b>

<b>Prêts</b>	<b>Montant (TTC )</b>
Prêts Construction	2 653 074 €
Prêts Foncier	397 318 €
<b>Total des prêts</b>	<b>3 050 392 €</b>

<b>Fonds propres</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Fonds propres (14%)	603 227 €
<b>TOTAL (subventions-prêts-fonds propres)</b>	<b>4 309 310 €</b>

**SAINT PARGOIRE**  
**réalisation de 6 Lls Habitat Inclusif**  
**Terrain de l'EHPAD MONTPLAISIR**  
**(6 PLAI)**

<b>Prix de revient</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Prix de revient	735 177 €
<b>TOTAL (Prix de revient)</b>	<b>735 177 €</b>

<b>Subventions</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Subvention ETAT	32 400 €
Subventions Départementales	176 664 €
<b>Total subventions</b>	<b>209 064 €</b>

<b>Prêts</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Prêts Construction	320 258 €
Prêts Foncier	102 930 €
<b>Total des prêts</b>	<b>423 188 €</b>

<b>Fonds propres</b>	<b>Montant (TTC)</b>
Fonds propres (14%)	102 925 €

**TOTAL (subventions-prêts-fonds propres) 735 177 €**

**ARTICLE 3 :**

D'autoriser le Directeur Général à établir la Promesse Unilatérale de Vente avec l'aménageur NEXITY, ainsi que le bail emphytéotique avec l'EHPAD Monplaisir.  
A lancer les procédures de marchés de maîtrise d'œuvre, puis de travaux à suivre,  
De demander la subvention auprès du Conseil Départemental de l'Hérault, délégataire de l'aide à la Pierre,  
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 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

CA du 16/09/2025  
DEV&MOA - DB/CS

Accusé de réception en préfecture  
034-273400010-20250916-20250916-05-DEV-DE  
Date de télétransmission : 18/09/2025  
Date de réception préfecture : 18/09/2025