

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 19 mai 2025**  
~~~~~

CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE SOCIALE
DE 17 LOGEMENTS À SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS
OCTROI D'UNE SUBVENTION D'ÉQUILIBRE À FDI HABITAT.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 19 mai 2025 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 13 mai 2025.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Christian VILLOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Jean-Claude CROS à M. Claude CARCELLER, M. Robert SIEGEL à Mme Véronique NEIL, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL.

Absents

M. Xavier PEYRAUD, M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 42	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Daniel JAUDON			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU l'arrêté n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la communauté de communes et notamment sa compétence en matière de politique du logement social d'intérêt communautaire et actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ;

VU ensemble les délibérations du Conseil communautaire n°1514 du 10 juillet 2017 et n°3252 du 10 juillet 2023 relatives à l'adoption du Programme Local de l'Habitat 2017-2023 et à sa prorogation ;

VU le règlement d'interventions financières du PLH adopté le 19/05/2008 et révisé le 15/02/2021 ;

VU l'avis favorable du groupe de travail Habitat ;

CONSIDERANT que dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Communauté de communes souhaite promouvoir une offre de logements diversifiée notamment par le développement du taux d'équipement en logements locatifs aidés sur le territoire intercommunal,

CONSIDERANT que dans ce sens, elle soutient le projet de résidence sociale, porté par FDI HABITAT sur la commune de Saint-André-de-Sangonis, devant répondre aux besoins de logements des ménages les plus modestes du territoire,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction de 17 logements sociaux sur les parcelles cadastrées A307 et A308 nécessitant la démolition d'une ancienne habitation,

CONSIDERANT que l'assiette du terrain est mitoyenne de celle de l'ancien presbytère, propriété communale, vacant et présentant un état de dégradation avancée,

CONSIDERANT que cet îlot dégradé situé en plein cœur du village de St André a depuis de nombreuses années suscité l'attention de la municipalité par son emplacement central et symbolique,

CONSIDERANT que le réinvestissement de ce tissu urbain s'inscrit pleinement dans la démarche de revitalisation du centre ancien engagée par la ville, lauréate du programme Petites villes de demain,

CONSIDERANT par ailleurs que ce projet porte des enjeux de densification urbaine en mobilisant cette friche pour offrir un équipement public et des logements accessibles aux habitants,

CONSIDERANT que depuis 2015, diverses études urbaines et de diagnostic bâtiminaire ont permis de construire un projet de requalification mettant en avant la construction d'une médiathèque et d'une résidence sociale, tout en préservant le jardin du presbytère, véritable poumon vert au cœur du village,

CONSIDERANT qu'en 2020, la commune s'est rapprochée de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) afin d'acquérir les biens des parcelles A307 et A308, dénommés communément « îlot PAPPAS », mis à la vente,
CONSIDERANT que ce portage foncier par l'EPFO a permis à la commune d'associer le bailleur social FDI Habitat pour étudier le projet de résidence sociale,
CONSIDERANT que les sites du presbytère et de « Pappas » constituent une opportunité rare pour engager un programme de requalification urbaine : cœur de village, centre historique, présence de jardins, proximité des services et commerces...,
CONSIDERANT que dans ce sens, un soutien financier au titre du fonds vert a été consenti par l'Etat ainsi qu'un fonds de minoration foncière de l'EPFO, pour permettre à ce projet ambitieux et vertueux de voir le jour,
CONSIDERANT que les financements classiques pour la production de logements locatifs sociaux ont également été mobilisés,
CONSIDERANT que malgré cela, l'opération, de par son envergure (projet de démolition-reconstruction), présente un bilan financier en déficit,
CONSIDERANT qu'au titre du règlement d'aides du PLH, FDI Habitat sollicite l'aide financière de la CCVH,
CONSIDERANT que ce projet de résidence sociale répond aux exigences du PLH et aux critères d'éligibilité de son règlement d'intervention financière,
CONSIDERANT que la production de logements locatifs sociaux présente l'avantage de pouvoir diversifier l'offre en logements en plein centre du village pour les familles et les personnes seules,
CONSIDERANT que 17 logements seront construits, 7 logements locatifs sociaux et 10 logements proposés en accession sociale à la propriété.
CONSIDERANT que l'aide de la CCVH ne pourra porter que sur le projet de construction des logements locatifs ; le règlement d'aides ne prévoyant l'octroi de subventions d'équilibre aux projets d'accession à la propriété,
CONSIDERANT que, composés de typologies variées (4 type 2, 2 type 3 et 1 type 4), les types de logements répondent aux demandes des foyers les plus modestes éligibles au logement très social (3 logements PLAi) et au logement social classique (4 logements PLUS),
CONSIDERANT le coût élevé du projet (948 144€ TTC), et malgré l'intervention importante des différentes collectivités et de l'Etat, l'équilibre financier de cette opération stratégique nécessite que la Communauté de communes octroie à FDI Habitat une subvention de 55 000 € conformément au règlement d'aides du PLH,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'émettre un avis favorable pour l'octroi à FDI Habitat d'une subvention d'équilibre d'un montant de 55 000 € pour la construction de 7 logements locatifs aidés situés à Saint André de Sangonis.

Transmission au Représentant de l'État N° 3811

Publication le 20/05/2025

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 20/05/2025

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20250519-21362-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Daniel JAUDON