

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

## COMMUNE DE LODÈVE

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2021

numéro
CM_210921_1

L'an deux mille vingt et un, le vingt et un septembre,

Le Conseil municipal, dûment convoqué le quinze septembre deux mille vingt et un, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Gaëlle LÉVÊQUE.

<b>nombre de membres</b>	
en exercice	29
présents	22
exprimés	28
<b>vote</b>	
pour	27
contre	0
abstention	1

Présents :

LÉVÊQUE Gaëlle, CROS Ludovic, ROCOPLAN Nathalie, MARRES Gilles,  
GALEOTE Monique, VERDOL Marie-Laure, BENAMEUR Ali, KOEHLER Didier,  
SAUVIER Jean-Marc, ALIBERT Damien, PEDROS Isabelle, FERAL Claude, PANIS Michel,  
SYZ Nathalie, DRUART David, LAUGIER Élisabeth, GOURMELON Izia, LAATEB Claude,  
STADLER Magali, ROUQUETTE Damien, CAUVY Françoise, SINÈGRE Joana

Absents avec pouvoirs :

RICARDO Christian à LAATEB Claude, KASSOUH Hamed à LÉVÊQUE Gaëlle,  
BOSC David à KOEHLER Didier, ENNADIFI Fatiha à GALEOTE Monique, DETRY Thibault  
à DRUART David, BENAMMAR-KOLY Fadiha à CROS Ludovic

Absents :

COUPEAU Sandrine

<b>OBJET :</b>	<b>CONCLUSION DE L'APPEL À PROJET SUR L'ÎLOT COLLÈGE PAUL DARDE ET AVIS POUR LA VENTE PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE</b>
----------------	--

**VU** les délibérations n°CC\_20170629\_002 du Conseil communautaire du 29 juin 2017 et n°20170620007 du Conseil municipal du 20 juin 2017, relatives à la convention foncière opérationnelle sur l'îlot du Collège Paul DARDÉ entre la Mairie de Lodève, la Communauté de communes Lodévois et Larzac et l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie n°0322-H-2017 signée le 22 août 2017,

**VU** les délibérations n°CM\_210706\_7 du Conseil municipal du 6 juillet 2021 et n°CC\_210708\_24 du Conseil communautaire du 8 juillet 2021 validant la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) mise au point suite à l'avis de la commission régionale d'engagement et des partenaires, convention signée avec les partenaires le 16 juillet 2021 à Lodève et contenant dans son programme d'actions matures l'opération « AME 4c. Programme de production de logement îlot Collège »,

**CONSIDÉRANT** que la Mairie de Lodève et la Communauté de communes Lodévois et Larzac ont confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention sus-visée une mission d'acquisition et de portage foncier sur le secteur dit de l'îlot du Collège Paul Dardé d'une superficie de 6 084 m<sup>2</sup> de terrain et 280 m<sup>2</sup> au sol de bâti en R+2 sur les parcelles AL 473, 542, 544, 546, 894, 897 et 899 constituant une ancienne ferme et son jardin d'agrément sur les bords de la Soulondre dans l'objectif de réaliser un programme de construction neuve de logements diversifiés pour répondre aux besoins identifiés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) avec au minimum 25 % de logements locatifs sociaux selon les objectifs de l'EPF d'Occitanie,

**CONSIDÉRANT** l'acquisition par l'EPF d'Occitanie de ces parcelles le 12 septembre 2017 au prix de trois cent soixante dix mille euros Hors Taxes (370 000 € HT) et le portage foncier pour une durée de cinq ans,

**CONSIDÉRANT** que la convention ORT, sus-visée, précise les modalités de revitalisation du centre-bourg de Lodève dans le cadre d'un projet urbain et d'une stratégie globale et transversale qui s'articule autour de cinq axes :

- la réhabilitation du parc de logements et la lutte contre l'habitat indigne,
- la redynamisation commerciale et économique,
- une mobilité apaisée,
- un cadre de vie agréable,
- une animation renforcée autour des équipements publics,

**CONSIDÉRANT** la publication d'un appel à projet par la Mairie de Lodève le 14 janvier 2021 pour rechercher, selon le règlement de la consultation, un porteur de projet dans le but de maintenir les jeunes ménages et d'offrir des logements en promotion pour les nombreux actifs de la ville : ce site peut répondre à ce besoin dans le cadre d'une opération qui pourrait mixer logements locatifs et accession à la propriété,

**CONSIDÉRANT** les quatre dossiers de candidatures reçus dans les délais impartis :

- groupement Carrere (promoteur) / Axentia (bailleur social) / Erilia (bailleur social syndic et gestionnaire) / les Tisseurs (association d'animation sociale renforcée),
- Vestia Promotion,
- collectif Îlot Vert de la Soulondre,
- Les Promoteurs Indépendants,

**CONSIDÉRANT** les critères d'analyse annoncés dans l'appel à projet et notamment :

- références des candidats,
- précision du bilan avec prise en compte de la charge foncière et capacité de financement du candidat,
- qualité du programme et montage opérationnel proposés,
- compréhension des enjeux,

**CONSIDÉRANT** le projet du groupement Carrere/Axentia/Erilia/les Tisseurs en particulier dans ses réponses aux besoins sociaux du territoire en proposant quarante deux logements collectifs 100 % locatifs sociaux et accessibles aux personnes à mobilité réduite, articulés à une offre d'animation et de gestion sociale renforcée, pertinents pour les publics les plus fragiles identifiés sur la ville,

**CONSIDÉRANT** le projet de Vestia Promotion proposant trente logements individuels en bande dont une proportion importante de 70 % proposée à l'accession,

**CONSIDÉRANT** le projet îlot Vert de la Soulondre porté par un groupe d'habitants proposant vingt et un à vingt deux logements collectifs sous forme de coopérative et composée de 50 % de logements locatifs sociaux financés par un Prêt Locatif Social (PLS) et 50 % de logements en accession,

**CONSIDÉRANT** le projet des Promoteurs Indépendants proposant quarante et un logements sous une forme semi-collective dont 85 % de locatifs sociaux et 15 % maximum en accession à la propriété et dont au moins 50 % seraient accessibles aux personnes à mobilité réduite,

Au regard des arguments présentés ci-dessus, Madame le Maire propose le classement des candidatures suivant :

1. Îlot Vert de la Soulondre : en réponse aux enjeux de la transition écologique, ce projet promeut la mutualisation des besoins dans des espaces et services communs, une construction bioclimatique à faible impact au sol, au bilan carbone sobre et un usage du lieu doublant le projet de logement avec un projet agroécologique sur le jardin ; le modèle économique est capable d'acquérir le terrain au prix de revient de l'EPF malgré la consolidation nécessaire des financements publics et des agréments d'accès aux PLS,
2. Promoteurs Indépendants : le projet est complet et le dessin architectural de qualité malgré sa similitude de forme et de programme avec un autre site ; le niveau d'artificialisation des sols et ses impacts environnementaux interpellent ; le montage financier est solide et le prix d'achat est proposé au prix de revient,
3. Groupement Carrere (promoteur)/Axentia (bailleur social)/Erilia (bailleur social syndic et gestionnaire)/les Tisseurs (association d'animation sociale renforcée) : l'insertion du projet dans le site est moins pertinente même si une grande place est laissée aux espaces d'agrément ; le public ciblé et l'offre d'un bâtiment accessible semblent correspondre aux besoins locaux ; cependant, l'isolement relatif du site au regard du besoin de socialisation et d'accompagnement de ces publics semble être un frein ; la proposition financière est réduite à la moitié du prix de revient,

4. Vestia Promotion : la forme urbaine composée de villas individuelles en bande semble inopportune au regard de la qualité du site ; le programme constitué uniquement de logements en accession présente une faiblesse au regard du marché immobilier local ; ce qui se traduit par un prix d'achat du terrain quasi-nul,

Madame le Maire propose ainsi au Conseil municipal de donner un avis favorable de principe pour la vente par l'EPF d'Occitanie des parcelles cadastrées AL 473, 542, 544, 546, 894, 897 et 899 selon le classement établi ci-dessus assortie d'une garantie de rachat par la Mairie de Lodève si l'acquisition ne devait pas aboutir d'ici au terme de la convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie le 22 août 2022 pour un montant estimé par l'EPF d'Occitanie au 30 septembre 2020 à trois cent quatre vingt six mille huit cent treize euros et six centimes Hors Taxes (386 813,06 € HT),

Cet avis de principe sera confirmé en janvier 2022 par le Conseil municipal après présentation de l'avancement du programme par les porteurs de projet.

**Où l'exposé de Gaëlle LÉVÊQUE et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :**

- **ARTICLE 1 : CLASSE** les candidatures de l'appel à projet îlot Collège dans l'ordre suivant 1-Îlot Vert de la Soulondre, 2-Promoteurs Indépendants, 3-groupement Carrere/Axentia/Erilia/les Tisseurs, 4-Vestia Promotion,

- **ARTICLE 2 : DONNE UN AVIS FAVORABLE DE PRINCIPE** à la vente par l'EPF d'Occitanie des parcelles cadastrées AL 473, 542, 544, 546, 894, 897 et 899 selon le classement établi ci-dessus assortie d'une garantie de rachat par la Mairie de Lodève si l'acquisition ne devait pas aboutir d'ici au terme de la convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie le 22 août 2022 pour un montant estimé par l'EPF d'Occitanie au 30 septembre 2020 à trois cent quatre vingt six mille huit cent treize euros et six centimes Hors Taxes (386 813,06 € HT),

- **ARTICLE 3 : AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

- **ARTICLE 4 : DIT** que la présente délibération sera transmise au service du contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an susdits et ont les délibérants signé au registre,

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Le Maire,  
Gaëlle LÉVÊQUE

