

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT
DE BEZIERS

COMMUNE
DE
VIAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2024-10-11-2g

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE et le 11 OCTOBRE

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire sous la Présidence de Maître Jordan DARTIER, Maire.

Présents :

Mmes et MM. Jordan DARTIER, Bernard SAUCEROTTE, Sandrine MAZARS, Claude DAULIACH, Pascale GENIEIS-TORAL, Jacques BOLINCHES, Nicole LEFFRAY-VINCENTS, Jean-Luc PRADES, Muriel PRADES, Pierre ROS, Chantal MESLARD, Elie SOTOMAYOR, Gilbert GIMBERNAT, Maryse OLIVÉ, Carole MAUREL, Isabelle E SILVA PENDRELICO, Lucien BABAU-RODRIGUEZ, Sylvie MACEL, Nadine CABANEL, Roger GUERIN, Jean-Luc LENOIR, Pascal VIVIANI, Olivier CABASSUT, Sandrine MORONI, Elisabeth CERNEAU, Yvon MARTIN.

Procurations :

*Marie SANCHEZ-RUIZ donne procuration à Isabelle E SILVA PENDRELICO,
Carl COIGNARD donne procuration à Carole MAUREL,
Jean-Philippe COMPAN donne procuration à Pascale GENIEIS-TORAL.*

Objet : Attribution d'une subvention d'équilibre à Sète Thau Habitat pour la réalisation d'un programme de construction de 28 logements locatifs sociaux chemin de l'Estagnol à Vias

Par courrier en date du 12 septembre dernier, l'office public de l'habitat (OPH) Sète Thau Habitat sollicitait Monsieur le Maire pour l'octroi d'une subvention d'équilibre dans le cadre de la construction d'un collectif de 28 logements locatifs sociaux, chemin de l'Estagnol à Vias.

L'office projette la réalisation d'une opération d'acquisition foncière et de construction immobilière 100% sociale, sur les parcelles cadastrées BP 17, 18 et 19, d'une superficie de 3 536 m², partiellement bâties et actuellement propriétés de l'Etablissement Public Foncier Occitanie. La revente de ces parcelles pourrait faire l'objet d'une minoration foncière de 363 000 euros H.T. (coût d'acquisition par l'EPF : 813 000 euros - prix de revente proposé à Sète Thau Habitat : 450 000 euros H.T.) par le propriétaire des terrains.

Cette opération s'inscrit dans l'objectif de production de logements à vocation sociale pour permettre à la Ville de Vias d'améliorer sa situation au regard de la Loi SRU. A ce titre, la subvention pourra faire l'objet d'une déduction des pénalités annuelles en N+2, conformément aux articles L. 302-7 et R. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation.

Le projet est situé 27 chemin de l'Estagnol en contrebas de la route départementale 612, en zone UC du PLU et identifié en emplacement réservé numéro 43 (logements sociaux).

Le projet consiste en la démolition des bâtis existants sur les parcelles et en la construction et l'aménagement de deux collectifs de logements construits sur deux niveaux (R+1) pour une surface de plancher de 1 600 m² environ, permettant au quartier, par une architecture qualitative et épurée, de conserver son caractère pavillonnaire. L'implantation, l'orientation des constructions et le positionnement des aires de stationnement en limite de propriété avec les parcelles attenantes auront pour objectif de limiter les vis-à-vis et prévenir toutes nuisances. Composé de 28 logements sociaux PLUS (18) et PLAI (10) de types 2 à 4, les loyers appliqués seront conformes aux loyers de zone et actualisés des indices et coefficients annuels en vigueur.

Le coût global de l'opération est estimé à 3 584 K euros H.T., répartis comme suit :

POSTES	MONTANT H.T.	MONTANT T.T.C. *
Acquisitions (<i>diagnostics, études, frais notariés...</i>)	489 500 €	491 701 €
Démolitions	60 000 €	65 080 €
Taxes **	48 177 €	48 177 €
Branchements	41 000 €	44 471 €
Terrassements	230 000 €	249 474 €
Construction	2 352 566 €	2 551 754 €
Honoraires	282 931 €	306 886 €
Frais annexes, révisions de prix	80 038 €	86 815 €
TOTAL	3 584 212 €	3 844 358 €

* Taux de TVA réduits mais différents selon les opérations (5,5% pour les PLAI et 10% pour les PLUS / absence de TVA sur les acquisitions foncières)

** Taxes de raccordements et autres redevances

Le plan de financement envisagé, basé sur une minoration foncière par l'EPF de 450 000 euros, est le suivant :

FINANCEMENT	MONTANT
Subvention Etat	110 000 €
Subvention Région Occitanie	0 €
Subvention Département de l'Hérault	76 000 €
Subvention CAHM	104 000 €
Subvention Ville de Vias	200 000 €
Fonds propres (15%)	576 654 €
Prêt Action Logement	60 000 €
Prêt PLAI Foncier	267 225 €
Prêt PLAI Construction	551 559 €
Prêt PLUS Foncier	517 104 €
Prêt PLUS Construction	1 381 816 €
TOTAL	3 844 358 €

Compte tenu de l'estimation du coût des travaux d'aménagement, de démolition et de construction et face au déséquilibre du plan de financement de l'opération, **l'office public de l'habitat Sète Thau Habitat sollicite la ville de Vias pour une subvention d'équilibre de**

200 000 euros complémentirement aux aides financières octroyées par l'Etat, le Département de l'Hérault et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, à verser sur les exercices budgétaires 2026 et 2027.

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et L.2254-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.302-5, L. 302-6, L.302-7, L.312-2-1et R.331-24, R.302-16 et suivants,

Vu le courrier du Préfet de l'Hérault en date du 23 février 2024 notifiant à la collectivité, au regard du nombre de logements sociaux répertoriés sur la commune de Vias, le montant du prélèvement annuel,

Vu le courrier du Préfet de l'Hérault en date du 28 août 2024 notifiant à la commune ses obligations pour la période triennale 2023-2025,

Vu le courrier du Préfet de l'Hérault en date du 30 août 2024 précisant à la collectivité le décompte provisoire de l'inventaire des logements sociaux recensés au 1er janvier 2024,

Vu les échanges intervenus entre la Ville, l'EPF et l'OPH Sète Thau Habitat,

Vu l'avis favorable de Commission d'Urbanisme en date du 1^{er} octobre 2024,

Considérant l'objectif de production de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 pour satisfaire aux obligations des lois SRU et 3DS,

Considérant que, pour la période triennale 2023-2025, l'objectif de réalisation est de 170 LLS,

Considérant qu'au regard de ce cadre et malgré la levée de carence prononcée par arrêté préfectoral du 17 novembre 2023, la commune doit poursuivre ses actions concourant à la réalisation de programmes locatifs sociaux,

Considérant que l'opération concernée, à savoir la réalisation d'une construction de 28 logements locatifs sociaux sur un terrain sis Chemin de l'Estagnol à Vias, participe à la satisfaction des obligations communales,

Considérant que l'opération ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux est éligible au versement, par la collectivité, d'une subvention d'équilibre,

Considérant que ladite subvention sera déduite du prélèvement S.R.U relatif aux pénalités dues par la Ville au titre du déficit de logements sociaux, selon le mécanisme prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant qu'en contrepartie du versement de la subvention, la Commune peut être réservataire de logements dans cette opération,

Considérant qu'il conviendra d'établir ultérieurement par convention les conditions de réservation de ces logements,

DELIBERE

Et par vote à mains levées, à la majorité (23 Pour / 6 Abstentions),

- **DECIDE** d'accompagner l'OPH Sète Thau Habitat dans le programme de construction de 28 logements sociaux Chemin de l'Estagnol à Vias,
- **PARTICIPE** à l'opération par le versement d'une subvention d'équilibre pour un montant de DEUX CENTS MILLE EUROS (200.000 €),
- **APPROUVE** la justification de cette subvention auprès des services de l'Etat au titre des dépenses déductibles du prélèvement SRU,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager toutes les démarches et signer tous les documents s'y rapportant.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Le Secrétaire de séance



Maître Jordan DARTIER
Maire de VIAS



Le Maire,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier
dans un délai de deux mois à compter du présent affichage.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique
« Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat le :

16/10/2024

Publié le : 16/10/2024