



Département
de la Vendée

Envoyé en préfecture le 13/07/2026

Reçu en préfecture le 13/07/2026

Publié le



ID : 085-218501096-20260706-2026JUILDEL22-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DES HERBIERS

Date de la convocation : 30 juin 2026
Séance du Conseil Municipal : 6 juillet 2026

L'an deux mille vingt-six, le six juillet à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Ville des HERBIERS s'est réuni dans la salle des conseils de la mairie des Herbiers, sous la présidence de M. Christophe HOGARD, Maire.

Présents : Christophe HOGARD – Luc SOULARD – Hélène CHENAIS – Pierrick THOMAS – Estelle SIAUDEAU – Stéphane RAYNAUD – Patrick JADAUD – Gérard PUAU – Katia ROCARD – Steven BARTHELEMY – Isabelle CHARRIER-FONTENIT – Audrey BREMOND – Léo MARCHAIS – Marietta BOONEFAES – Christian RONDEAU – Emilie GARNIER – Gaétan BRIEAU (sauf à la délibération 31) – Angélique BOISSELEAU – Léa BAUDRY – Didier ALLAIS – Karine LOIZEAU – Benjamin DION – Nathalie HERBRETEAU (sauf à la délibération 30) – Philippe LECHAT – Angélique RAVELEAU – Tanguy SACHOT – Martine FORGERIT – Cyril TRANCHANT – Guylaine MERLET – Raphaël CHAGNOLEAU

Excusés : Fanny GIRARD donne pouvoir à Estelle SIAUDEAU
Mathilde FRANGEUL donne pouvoir à Angélique RAVELEAU
Benjamin BRÉLIVET donne pouvoir à Didier ALLAIS (sauf à la délibération 31)

Nombre de conseillers en exercice : 33
32 à la délibération 30
31 à la délibération 31
Nombre de conseillers présents : 30
29 aux délibérations 30 et 31
Nombre de conseillers votants : 33
32 à la délibération 30
31 à la délibération 31

Secrétaire de séance : Stéphane RAYNAUD

22. DÉTERMINATION DES CRITÈRES ET MODALITÉS D'ATTRIBUTION DES LOTS À BÂTIR DITS « ABORDABLES » - LOTISSEMENT COMMUNAL « LA PÉPINIÈRE 2 » – TRANCHE 1 - Rapporteur : Benjamin DION

Par délibération n° 21 du 21 septembre 2020, le Conseil municipal a approuvé les critères d'attribution des lots à bâtir communaux ainsi que leurs modalités d'application.

Toutefois, dans le cadre de la réalisation du futur lotissement communal à vocation d'habitation dénommé « La Pépinière 2 », il est proposé de déroger à ces critères pour cette opération spécifique.

En effet, la Ville des Herbiers est confrontée à une demande croissante de logements, et plus particulièrement de terrains à bâtir, liée à l'attractivité du territoire et à son dynamisme démographique.

Cette demande soutenue exerce une pression importante sur le marché foncier, entraînant une augmentation des prix de l'immobilier et des coûts d'acquisition des terrains constructibles, réduisant ainsi l'accès à la propriété pour une partie des ménages, en particulier les primo-accédants.

Face à cette situation, la commune a souhaité intervenir directement sur l'offre foncière, en proposant, dans le cadre de ses opérations d'aménagement, une double approche :

- d'une part, des terrains à prix coûtant, correspondant au coût réel supporté par la collectivité (foncier, études, viabilisation),
- d'autre part, des terrains abordables subventionnés, attribués selon des critères spécifiques.

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal dénommé « La Pépinière 2 » qui sera réalisé en tranches, la Ville des Herbiers poursuit plusieurs objectifs d'intérêt général :

- maîtriser l'aménagement urbain en élaborant un quartier qualitatif, cohérent avec les aspirations des futurs habitants,
- maîtriser la pression foncière et éviter les phénomènes de spéculation immobilière,
- accueillir une nouvelle population en cohérence avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage Vendéen,
- favoriser la mixité sociale au sein du quartier,
- permettre l'accession à la propriété et pérenniser le nombre d'habitants,
- optimiser le fonctionnement des équipements publics, notamment scolaires.

Afin d'atteindre ces objectifs, la Ville a décidé de commercialiser, au sein du lotissement, une partie des terrains sous la forme de lots dits « abordables », attribués sur la base de critères objectifs, transparents et non discriminatoires, permettant de prioriser les ménages répondant le mieux aux finalités poursuivies.

Les critères d'attribution retenus sont les suivants sur 100 points:

- **les conditions de ressources, appréciées au regard des plafonds du Prêt à Taux Zéro (PTZ)**, afin de soutenir prioritairement les ménages dont les capacités financières rendent l'accès au marché libre plus difficile, la notation associée à ce critère, sur 25 points maximum, est établie à partir du revenu fiscal de référence du ménage, selon une formule progressive permettant une perte de points uniquement au-delà du plafond PTZ, jusqu'à une note nulle à +50 % de ce plafond, établie selon la formule « $\text{Points} = 25 - (25 \times ((\text{Revenu} - \text{Plafond}) / (\text{Plafond} \times 0,5)))$ »,
- **la condition de primo-accession**, sur 20 points maximum, le candidat devant répondre à la définition de primo-accédant au sens du PTZ, c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande,
- **l'âge du ou des candidats** est évalué sur un maximum de 15 points, afin de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages. Une priorité est accordée aux candidats âgés de moins de 35 ans ou aux couples dont la moyenne d'âge est inférieure à ce seuil. L'attribution des points s'effectue ensuite de manière dégressive : 10 points entre 35 et 44 ans et 5 points à partir de 45 ans.

- **la composition du ménage** est évaluée sur 15 points. Une priorité est accordée aux ménages ayant des enfants à charge ainsi qu'aux familles monoparentales. L'attribution des points s'effectue en fonction du nombre d'enfants composant le foyer, à raison de 5 points par enfant.
- **la présence d'enfants en bas âge de moins de cinq ans ou à naître**, donnant lieu à un bonus complémentaire de 10 points maximum, afin de tenir compte des besoins résidentiels spécifiques liés à la vie familiale,
- **l'exercice d'une activité professionnelle** par l'un des membres du foyer sur la commune ou sur le territoire Intercommunal est valorisé à hauteur de 10 points maximum, afin de favoriser l'ancrage local et de limiter les déplacements domicile-travail. Une seule attestation d'emploi, délivrée par l'employeur, fait foi pour l'ensemble du dossier. L'attribution des points s'effectue comme suit : 10 points pour un emploi situé sur la commune des Herbiers et 5 points pour un emploi situé sur le territoire intercommunal,
- **la situation de handicap d'un membre du foyer, parent ou enfant**, prise en compte à hauteur de 5 points maximum, afin d'adapter l'attribution aux besoins particuliers des ménages concernés.

Ces critères ont vocation à être appliqués dans le cadre d'une grille de notation, permettant de classer les candidatures recevables et d'assurer une attribution équitable des lots abordables.

À l'issue de l'analyse des candidatures, l'ADILE de la Vendée procédera à un classement des candidats, établi en fonction du nombre total de points obtenus sur la base des critères définis précédemment. L'attribution des lots sera réalisée sur la base de ce classement, en commençant par le candidat ayant obtenu le score le plus élevé, dans la limite des lots disponibles et des préférences exprimées.

Chaque candidat ne pourra se voir attribuer qu'un seul lot au sein de l'opération « La Pépinière 2 » et ne pourra, à ce titre, acquérir aucun autre terrain (hors macro-lots et lots collectifs) sur le périmètre du lotissement.

Lors du dépôt de sa candidature, chaque candidat devra formuler un choix de trois lots maximum, classés par ordre de préférence, sous réserve de leur disponibilité.

En cas d'indisponibilité des lots choisis, l'ADILE de la Vendée proposera au candidat de formuler un nouveau choix parmi les lots encore disponibles. Le candidat disposera alors d'un délai de quinze (15) jours ouvrés pour apporter une réponse.

En cas de désistement ou d'absence de réponse dans le délai précité, les lots disponibles seront proposés aux candidats suivants selon l'ordre de classement.

Les dossiers incomplets ou ceux pour lesquels les informations fournies ne permettraient pas d'analyser la candidature seront rejetés.

En cas d'égalité de points, la candidature retenue sera celle dont les demandeurs présentent le revenu fiscal de référence le plus faible. En cas de nouvelle égalité, la priorité sera accordée au foyer comprenant le plus grand nombre de mineurs. En cas de persistance de l'égalité, il sera procédé à un tirage au sort en commission d'attribution.

Les candidats non retenus seront inscrits sur une liste d'attente établie par ordre décroissant du nombre de points obtenus. Cette liste pourra être utilisée, en cas de désistement ou de vacance d'un lot, afin de procéder à l'attribution des lots restants disponibles.

Les membres du Conseil municipal sont donc invités à se prononcer sur ces critères et modalités d'attribution.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu la convention de réserve foncière avec l'établissement public foncier de la Vendée et la Communauté de communes du Pays des Herbiers pour la réalisation de programmes de logements sur le secteur de la Pépinière,

Vu l'arrêté n° 2025-1493 accordant le permis d'aménager n° PA 085 109 25 00004 en date du 04 décembre 2025,

Considérant les tensions sur l'offre immobilière sur le territoire de la Ville des Herbiers,

Considérant qu'il est d'intérêt général de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages primo-accédants et contribuer ainsi au maintien des services et équipements et à la mixité sociale,

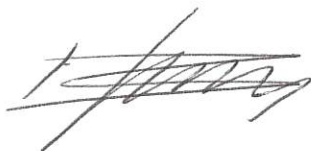
Considérant la délibération n° 21 du Conseil municipal du 6 juillet 2026 relative au recours à l'ADILE de la Vendée pour l'accompagnement de la Ville et des candidats dans le cadre de l'attribution des lots du lotissement communal « La Pépinière 2 »,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement, environnement et grands travaux du 24 juin 2026,

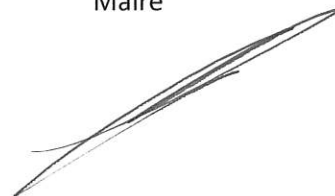
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ :

- fixe les critères et modalités ci-dessus définis, pour déterminer les attributaires des lots à bâtir dits « abordables » pour la tranche 1 du lotissement communal,
- autorise Monsieur le Maire, ou l'Adjoint délégué, à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Stéphane RAYNAUD
Secrétaire de séance



Pour copie conforme,
Christophe HOGARD
Maire



Transmis en Préfecture le : 13 JUL. 2026
Publié électroniquement le : 13 JUL. 2026