



**DEPARTEMENT DES LANDES (40)**

**VILLE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE**



24 avenue Nationale  
40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Tel : 05 58 77 00 21  
contact@tyrosseville.com

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 11 DECEMBRE 2023

**N° 20231211\_04**

L'an deux mille vingt-trois, le onze décembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Vincent de Tyrosse, dûment convoqué le cinq décembre, s'est réuni en Mairie, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de **M. Régis GELEZ, Maire en exercice.**

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de convocation	Le 5 décembre 2023
Nombre de présents	20	Date d'affichage	Du 18.12.2023 au 19.02.2024
Nombre de pouvoirs	7	Secrétaire de séance (conformément à l'article L 2121-17 du CGCT)	M. Pierre LAFFITTE
Suffrages exprimés	27	Rapporteur	M. Pierre LAFFITTE
Nomenclature	7.1	Certifiée exécutoire	Le 18 décembre 2023

**PRESENTS :** M. Régis GELEZ, M. Pierre LAFFITTE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Régis DUBUS, Mme Christine GAYON, M. Guy LUQUE, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Jean-Marie LAFITTE, Mme Sylvie BARTHELEMY, M. François MARTOUREY, Mme Céline WAGNIART, M. Thierry ZALDUA, M. Joffrey ROMAIN, Mme Patricia GATEL, M. Stéphane JACQUOT, Mme Béatrice DUCASSE, Mme Marielle LABERTIT, M. Gilles DOR, Mme Coralie LECOLIER, Mme Hélène LASSALLE,

**ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :** M. Alain LACAVE, à M. Pierre LAFFITTE ; Mme Patricia MORENO, à Jean-Marie LAFITTE ; M. Bruno LAGRAVE, à M. Thierry ZALDUA ; M. Daniel GAUYAT, à M. François MARTOUREY ; M. Julien LEROY, à M. Guy LUQUE ; Mme Adeline COUMAILLEAU, à Mme Emmanuelle BRESSOUD ; M. Thomas CASAMAYOU, à M. Gilles DOR

**ABSENTES EXCUSÉES :** Mme Christelle ELOZEGUY et Mme Fusilha DESTENABE,

*Quorum atteint : conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le Conseil Municipal est valablement autorisé à délibérer.*

**OBJET : PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA COMMUNE À L'OPÉRATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 9 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX « ROUTE DE BORDEAUX » PAR LE COL**

L'opération consiste en l'acquisition en VEFA au promoteur immobilier AEDEFIM, par le COL, de logements à vocation sociale situés dans l'opération « Route de Bordeaux » sur la commune de Saint-Vincent de Tyrosse. Le programme de cette opération comprend 9 logements locatifs sociaux au total (6 PLUS et 3 PLAI composés de 6 T2 et 3 T3) pour un coût global estimé de 937 914€ TTC et une surface habitable de 481,63 m<sup>2</sup>.



Le plan de financement de l'opération se décompose comme suit :

Dépenses	Montants TTC	Financement	Montants TTC
Charge foncière	26 396 €	Prêts PLUS et PLAI	772 131 €
Bâtiments	879 869 €	Subventions <i>notamment</i>	50 906 €
Honoraires	0 €	État	24 900 €
Divers	9 063 €	MACS/Commune	26 006 €
Révisions de prix/Frais financiers	22 586 €	Fonds propres	114 877 €
<b>TOTAL</b>	<b>937 914 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>937 914 €</b>

\* Les montants ont été arrondis pour faciliter la lecture

Conformément au règlement d'intervention communautaire en faveur du logement social, une intervention financière conjointe de la Communauté de communes et de la commune est accordée selon la répartition suivante (montant de la subvention demandée = 26 006 €) :

- ▀ ¾ pour la Communauté de communes, soit 19 504,51 €
- ▀ ¼ pour la commune, soit 6 501,50 €

Ce partenariat financier est formalisé par une convention tripartite entre le bailleur social, la commune et la Communauté de communes, dont le projet est annexé à la présente.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et en avoir délibéré,

**VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-10 ;

**VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5 ;

**VU** les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n°25 en date du 9 février 2022 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

**VU** les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

**VU** la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 arrêtant le projet du deuxième programme local de l'habitat ;

**VU** la délibération du conseil communautaire en date du 6 avril 2016 arrêtant à nouveau le projet de programme local de l'habitat après avis des communes membres ;

**VU** la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant adoption du projet de programme local de l'habitat de la Communauté de communes ;

**VU** la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant approbation du règlement d'intervention de la Communauté de communes en faveur du logement social locatif ;

**VU** la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant modification du règlement communautaire d'intervention en faveur du logement pour tous ;



**VU** le projet de convention à intervenir,

**CONSIDÉRANT** que la construction des 9 logements sociaux concourt à la réalisation de la politique du logement et du cadre de vie relevant de la compétence de la Communauté de communes, à laquelle la commune s'associe ;

**CONSIDÉRANT** la nature de l'opération de construction projetée, ouvrant droit à une participation de la Commune ;

**CONSIDÉRANT** l'avis de la Commission « Administration générale – Finances » qui s'est réunie le 28 novembre 2023,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**APPROUVE** la participation financière de la Commune à hauteur de 6 501,50 € pour la construction de 9 logements locatifs sociaux dans la résidence « Route de Bordeaux » par LE COL sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse,

**DIT que** les sommes nécessaires à l'exécution de la présente décision au budget principal 2024,

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le projet de convention de partenariat à intervenir entre la Communauté de communes, le bailleur social et la Commune, tel qu'annexé à la présente,

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

### **DÉLIBÉRATION ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ.**

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

*La saisine de la juridiction peut se faire par envoi sur papier, dépôt sur place ou en ligne via le site sécurisé : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*



Le Maire,  
Régis GELEZ.

Le secrétaire,  
Pierre LAFFITTE.

## CONVENTION

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD (MACS)

#### COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE « ROUTE DE BORDEAUX »

#### CONSTRUCTION DE 9 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

#### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, désignée ci-après par l'expression « la Communauté de communes », représentée par son Président Monsieur Pierre FROUSTEY, autorisé à cet effet par décision en date du .....  
d'une part,

ET

La Commune de SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, désignée ci-après par l'expression « la commune », représentée par son Maire, Monsieur Régis GELEZ, autorisé à cet effet par la délibération 20231211\_04 du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2023,  
d'autre part,

ET

Le Bailleur social, dénommé LE COMITÉ OUVRIER DU LOGEMENT (Le COL), sis 73 rue de Lamouly à Anglet (64600), désigné ci-après par l'expression « le bailleur social », représenté par son Directeur Monsieur Imed Robbana, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du .....  
d'autre part,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-10 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n°25 en date du 9 février 2022 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 23 septembre 2021 portant modification de la délégation d'une partie des attributions du conseil au bureau communautaire et au président ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 arrêtant le projet du deuxième programme local de l'habitat ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 avril 2016 arrêtant à nouveau le projet de programme local de l'habitat après avis des communes membres ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant adoption du projet de programme local de l'habitat de la Communauté de communes ;



VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant approbation du règlement d'intervention de la Communauté de communes en faveur du logement social locatif ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant modification du règlement communautaire d'intervention en faveur du logement pour tous ;

### EXPOSÉ PRÉALABLE

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de MACS, le bailleur social envisage l'acquisition en VEFA au promoteur immobilier AEDFIM, de 9 logements locatifs au total, au sein du programme « Route de Bordeaux » à Saint-Vincent-de-Tyrosse, dont il serait le bailleur et le gestionnaire.

La participation communautaire, au regard du règlement d'intervention en vigueur, vise les logements PLUS et PLAI et exclut les PLS, qui correspondent moins aux besoins du territoire.

En raison de sa qualité de bailleur social, Le COL se propose d'associer étroitement la Communauté de communes à ce projet, dans les conditions ci-après.

**Conformément aux statuts communautaires et notamment à l'article 7.2 de la « politique du logement et du cadre de vie », ainsi qu'au règlement d'intervention en faveur du logement social, la présente convention a pour objet de définir les engagements réciproques de chacune des parties dans le cadre de la réalisation du « programme locatif social » décrit ci-dessous.**

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIVIT

#### Article 1 - Objet

L'opération concernée consiste en l'acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) au promoteur immobilier AEDFIM, par Le COL, de logements à vocation sociale situés dans l'opération « Route de Bordeaux » sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse. Le programme de cette opération comprend 9 logements locatifs sociaux au total (6 PLUS et 3 PLAI composés de 6 T2 et 3 T3) pour un coût global estimé de 937 914 € TTC.

L'ensemble immobilier ainsi défini fait l'objet d'un permis de construire, déposé en mairie de Saint-Vincent-de-Tyrosse et attribué. Cette autorisation d'urbanisme a été régulièrement affichée et purgée des délais de recours des tiers.

Le programme retenu dans la présente convention comprend 9 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI, avec une surface habitable de 481,63 m<sup>2</sup>.

La présente convention concerne exclusivement la réalisation du « programme locatif social » décrit ci-dessus.

#### Article 2 - Engagements du bailleur social

Le bailleur social s'engage à :

- Réaliser le programme locatif à vocation sociale tel que présenté à l'article 1.

Ce programme s'inscrit dans la définition de l'intérêt communautaire tel que précisé par la délibération en vigueur et notamment son point relatif à l'intérêt communautaire en matière de politique du logement et du cadre de vie.

Il remplit les conditions énoncées dans le règlement d'intervention communautaire en faveur du logement social en vigueur à la date de la présente convention.



■ Réserver l'attribution de 20 % des logements construits arrondis à l'entier supérieur, soit 2 logements, à la Communauté de communes ou son représentant, en conformité avec l'article 1 de la présente convention.

■ Déposer le dossier de demande de financement (auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et obtenir un financement aidé par l'État) et de demandes de subvention aux différents organismes présentés dans le plan de financement pour cette opération locative.

Le bailleur social s'engage à communiquer à la Communauté de communes la décision d'agrément spécifique de l'État délivrée par délégation par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ainsi que celles des autres organismes sollicités tel que présenté dans le plan de financement.

### Article 3 - Engagements des collectivités

- Engagements de la commune

La commune s'engage à :

■ Appuyer la demande si besoin auprès des partenaires financiers pour l'octroi de subvention, nécessaire à l'équilibre de l'opération.

■ Participer à l'opération via l'octroi d'une subvention de **6 501,50 €** représentant le 1/4 du montant demandé au titre de l'aide consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux conformément à la Fiche 1 du règlement d'intervention en faveur du logement social de la Communauté de communes.

Les sommes dues seront versées au bailleur social selon l'échelonnement ci-après :

- 50 % 6 mois après la signature de la convention, sous réserve du démarrage effectif des travaux,
- 50 % un an après le premier versement.

■ Tenir à jour un cahier des demandes locatives spontanées (téléphoniques ou lors de visites en mairie), afin de pouvoir en justifier lors du dépôt du dossier administratif auprès de la DDTM des Landes.

- Engagements de la Communauté de communes

La Communauté de communes s'engage à :

■ Appuyer la demande si besoin auprès des partenaires financiers pour l'octroi de subvention, nécessaire à l'équilibre de l'opération.

■ Participer à l'opération via l'octroi d'une subvention de **19 504,51 €** représentant les 3/4 du montant demandé au titre de l'aide consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux conformément à la Fiche 1 du règlement d'intervention en faveur du logement social de la Communauté de communes.

Les sommes dues seront versées au bailleur social selon l'échelonnement ci-après :

- Premier versement : 30 % sur présentation de l'arrêté accordant le permis de construire,
- Deuxième versement : 40 % en année n+1 de l'année du premier versement. Le solde pourra être demandé par le bailleur en fonction de l'avancée des travaux et de l'accord de la Communauté de communes.
- Solde : en année n+2 de l'année du premier versement.

Le versement du solde de la subvention ne pourra intervenir que sur présentation des pièces justificatives de la part du bailleur social attestant l'achèvement des travaux.



Si l'opération vise la performance énergétique de ses logements, le bailleur social devra également produire un certificat de labellisation BEPOS Effinergie.

#### **Article 4 - Réserve de logements pour la Communauté de communes**

■ En contrepartie du soutien apporté par la Communauté de communes et la commune, le bailleur social s'engage à donner un droit de réserve à la Communauté de communes, **sur 20 % des logements construits arrondis à l'entier supérieur, soit 2 logements, et financés en PLUS et PLAI** (9 logements), sous réserve que les demandeurs entrent dans le cadre législatif et réglementaire, tel que défini par la législation HLM en vigueur en matière d'attribution de logements sociaux. Le type desdits logements sera à préciser au plus tard lors de la Commission d'Attribution.

Les candidatures pour ces logements seront désignées par Monsieur le Président de la Communauté de communes ou son représentant, et seront soumises à l'appréciation souveraine de la Commission d'Attribution des logements. Le président de la Communauté de communes est membre de droit avec voix délibérative. Le maire est membre de droit avec voix consultative.

Les conditions et les modalités de ces réserves pourront être rediscutées lors des opérations d'amélioration ou de réhabilitation de l'ensemble immobilier.

Les bénéficiaires des logements réservés seront soumis à toutes les dispositions réglementaires, tant en ce qui concerne les conditions d'occupation que celles des ressources et à l'appréciation souveraine de la Commission d'Attribution des Logements qui choisira les attributaires parmi ces candidatures (*cf. infra*).

Les attributions devront également respecter les dispositions relatives au logement des personnes prioritaires, et notamment celles visant à la mise en œuvre du droit au logement.

■ Pour l'ensemble des attributions, le bailleur social s'engage à ce que les dossiers des demandeurs en logement présentés par la Communauté de communes soient étudiés par la Commission d'Attribution de logements sociaux. Monsieur le Président sera informé du cadre réglementaire relatif aux attributions locatives HLM et du règlement intérieur de la Commission d'Attribution.

■ Le bailleur social se réserve le droit de refuser tout candidat qui se trouverait dans l'incapacité de payer son loyer ou qui, par son mode de vie, serait susceptible de troubler la tranquillité et la sécurité des autres locataires. En concertation avec la commune, la Communauté de communes sera dans ce cas appelée à désigner un nouveau bénéficiaire, une liste d'au moins trois bénéficiaires potentiels devant être communiquée pour chaque logement vacant. Ceci, afin que la Commission d'Attribution puisse prendre des dispositions pour mettre des candidats en attente en cas de refus d'un dossier sortant de ce cadre, ou en cas de désistement d'un candidat.

■ Le président de la Communauté de communes ou son représentant sera en outre, invité à participer aux travaux de la commission chargée de l'attribution des autres logements qui n'ont pas fait l'objet d'une réserve. Le président de la Communauté de communes sera informé du cadre réglementaire relatif aux attributions locatives HLM et du règlement intérieur de la Commission d'Attribution.

■ Les loyers seront fixés conformément à la réglementation HLM en vigueur.

■ S'il arrivait que des logements restent inoccupés, le bailleur social en supporterait seul les conséquences financières.

#### **Article 5 - Communication**

Le bailleur social s'engage à afficher, durant toute la durée des travaux de construction, un ou plusieurs panneaux de chantier précisant le but de l'opération, la durée des travaux et la participation financière de la Communauté de communes et de la commune accompagnée de leurs logos.



Par ailleurs, le bailleur social, la commune et la Communauté de communes s'engagent, lors de toutes leurs communications sur le projet (discours, bulletins, etc.) à rappeler les participations financières réciproques.

Lors d'une cérémonie de type visite de chantier, visite de presse ou inauguration, le bailleur social et la commune s'engagent à inviter un représentant élu de la Communauté de communes et à lui réserver un temps de parole.

#### **Article 6 - Contrôles financiers du bailleur social par la Communauté de communes**

La Communauté de communes aura la faculté, si elle le souhaite, de procéder à tout moment à un contrôle financier du bailleur social pour ce qui concerne le budget et les dépenses relatives à l'opération de construction désignée dans la présente convention, par l'intermédiaire de mandataires désignés par elle, et de se faire communiquer tout document comptable nécessaire à ces contrôles.

#### **Article 7 - Prise d'effet de la convention**

L'opération deviendra effective, et par voie de conséquence, la présente convention en vigueur, dans la mesure où l'emprunt nécessaire au financement pourra être contracté, et les subventions de l'État assurées.

#### **Article 8 - Abandon du projet**

Dans le cas où le projet devrait être abandonné :

- du fait du bailleur social : celui-ci fera son affaire du règlement des honoraires et frais d'études qu'il aura engagés et sera amené à rembourser les sommes que la Communauté de communes et la commune auraient pu engager au titre de la présente convention.
- pour des raisons étrangères à la volonté des parties et en cas de force majeure (terrain inconstructible par exemple, empêchement de la poursuite du projet du fait de l'administration ou de l'impossibilité d'obtenir le financement), le bailleur social supportera seul, le coût des frais engagés (frais de bureaux d'études, architecte, de personnel, déplacements...).

#### **Article 9 - Frais et droits liés à la convention**

Tous les frais et droits afférents à la présente convention, qui prend effet au jour de la signature du contrat de prêt, seront à la charge du bailleur social.

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le .....

Pour la Communauté de communes  
Marenne Adour Côte Sud,  
**Le président,**

**Pierre FROUSTEY**

Pour Le COL,  
**Le directeur général,**

**Imed ROBBANA**

Pour la Commune de SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE,  
**Le Maire,**

**Régis GELEZ**