

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNE DE LODÈVE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ACTES CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE 2024

numéro
CM_241015_08

L'an deux mille-vingt quatre, le quinze octobre,
Le Conseil municipal, dûment convoqué le neuf octobre deux mille vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Gaëlle LEVEQUE.

nombre de membres	
en exercice	29
présents	23
exprimés	28
vote	
pour	21
contre	0
abstention	7

Présents :

Gaëlle LEVEQUE, Ludovic CROS, Nathalie ROCOPLAN, Monique GALEOTE, Ali BENAMEUR, Marie-Laure VERDOL, Didier KOEHLER, Isabelle PEDROS, Claude FERAL, Michel PANIS, Jean-Marc SAUVIER, Nathalie SYZ, Edith POMAREDE, Damien ALIBERT, David BOSCH, Fadilha BENAMMAR KOLY, Thibault DETRY, Claude LAATEB, Joana SINEGRE, Magali STADLER, Damien ROUQUETTE, Françoise CAUVY, Marie Pierre CAUMES.

Absents avec pouvoirs :

Ahmed KASSOUH à Marie-Laure VERDOL, Fatiha ENNADIFI à Monique GALEOTE, David DRUART à Ludovic CROS, Izia GOURMELON à Didier KOEHLER, Christian RICARDO à Claude LAATEB.

Absent :

Gilles MARRES.

Abstention: Claude LAATEB, Christian RICARDO, Joana SINEGRE, Magali STADLER, Damien ROUQUETTE, Françoise CAUVY, Marie Pierre CAUMES

OBJET :	Vente d'immeuble à rénover par la société publique locale Territoire 34 à la Commune de Lodève de l'immeuble de issu de l'opération Îlot Fleury cadastré AB453
----------------	---

- VU** le régime de droit commun du Code civil en matière de vente d'immeubles existants,
- VU** le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et en particulier les article L.262-1 et suivants,
- VU** la loi n°2006-862 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL),
- VU** le décret n°2008-1338 du 16 décembre 2008 relatif à la Vente d'Immeubles à Rénover (VIR),
- VU** le décret n°2010-1128 du 27 septembre 2010 relatif aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover,
- VU** le décret n°2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- VU** les délibérations n°20150630_012 du Conseil municipal du 30 juin 2015 et n°CC_20150722_006 du Conseil communautaire du 22 juillet 2015, relatives à la convention de veille foncière Centre ancien entre la Commune de Lodève, la Communauté de communes Lodévois et Larzac et l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie n°2015-H-214 signée le 23 octobre 2015 et approuvée par le Préfet de Région le 26 octobre 2015 et son avenant,
- VU** la délibération n°CM_20170418_022 du Conseil municipal du 18 avril 2017, relative à l'attribution du contrat de concession d'aménagement de l'opération Revitalisation du centre bourg de Lodève à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 34, notifiée à l'aménageur le 7 juillet 2017 pour une durée de dix ans,
- VU** l'avis de la Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) du 24 novembre 2017 et la notification de subvention à la SPL Territoire 34 par l'ANAH le 21 décembre 2017 concernant l'îlot Fleury pour une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),
- VU** l'acquisition le 22 mars 2018 par l'EPF d'Occitanie de la maison de ville dite Huan située 6 impasse Millet sur la parcelle cadastrée AB453 de cinquante-cinq mètres carrés (55 m²) au sol contenant un immeuble de deux étages et une petite cour à l'état très dégradé,

Je certifie, sous ma responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte et informe que le présent acte 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 de la notification : le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

VU les délibérations n°CM_210706_07 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) signée le 16 juillet 2021 contenant dans son programme d'actions matures l'opération AME 3b. Résorption de l'habitat insalubre – îlot Fleury,

VU l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du 31 juillet 2023, attribuant une subvention à la SPL Territoire 34 par l'ANAH au titre de la vente en VIR ANAH pour l'opération de l'îlot Fleury d'un montant de cent-soixante-mille euros (160 000 €),

VU la délibération n°CM_230926_06 du Conseil municipal du 26 septembre 2023 donnant un avis favorable à la vente par l'EPF d'Occitanie à la SPL Territoire 34 des parcelles cadastrées AB452, 453 et 454 pour un montant réactualisé au 30 juin 2023 de trois-cent-dix-sept-mille-trois-cent-vingt-trois euros vingt-six centimes Hors Taxes (317 323,26 € HT) soit trois-cent-trente-deux-mille-neuf-cent-dix-sept euros trente-et-un centimes Toutes Taxes Comprises (332 917,31 € TTC) dont l'acte authentique a été signé le 14 décembre 2023,

VU l'avis de France Domaine du 4 octobre 2024,

CONSIDÉRANT que le contrat de VIR est un contrat spécial de rénovation-vente créé par la loi n°2006-862 susvisée et que la vente d'immeuble à rénover est l'opération par laquelle une personne, quelle que soit sa qualité vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti à un usage principalement d'habitation et qui s'engage, dans un délai contractuellement déterminé, à réaliser directement ou indirectement des travaux de rénovation : pour ce faire, le vendeur perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux, conformément à l'article L.262-1 du CCH),

CONSIDÉRANT que le régime de la VIR s'applique aux contrats formés depuis le 19 décembre 2008 et garantit la protection de l'acquéreur, quel que soit son statut, professionnel ou particulier, sur la consistance des travaux, le délai de leur réalisation et le respect de la date d'achèvement,

CONSIDÉRANT que le contrat de VIR doit être conclu par acte authentique à peine de nullité et que l'article R.262-10 du CCH prévoit l'échelonnement suivant (R. 262-10) :

- paiement de l'existant lors de la signature du contrat : le prix de l'existant est payé lors de la signature du contrat,
- paiement des travaux :
 - 50 % du prix à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux, cet achèvement partiel devant être attesté par l'homme de l'art,
 - 95 % du prix à l'achèvement de l'ensemble des travaux, cet achèvement partiel devant être attesté par l'homme de l'art,
- le solde, à la livraison: il peut cependant être consigné en cas de défauts de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison,

CONSIDÉRANT que la Commune de Lodève a confié à la SPL Territoire 34 sur le fondement de la concession d'aménagement sus-visée une mission de résorption de l'habitat insalubre comprenant notamment l'acquisition, le curetage, la restructuration/réhabilitation et la commercialisation de l'ensemble de l'îlot Fleury,

CONSIDÉRANT l'acquisition de la parcelle AB453 par l'EPF Occitanie puis par la SPL Territoire 34 le 14 décembre 2023 dans le cadre de l'opération de l'îlot Fleury afin de produire principalement du logement,

CONSIDÉRANT le projet global de restauration immobilière de l'îlot Fleury qui permettra de produire douze (12) logements pour une surface totale de cinq-cent-quatre-vingt-deux mètres carrés (582 m²) selon les typologies suivantes : quatre T1, deux T2, cinq T3, une maison de ville correspondant à un T3 et un commerce en rez-de-chaussée de cent-quarante-sept mètres carrés (147 m²),

CONSIDÉRANT que l'opération est sur plusieurs parcelles dont la parcelle AB453 qui sera rénovée pour accueillir quatre logements T1 de vingt-et-un mètres carrés (21 m²) chacun ainsi que des espaces communs,

CONSIDÉRANT la politique de production et de rénovation de logements en centre ancien de Lodève afin d'accueillir dans de bonnes conditions de nouveaux habitants,

CONSIDÉRANT que la Commune de Lodève se doit de constituer un parc de logements communal pour répondre aux besoins de logement ou d'hébergement de populations spécifiques comme les jeunes étudiants, en formation, saisonniers, en début de parcours d'emploi...,

CONSIDÉRANT que les logements produits sur la parcelle AB453 correspondent aux besoins du public ciblé et que la Commune de Lodève est éligible au dispositif VIR ANAH pour acquérir ces quatre logements et les louer avec un conventionnement ANAH,

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

- **ARTICLE 1 : APPROUVE** le principe d'acquérir la parcelle AB453 avec quatre logements et des espaces communs en vente d'immeuble à rénover pour le prix de cent-trente-mille euros (130 000 €) selon les conditions réglementaires fixées,

- **ARTICLE 2 : AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents y afférents,

- **ARTICLE 3 :DIT** que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, notifié aux tiers concernés et publié selon la réglementation en vigueur et inscrit au registre des actes.

Pour extrait certifié conforme au registre des actes.

Accusé de réception en préfecture
34-213401425-20241015-lmc114071-DE-1-1
Date de télétransmission : 16/10/24
Date de publication : 22/10/2024
Date de notification aux tiers :
Moyen de notifications aux tiers :

Le quinze octobre deux mille vingt-quatre
Le Maire,
Gaëlle LEVEQUE

