

**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 8 AVRIL 2025

**N° 20250408\_03**

L'an deux mille vingt-cinq, le huit avril, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Vincent de Tyrosse, dûment convoqué le deux avril, 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 2 avril 2025
Nombre de présents	23	Date d'affichage	Du 14.04.2025 au 15.06.2025
Nombre de pouvoirs	5	Secrétaire de séance <i>(conformément à l'article L 2121-17 du CGCT)</i>	M. Pierre LAFFITTE
Suffrages exprimés	28	Rapporteur	M. Pierre LAFFITTE
Nomenclature	7.1	Certifiée exécutoire	Le 14 avril 2025

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

**ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR** : Mme Emmanuelle BRESSOUD, pouvoir à M. Régis DUBUS ; M. Alain LACAVE, pouvoir à M. Pierre LAFFITTE ; Mme Christelle ELOZEGUY, pouvoir à M. Régis GELEZ ; Mme Adeline COUMAILLEAU, pouvoir à M. François MARTOUREY ; M. Thomas CASAMAYOU, pouvoir à M. Gilles DOR

**ABSENTE EXCUSÉE** : 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 20 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX « ARBORESCENCE 2 » PAR HABITAT SUD ATLANTIC**

L'opération concernée consiste en l'acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) au promoteur immobilier Seixo Habitat, par Habitat Sud Atlantic, de logements à vocation sociale situés dans l'opération « Arborescence 2 » sur la commune de Saint-Vincent de Tyrosse. Le programme de cette opération comprend 20 logements locatifs sociaux au total (14 PLUS et 6 PLAI composés de 11 T2, 3 T3 et 6 T4) pour un coût global estimé de 2 567 223 € TIC.



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

Dépenses	Montants TTC	Financement	Montants TTC
Charge foncière	640 042 €	Prêts PLUS et PLAI	2 201 552 €
Bâtiments	1 768 092 €	Subventions	108 948 €
Honoraires	116 461 €	État	51 600 €
Divers	42 628 €	MACS/Commune	57 348 €
Révisions de prix/Frais financiers	- €	Fonds propres	256 723 €
TOTAL	2 567 223 €	TOTAL	2 567 223 €

\* Les montants ont été arrondis pour faciliter la lecture

Conformément au règlement d'intervention en faveur du logement social, une intervention financière conjointe de la Communauté de communes et de la commune est accordée selon la répartition suivante :

- 3/4 pour la Communauté de communes, soit 43 010,52 €,
- 1/4 pour la commune, soit 14 336,84 €.

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 article 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/2024/n107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de Communes ;

**VU** les délibérations du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024 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 27 septembre 2016 portant adoption du projet de programme local de l'habitat de la Communauté de Communes ;

**VU** les délibérations du conseil communautaire en date des 27 septembre 2016, 30 juin 2022, 26 juin 2024 et 30 janvier 2025 relatives au règlement d'intervention de la Communauté de communes en faveur du logement social ;

**VU** le projet de convention de partenariat entre la Communauté de communes, le bailleur social et la Commune, ci-annexé ;

**CONSIDÉRANT** que la construction des 20 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 ;

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



**CONSIDÉRANT** la présentation de cette question à la Commission « Administration générale – Finances » qui s'est réunie le 25 mars 2025,

### LE CONSEIL MUNICIPAL

**FIXE** la participation financière de la Commune à hauteur de 14 336,84 € de 20 logements locatifs sociaux dans la résidence « Arborescence 2 » par Habitat Sud Atlantic sur la commune de Saint-Vincent de Tyrosse,

**DÉCIDE D'INSCRIRE** les sommes nécessaires à l'exécution de la présente délibération au budget principal de la Ville,

**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 « ARBORESCENCE 2 »

#### CONSTRUCTION DE 20 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 délibération du conseil municipal en date du .....  
d'autre part,

ET

Le Bailleur social, dénommé HABITAT SUD ATLANTIC, sis 2 chemin de l'Abbé Edouard Cestac à Bayonne (64100), désigné ci-après par l'expression « le bailleur social », représenté par son Directeur Général Monsieur Lausséni SANGARÉ, 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 article L. 441-1 et R. 441-5 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses article 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/2024/n°107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024 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 30 janvier 2025 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 27 septembre 2016 de programme local de l'habitat de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 27 septembre 2016, 30 juin 2022, 26 juin 2024 et 30 janvier 2025 relatives au règlement d'intervention de la Communauté de communes en faveur du logement social ;

## 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 Seixo Habitat, de 20 logements locatifs au total, au sein du programme « Arborescence 2 » 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, Habitat Sud Atlantic 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 SUIT

### Article 1 - Objet

L'opération consiste en l'acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) au promoteur immobilier Seixo Habitat, par Habitat Sud Atlantic, de logements à vocation sociale situés dans l'opération « Arborescence 2 » sur la commune de Saint-Vincent de Tyrosse. Le programme de cette opération comprend 20 logements locatifs sociaux au total (14 PLUS et 6 PLAI composés de 11 T2, 3 T3 et 6 T4).

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 20 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI, avec une surface habitable de 1 278,07 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 du 27 septembre 2016 et notamment son point n° 4 deuxième alinéa, 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'entière satisfaction, soit 1 logement, à Monsieur le Président de la Communauté de communes ou son représentant, en conformité avec l'article 4 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 **14 336,84 €** 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 **43 010,52 €** 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 au Président de la Communauté de communes ou son représentant, **sur 20 % des logements construits arrondis à l'entier supérieur, soit 4 logements, et financés en PLUS et PLAI** (20 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  
Maremne Adour Côte Sud,  
**Le président,**

**Pierre FROUSTEY**

Pour la Commune de Saint-Vincent de Tyrosse,  
**Le maire,**

**Régis GELEZ**

Pour Habitat Sud Atlantic,  
**Le directeur général,**

**Lausséni SANGARÉ**