

LISTE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 25 SEPTEMBRE 2025

Délibérations	Résultat du vote
AMENAGEMENT DE L'ESPACE	
Habitat - Présentation de l'opération « Les Petites Ardoises » - Beauvoir-sur-Mer - 15 logements locatifs sociaux - (Erreur matérielle)	Nombre de votants : 33 Approuvé à l'unanimité

L'ensemble des délibérations a été mis en ligne le 21 octobre 2025





DÉLIBÉRATION

du Conseil Communautaire

Réunion du jeudi 25 septembre 2025 à 18 h 30

Convocation envoyée le 19 septembre 2025

Envoyé en préfecture le 21/10/2025

Reçu en préfecture le 21/10/2025

Publié le

ID : 085-200071629-20250925-2025_CC_135V2-DE



Présents : Alexandre HUVET (Président), François PETIT, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Yoann GRALL, Philippe GUERIN, Didier BUTON, Michel WOLOCH, Isabelle BIRON, Carine CAUDAL, Stéphane CHIFFOLEAU, Roselyne DURAND FLAIRE, Jean-Marc FOUQUET, Florence FRONT, Stéphanie GENDRE, Karine GIARD, Marie-Laure GIRAUDET, Yves-Marie HEULIN, Pascale LABBÉ, Géraldine LAIDET, Sébastien LE LANNIC, Marie-Noëlle MANDIN, Thomas MERLET, Marie-Claude RIOU, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD

Représentés : Sophie BRIÉE par Jean-Yves BILLON
Francette GIRARD par Thomas MERLET
Béatrice PATOIZEAU par Alexandre HUVET

Claude DELAFOSSE par Géraldine LAIDET
Rémi PASCRAEU par Roselyne DURAND FLAIRE
Thierry RICARDEAU par Carine CAUDAL

Excusé non représenté : Thomas GISBERT

Absents : Jacqueline FLAIRE, Jean-François PILLET, Peggy SAUZEAU, Gildas VALLÉ

Secrétaire : Didier BUTON

N° délibération	Nombre de délégués en exercice	Nombre de présents	Nombre de pouvoirs	Nombre de votants
2025_CC_135-V2 (Erreur matérielle)	38	27	6	33

Objet : Aménagement de l'espace

Habitat - Présentation de l'opération « Les Petites Ardoises » - Beauvoir-sur-Mer - 15 logements locatifs sociaux

I. Cadre d'intervention de Challans Gois Communauté en soutien aux opérations de logements locatifs sociaux

Conformément aux objectifs et orientations du Programme Local de l'Habitat (action 12) adopté le 30 janvier 2020, Challans Gois Communauté intervient financièrement en faveur des opérations de construction et de rénovation de logements locatifs publics.

Pour la mise en œuvre de cette intervention, Challans Gois Communauté a validé, par délibération du 17 décembre 2020, les règlements qui conditionnent le soutien financier des organismes habilités à construire ou réhabiliter de l'habitat social.

Un logement social est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attribution précises. Les loyers sont réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales. Les plafonds de loyers sont fixés tous les ans par une circulaire ministérielle.

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux :

- Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), ils correspondent aux HLM traditionnelles. Ce prêt a pour objectif de permettre la construction de logements sociaux destinés à des personnes en situation de précarité, 60 % de la population communautaire a accès à ces logements sociaux.
- Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont à destination de personnes en situation de grande précarité, avec des plafonds de revenus et de loyers plus bas que le PLUS. Parmi les habitants ayant des revenus inférieurs au plafond PLUS, un quart sont éligibles aux logements PLAI.

Plafonds ressources annuelles - 2025	PLUS	PLAI
1 personne seule	23 201 €	12 759 €
2 personnes	30 984 €	18 591 €
3 personnes	37 259 €	22 356 €
4 personnes	44 982 €	24 875 €
5 personnes	52 915 €	29 105 €
6 personnes	59 636 €	32 800 €
Personne supplémentaire	+ 6 652 €	+ 3 657 €

Les montants de subventions de Challans Gois Communauté varient suivant la catégorie de logements :

- Logement PLAI = 2 000 €,
- Logement PLUS = 1 500 €,
- Un « Bonus T2 » d'une valeur de 1 000 €.

Ce bonus fait référence à un besoin prépondérant en petites typologies (1 demande sur 2), alors que 80 % des logements sociaux sont de typologies T3 ou supérieure.

Ce bonus est élargi par avis favorable du Conseil communautaire du 21 avril 2022 aux T1 et T1 bis.

L'obtention de ces subventions est conditionnée à plusieurs critères :

- Respect des objectifs de production en termes de territorialisation (un nombre de LLS défini par commune) ;
- Minimum 30 % de PLAI ;
- Mise en place d'outils de sensibilisation aux éco-gestes et maîtrise des charges ;
- Engagement pour l'accessibilité des logements ;
- Engagement pour la production de logements économes en énergie ;
- Signature de la convention de partenariat.

Il est proposé au Conseil communautaire de se prononcer sur l'attribution d'une subvention pour le dossier présenté ci-après.

II. Présentation de l'opération « Les Petites Ardoises » - Beauvoir-Sur-Mer - 15 logements locatifs sociaux

Conformément au cadre d'intervention précité, une demande d'aide financière pour la construction de 15 logements locatifs sociaux a été déposée par le bailleur Vendée Logement.

Ce programme se situe rue des Ecoles à Beauvoir-sur-Mer. D'une surface utile totale de 968,53 m², il se compose d'un ensemble de 15 logements.

En termes de typologie, le programme se compose de 5 T2, 8 T3 et 2 T4. La répartition des types de prêts est la suivante : 8 PLUS, 5 PLAI et 2 PLS.

Après instruction du dossier il s'avère que celui-ci respecte le règlement de Challans Gois Communauté.

.../...

Opération	Organisme bénéficiaire	Détail du projet aidé	Année de programmation	Année de livraison	Subvention CCG	% PLAI	% conso Enveloppe communale
Les Petites Ardoises	Vendée Logement	13 logements (8 PLUS et 5 PLAI - dont 5 T2, 7 T3 et 1 T4)	2024	2027	27 000 €	38%	70%

Charges foncières	252 675,00 €	300 690,17 €
Bâtiment	2 071 795,00 €	2 486 154,01 €
Honoraires	230 371,47 €	269 857,07 €
Divers	94 172,50 €	113 007,00 €
Prix de revient	2 649 013,97 €	3 169 708,25 €

Emprunts	2 666 330,72 €	93%
Subventions	62 500,00 €	2%
<i>Dont Challans gois</i>	27 000 €	
Fonds propres	143 622,67 €	5%

A l'appui de ces éléments, après étude et instruction des dossiers de demande de subvention, il est proposé d'attribuer une subvention d'un montant de 27 000 €, au titre de l'année 2025.

Le Conseil communautaire, après délibération et à l'unanimité :

- Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Challans Gois Communauté adopté le 30 janvier 2020,
- Vu le règlement des subventions en faveur du développement du parc de logement sociaux sur fonds propres de la Communauté de communes adopté par délibération du Conseil communautaire du 17 décembre 2020,
- Considérant l'avis de la Commission aménagement du 8 juillet 2025
- Considérant l'avis du Bureau communautaire du 28 août 2025

- 1° VALIDE l'attribution des subventions sur fonds propres de la Communauté de Communes telles que présentées dans le tableau ci-dessus ;
- 2° AUTORISE Monsieur le Président, ou à défaut Monsieur le Vice-président en charge de l'Habitat, à accomplir toutes les formalités et signer tous les documents nécessaires relatifs à l'attribution de cette subvention.

Pour Extrait Conforme,

Le Président,

 Alexandre ROUET

Délibération affichée le
 Transmis à la Préfecture de la Vendée le