

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du	28 avril 2026
Délibération N°	07
Date de la convocation	17 avril 2026
Objet	3.1 Roujan - Acquisition auprès de la SAS CAPCARROUX AMENAGEMENT d'une VEFA de 26 LLS collectifs Cap Carroux

L'an deux mille vingt-six le vingt-huit 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, Michel MEJEAN, Christophe MORALES, François VINCENT, Administrateurs, et MMES, Karine ANNEYA, Clémence ARTIERES, Michèle AUDOUARD, Manar BOUIDA, Véronique CALUEBA, Christine MULA, Roselyne PESTEIL, Administratrices

ABSENTS EXCUSES :

Gilbert FOUILHE,
Serge RABINEAU
Régine ILLAIRE
Laure TONDON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Christophe DESTAING qui a donné pouvoir à MME ARTIERES
Denis MAULANDI qui a donné pouvoir à M MORALES
Jacques RIGAUD qui a donné pouvoir à MME BOUIDA
Nicole MORERE qui a donné pouvoir à MME CALUEBA
Sabine SCHURMANN qui a donné pouvoir à M GAUDY
Valérie REYNES qui a donné pouvoir à MME PESTEIL
Patricia WEBER qui a donné pouvoir à M GAUDY

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20260428-20260428-07-DEV-DE
Date de télétransmission : 29/04/2026
Date de réception préfecture : 29/04/2026

Objet : 3.1 - ROUJAN

Acquisition auprès de la SAS CAPCARROUX AMENAGEMENT d'une VEFA de 26 LLS collectifs situés Cap Carroux

Le 28 avril 2026,

Le Conseil d'Administration de 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, n°AD/290424/H/2, n°AD/170225/H/2, n°AD/230625/H/2 et n°AD/300326/H/1 du Conseil Départemental de l'Hérault fixant à 23 le nombre des administrateurs et la nomination de ses 13 représentants,

Considérant que la SAS CAPCARROUX Aménagement nous a proposé d'acquérir dans un ensemble immobilier en R+4, 26 logements collectifs Lls qui se situeront en R+1 à R+3 ainsi que 26 places de stationnement aériennes, étant précisé qu'en rez de chaussée, un local d'activités et du logement libre en R+4 sont prévus. L'ensemble immobilier est situé Cap Carroux - route de Pézenas sur la commune de ROUJAN. Cet ensemble immobilier a été autorisé par arrêté de permis de construire le 19 décembre 2025, devenu définitif.

Considérant les 26 logements locatifs collectifs, (100% HL), les typologies ont été définies comme suit :

	PLUS	PLAI	TOTAL
T2	7	4	11
T3	6	5	11
T4	3	1	4
TOTAL	16	10	26

Considérant le prix de vente du programme « PLUS/PLA.I » d'un montant de 2 060 € HT/m² SHAB de manière prévisionnelle la SHAB globale est de 1 554,96m², le plan de financement a été défini tel que ci-dessous :

ROUJAN
VEFA de 26 Lls collectifs - Cap Carroux
(16 PLUS - 10 PLA.I)

Prix de revient	Montant (TTC)
TOTAL	3 614 068 €

Subventions	Montant (TTC)
Subvention ETAT	66 000 €
Subvention ETAT	66 000 €
Subventions DEPARTEMENTALES	387 370 €
Subvention du CD34 production	308 000 €
Subvention surcharge foncière CD34	67 370 €
Subvention CD34 pour HSS	12 000 €
sous total subventions	453 370 €

Prêts	Montant (TTC)
Prêts Construction	1 878 027 €
CDC PLUS/PLA.I	1 878 027 €
Prêts Foncier	632 139 €
CDC PLUS/PLA.I	632 139 €
sous total prêts	2 510 166 €

Fonds propres	Montant (TTC)
Fonds propres (18%)	650 532 €

TOTAL (subventions-prêts-fonds propres)	3 614 068 €
------------------------------------------------	--------------------

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

CA du 28/04/2026
DEV&MOA - DT/CS

GD

Accusé de réception en préfecture 034-273400010-20260428-20260428-07-DEV-DE Date de télétransmission : 29/04/2026 Date de réception préfecture : 29/04/2026

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :

ARTICLE 1 :

D'acquérir auprès de la SAS CAPCARROUX AMENAGEMENT les 26 Lls collectifs susvisés, pour un montant d'acquisition de 3 203 218 € HT soit 2 060 €HT/m².SHAB (1 554,96m²) ainsi que 26 places de stationnement aériennes, conformément à l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat annexée à la présente délibération en date du 13 avril 2026.

Etant précisé que le prix global pourra varier à la hausse ou à la baisse, en cas de changement de la SHAB, 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 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

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 PRESIDENT DE L'OFFICE

Vincent GAUDY





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

N° 7300-SD

Direction départemental
des Finances publiques de l'Hérault
Pôle d'Évaluation Domaniale
334 allée Henri II de Montmorency
34000 MONTPELLIER

Évaluateur : Emmanuel GUARDIOLA
Téléphone : 06. 23. 34. 80. 78
Courriel :
emmanuel.guardiola@dgifp.finances.gouv.fr
Réf.DS : 30075848 (2026-34237-18599)

OFFICE PUBLIC DE L HABITAT HERAULT
LOGEMENT

Montpellier, le 13/04/2026

Lettre valant avis du Domaine

Objet : Saisine pour estimer la valeur vénale d'une acquisition en VEFA de logements sociaux (PLUS et PLAI).

Par saisine en date du 19/03/2026, vous sollicitez l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale concernant l'acquisition en VEFA de 26 logements collectifs sociaux (PLUS et PLAI) du R+1 au R+3 pour une SAHB totale de : 1 555 m² à l'adresse suivante : Avenue de Pezenas – ZC CAP CAROUX 34 320 ROUJAN.

Parcelles cadastrées : AT174, AT175, AT176, AT339, AT342, AT345, AT 376, AT378, AT379, AT380, AT381, AT382, AT383, AT384, AT385, AT387, AT388, AT389, AT391, AT392, AT394, AT437, AT441, AT443, AT444, AT445.

La valeur vénale d'un immeuble doit être appréciée à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par des opérations ayant pour objet des biens similaires.

La ventilation du prix négocié de 3 203 218 € HT est la suivante :

- Pour les PLUS : 2 060 € HT/m² SAHB pour une SAHB totale de : 824, 15 m² soit 1 697 749 € HT
- Pour les PLAI : 2 060 € HT/m² SAHB pour une SAHB totale de : 730, 81 m² soit 1 505 469 € HT

Il n'y a pas de remarque à formuler sur le prix négocié, **3 203 218 € HT**, soit **2 060 € HT /m² SAHB** conforme, à prestations équivalentes, aux prix des cessions constatés par ailleurs pour des programmes de logements type PLUS, PLAI.

Durée de validité : **18 mois**.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques
et par délégation,

Émilie VICENTE

Responsable de la division Domaine

DDFIP de l'Hérault

Accusé de réception en préfecture
634-273400010-20260428-20260428-07-DEV-DE
Date de télétransmission : 29/04/2026
Date de réception préfecture : 29/04/2026