

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT
DE BEZIERS

COMMUNE
DE
VIAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2024-10-11-2h

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 CDC Habitat pour la réalisation d'un programme de construction de 34 logements locatifs sociaux Avenue du Général de Goys à Vias

Par courriel en date du 22 septembre dernier, le groupe CDC Habitat, acteur majeur du logement en France, constructeur et gestionnaire de logements, filiale à 100% de la Caisse des Dépôts, sollicitait Monsieur le Maire pour l'octroi d'une subvention d'équilibre dans le cadre d'une opération d'acquisition de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 34 logements sociaux avenue du Général De Goys à Vias.

Le projet, porté en maîtrise d'ouvrage par la société CORIM sur les parcelles cadastrées BZ 7, 8, 10 et 11 d'une superficie globale de 5 275 m², a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour 28 logements sociaux. Un modificatif (PC3433221K0023M03) pour 6 logements sociaux supplémentaires a été validé par arrêté du 05 septembre 2024 portant ainsi à 34 le nombre de logements sociaux globaux.

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 site d'implantation est situé 5 avenue du général De Goys en zone UC du PLU à proximité directe du centre-ville. Le projet consiste en la démolition des bâtis existants sur les parcelles et en l'aménagement et la construction de deux collectifs de logements construits sur trois niveaux (R+2) et une surface de plancher de 3 693 m² dont 2 330 m² dévolus aux logements aidés, permettant au quartier, par une architecture qualitative et épurée, de conserver son caractère pavillonnaire.

Composé de 34 logements sociaux PLUS (16), PLAI (12) et PLS (6) 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 6 060 K euros H.T., répartis comme suit :

POSTES	MONTANT H.T.	MONTANT T.T.C. *
Acquisitions foncières *	1 764 731 €	1 922 452 €
Acquisitions bâtiments et honoraires	3 946 495 €	4 280 269 €
Frais annexes, révisions de prix	348 307 €	359 582 €
TOTAL	6 059 533 €	6 562 303 €

* Taux de TVA réduits mais différents selon les opérations (5,5% pour les PLAI et 10% pour les PLUS et PLS).

Le plan de financement envisagé est le suivant :

FINANCEMENT	MONTANT
Subvention Etat	132 000 €
Subvention Région Occitanie	0 €
Subvention Département de l'Hérault	0 €
Subvention CAHM	80 000 €
Subvention Ville de Vias	110 000 €
Fonds propres (25%)	1 640 576 €
Prêt Construction	2 727 637 €
Prêt Foncier	1 872 090 €
TOTAL	6 562 303 €

Compte tenu de l'estimation du coût de l'acquisition de la VEFA et face au déséquilibre du plan de financement de l'opération, le groupe CDC Habitat sollicite la ville de Vias pour une **subvention d'équilibre de 110 000 euros** complémentaires aux aides financières octroyées par l'Etat et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, à verser sur l'exercice budgétaire 2028.

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.312-2-1 et 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 et la CDC 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 34 logements locatifs sociaux sur un terrain sis Avenue du Général de Goys 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 la CDC Habitat dans le programme de construction de 34 logements sociaux Avenue du Général de Goys à Vias,
- **PARTICIPE** à l'opération par le versement d'une subvention d'équilibre pour un montant de CENT DIX MILLE EUROS (110.000 €),
- **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