



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
du "Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération"
Séance du 24 février 2022**

République Française

Département
de la Vendée

Canton de
SAINT HILAIRE DE RIEZ

"PAYS DE SAINT-GILLES-
CROIX-DE-VIE
AGGLOMERATION"

Siège :

4 rue du Soleil Levant
CS 63669
85 806 Saint Gilles Croix
de Vie Cedex

Effectif légal du Conseil :
47

Membres en exercice : 47

Membres présents : 34

DELIBERATION
n° 2022 - 02 - 15

L'an deux mille vingt-deux, le 24 février, le Conseil du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 17 février, s'est réuni au Golf du Pays de Saint Gilles à L'Aiguillon sur Vie, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Conseillers communautaires présents : Francine ZIMMERLIN, Séverine BESSONNET LE CLEC'H, Dominique BRET, Frédéric FOUQUET, Jean-Baptiste RABINIAUX, Thierry BIRON, Dominique MALARY, Jean CANTIN, Patricia ROUVREAU, Sonia CHARLOS, Isabelle TESSIER, Stéphane GUIBERT, Muriel HABERT, Laurent REIGNIEZ, Laurent DURANTEAU, Isabelle DURANTEAU, Hervé BESSONNET, François BLANCHET, Denise RENAUD, Thomas PERROCHEAU, Nicole BOULINEAU, Joël GIRAUDEAU, Béatrice JUSTIN, Jérôme MESNARD, Jean-Yves LEBOURDAIS, Jocelyne PICCIONI SERVADEI, Jean-Pierre STEPHANO, Chantal GREAU, Vincent PIPAUD, Christine CRESTOIS, Olivier ROBIC, Evelyne CHAUVEL, Jean SOYER, Maryse AUGUIN.

Conseillers communautaires absents et excusés : André COQUELIN, Yann THOMAS, Céline DELOMME, Thierry FAVREAU, Philippe MOREAU, Catherine GALAND, Christine BERNARD, Xavier BERNARD, Dominique SIONNEAU, Kathia VIEL, Laurent BOUDELIER, Valérie VECCHI, Lucien PRINCE.

Pouvoirs : André COQUELIN à Francine ZIMMERLIN / Yann THOMAS à Séverine BESSONNET LE CLEC'H / Céline DELOMME à Frédéric FOUQUET / Thierry FAVREAU à Patricia ROUVREAU / Philippe MOREAU à Jean SOYER / Catherine GALAND à Isabelle DURANTEAU / Christine BERNARD à Laurent DURANTEAU / Xavier BERNARD à Isabelle DURANTEAU / Dominique SIONNEAU à Hervé BESSONNET / Kathia VIEL à Jean-Yves LEBOURDAIS / Lucien PRINCE à Maryse AUGUIN.

Hervé BESSONNET est désigné secrétaire de séance.

**Règlement de soutien financier communautaire pour la
production de logements locatifs sociaux**

Par délibération du Conseil Communautaire du 24 juin 2021, le Programme Local de l'Habitat (PLH), exécutoire depuis le 9 juin 2015, pour une période de 6 ans, a été prorogé sur 2 années supplémentaires. Une nouvelle prorogation d'une durée de 3 ans, renouvelable une fois, pourra être décidée par le Conseil Communautaire jusqu'à l'approbation du PLUi-H.

Le PLH fixe un objectif, en termes de production de logements locatifs sociaux, à hauteur de 70 nouveaux logements par an, soit au total 420 sur 6 ans. Il stipule l'obligation de réaliser 10 % (au minimum) de logements locatifs sociaux, dans les nouvelles opérations d'habitat publiques et privées de plus de 10 logements (Lotissement, ZAC, VEFA, opérations de reconstruction...).

Depuis le 7 avril 2016, un programme de soutien financier communautaire, à la production de nouveaux logements locatifs sociaux, a été mis en place, avec une aide financière au bailleur social maître d'ouvrage à hauteur de 4 000 € par logement locatif créé, et de 2 000 € dans le cadre d'une acquisition du logement par le bailleur social en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement).

Au 1^{er} janvier 2022, 447 nouveaux logements sociaux ont, soit été livrés, soit sont en cours de construction, soit programmés, avec une moyenne de 9 logements par opération et 164 logements réalisés dans le cadre d'une VEFA. Les typologies familiales représentent plus de 70 % des logements produits : 49 % de T3, 22 % de T4, 1 % des T5, les petites typologies T2 28 %.

Depuis la mise en place du dispositif en 2016, le taux de logements locatifs sociaux financés dans le cadre d'un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) destinés aux ménages les plus modestes, dépasse le taux fixé par le PLH (30 %), atteignant 31,5 % des nouveaux logements produits. D'autre part, la territorialisation des logements à produire a été respectée, avec environ 70 % des logements réalisés sur les 4 communes dites en « secteur tendu », soit Brétignolles sur Mer, Le Fenouiller, Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez. Le taux de logements locatifs sociaux, à hauteur de 3 % au moment de l'approbation du PLH, dépasse actuellement 5 % du nombre total de résidences principales.

En compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), qui vise la maîtrise de la consommation foncière, par notamment la requalification et la densification des centres bourgs et centres villes, la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie dans le cadre du PLH, soutient la production des logements locatifs sociaux, en privilégiant leur implantation dans les centres.

Il est précisé que le Département de la Vendée est délégataire des aides à la pierre en faveur du logement social et que la demande d'agrément est déposée par le bailleur social, lorsque le permis de construire de l'opération est accordé. L'instruction définitive du dossier par la Communauté d'Agglomération est assurée qu'après la réception de l'arrêté du Département de la Vendée, valant décision de financement en PLUS ou PLAI.

Le Conseil Communautaire est interpellé quant à la tendance actuelle de la demande de logement social sur le Pays de Saint Gilles Croix de Vie, avec environ 50 % de personnes seules sollicitant de petits logements type T2.

Il est exposé les modalités d'intervention financière de la Communauté d'Agglomération pour le soutien à la production de logements locatifs sociaux, dont les principales règles sont les suivantes :

- Les opérations de plus de 10 logements doivent comporter au minimum un logement locatif social créé. Elles peuvent être conduites en maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), concernant une construction nouvelle, l'acquisition/amélioration d'un bâtiment existant, voire une transformation d'usage.
- Aide forfaitaire à hauteur de 4 000 € par logement locatif social créé, que l'opération soit conduite en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA.
- Bonus financier de 500 € pour un logement locatif social financé par un PLAI, dans le cadre d'une opération d'habitat comportant au moins 3 logements locatifs sociaux.
- Bonus financier de 500 € pour un logement locatif social de typologie T2 ou T2 bis, uniquement pour les opérations d'habitat collectif ou semi-collectif.

Le financement du programme de soutien financier communautaire, à la production des nouveaux logements locatifs sociaux, est assuré par le produit de la vente de 21 logements locatifs sociaux communautaires, suivant l'acte notarié du 15 juin 2021, et des 10 logements sociaux communautaires situés sur la commune de Landevieille, dont la vente a été lancée suivant délibération du Bureau Communautaire du 16 septembre 2021. Il est précisé que le produit de ces ventes s'établit à hauteur prévisionnelle d'environ 1 400 000 €.

Le Conseil Communautaire,

Dûment convoqué,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération approuvés par arrêtés préfectoraux n°2021 DRCTAJ 672 et 673 du 15 décembre 2021,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, approuvé par délibérations n°2016 3 06 du 30 juin 2016 et n°2017 2 04 du 9 février 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat du Pays de Saint Gilles Croix de Vie approuvé le 9 avril 2015, et sa prorogation suivant délibération du Conseil Communautaire du 24 juin 2021,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire lors sa séance du 10 février 2022,

Vu l'avis favorable du Groupe de Travail « Habitat » lors sa séance du 19 octobre 2021,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

Article 1 : APPROUVE le règlement d'intervention financière du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération pour le soutien à la production des logements locatifs sociaux ;

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Président à signer tout document en exécution de la présente délibération et notamment les décisions d'attributions des aides aux bénéficiaires.

Fait et délibéré,

Les jour, mois et an que dessus,

Au registre sont les signatures,

Pour copie conforme,

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 01 MARS 2022
- de l'affichage le : 01 MARS 2022
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 01 MARS 2022

Givrand, le 28 février 2022

Le Président,

François BLANCHET



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr.