



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

L'an deux mil vingt-cinq, le 27 du mois d'octobre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la commune de BARBATRE, dûment convoqué, conformément à l'article L2121-17 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Louis GIBIER.

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 12

Date de la convocation du conseil municipal : le 22 octobre 2025

Présents : M. Louis GIBIER, Maire – Mme Sylvie GUEGUEN, M. Jean-Maurice FOUASSON, Mme Catherine COESLIER, M. Alain CIEREN, Adjoints – Mme Christianne COGNEE, Mme Colette GROIZARD, Mme Véronique PERAUDEAU-CADIC, M. Philippe MAURICE, Mme Marie-Henriette ELIE, M. Fabrice ROUSSEAU, M. David PELLETIER

Excusés ayant donné procuration : M. Patrick FRIOUX (donne pouvoir à M. Alain CIEREN), M. Grégory DELAUNE (donne pouvoir à Mme Véronique PERAUDEAU-CADIC)

Absents : M. Cyril PETRARU, Mme Florence BURNEAU, Mme Emmanuelle FOUASSON, Mme Myriam PRAUD, Mme Charlène MARIE

Désigné secrétaire de séance : M. David PELLETIER

Nombre de conseillers en exercice	Nombre de votants	Nombre de pouvoirs	Nombre de suffrages exprimés	Vote POUR	Vote CONTRE	Abstention
19	12	2	14	14	0	0

OBJET :
DEL2025-042 - AFFAIRES FONCIERES
OAP Notre Dame - Bail emphytéotique à conclure avec Vendée Habitat sur la parcelle AD 807 (ancienne école Notre-Dame)

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que la commune est engagée, aux côtés de l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Vendée et de Vendée Habitat, dans la mise en œuvre de l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) « Notre-Dame », située en cœur de bourg.

Conformément au protocole d'accord et à ses avenants, la commune, l'EPF et Vendée Habitat se sont engagés à conclure, au plus tard le 31 décembre 2025, une promesse synallagmatique

de vente et un bail emphytéotique d'une durée de 85 ans portant sur la parcelle destinée à la réhabilitation de l'ancienne école.

Dans ce cadre, la commune doit conclure avec Vendée Habitat un bail emphytéotique de droit privé, conformément aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, portant sur la parcelle cadastrée AD 807 (540 m²), sur laquelle est édifiée l'ancienne école privée, destinée à être réhabilitée en trois logements sociaux.

Ce bail, d'une durée de quatre-vingt-cinq (85) ans, confèrera à Vendée Habitat un droit réel immobilier sur le terrain, afin de permettre la réhabilitation, la gestion et l'exploitation de logements locatifs sociaux.

Il est proposé de fixer la redevance annuelle d'occupation à l'euro symbolique (1 €), avec dispense de paiement accordée à Vendée Habitat, conformément à la demande motivée de l'opérateur, au regard des équilibres économiques particulièrement contraints de l'opération de réhabilitation de logements sociaux.

Cette dérogation à l'évaluation domaniale (avis n° 2025-85011-74153 du 13/10/2025) se justifie par des considérations d'intérêt général, la commune souhaitant :

- favoriser la production de logements locatifs sociaux de typologie variée et destinés à des actifs résidents à l'année dans le centre-bourg, conformément aux objectifs du Plan Local de l'Habitat intercommunal et du Plan Local d'Urbanisme ;
- valoriser un bâtiment communal ancien et inoccupé par sa réhabilitation complète, sans coût pour la collectivité ;
- et garantir la mixité sociale et la revitalisation du cœur de bourg, en cohérence avec la stratégie communale d'aménagement.

Vendée Habitat supportera la charge intégrale des travaux de réhabilitation, d'entretien et de gestion pendant toute la durée du bail, pour un montant d'investissement substantiel. À l'issue du bail, les constructions reviendront de plein droit et sans indemnité à la commune.

L'acte notarié de bail emphytéotique sera établi par Maître Baudoin STARCK, Notaire à Noirmoutier-en-l'île dès que la commune sera devenue propriétaire de la parcelle AD 807 et que les clauses suspensives du protocole d'accord auront été levées, conformément aux conditions fixées par la présente délibération.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 451-1 et suivants ;

Vu la convention de maîtrise foncière conclue le 8 août 2018 avec l'Établissement Public Foncier de la Vendée et ses avenants ;

Vu le protocole d'accord signé le 1er mars 2022 avec l'EPF de la Vendée et Vendée Habitat et ses avenants n° 1 et 2 ;

Vu la délibération du 27 octobre 2025 décidant l'acquisition de la parcelle AD 807 auprès de l'EPF de la Vendée ;

Vu le plan de division d'août 2025 et le document d'arpentage du 08 août 2025 établi par le cabinet de géomètre-expert Milcent Petit ;

Vu les résultats de l'étude de sol G1 des parcelles AD 808, 809, 811 et 812 ;

Vu l'avis du service des Domaines N°2025-85011-74153 en date du 13 octobre 2025 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2019 et modifié les 23 juin 2021 et 9 février 2023 ;

Vu le programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 09 juin 2022 par la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (CCIN) ;

Considérant que la conclusion du bail emphytéotique s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur NOTRE DAME, et qu'elle poursuit un objectif d'intérêt général tenant à la réalisation d'un projet d'aménagement et d'équipement répondant aux besoins collectifs de la population ;

Considérant que le preneur supportera à sa charge exclusive l'ensemble des charges inhérentes aux études, travaux, aménagements, constructions et équipements nécessaires à la réalisation du projet, sans participation financière de la Commune, et que les ouvrages édifiés reviendront gratuitement et en pleine propriété à la Commune à l'expiration du bail ;

Considérant qu'en égard à ces contreparties, la fixation d'une redevance annuelle à l'euro symbolique apparaît justifiée par la nature de l'opération et par les motifs d'intérêt général qu'elle présente, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles ; CE, 25 novembre 2009, Commune de Mer ; CE, 14 octobre 2015, Commune de Châtillon-sur-Seine) ;

Considérant enfin que cette fixation dérogatoire à la valeur domaniale constitue une contrepartie proportionnée à l'intérêt communal attendu de l'opération et qu'elle demeure conforme aux principes du Code général des collectivités territoriales et du droit de l'Union européenne relatifs aux aides de minimis ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **AUTORISE** le maire à signer un bail emphytéotique d'une durée de 85 ans à conclure avec Vendée Habitat, portant sur la parcelle cadastrée AD 807 (540 m²) destinée à la réhabilitation de l'ancienne école en logements sociaux ;
- **FIXE** la redevance annuelle à un euro (1 €) avec dispense de paiement, dans les conditions exposées ci-dessus, en raison des motifs d'intérêt général précités et des contreparties offertes à la collectivité ;
- **AUTORISE** dans le cadre du bail emphytéotique, Vendée Habitat à réhabiliter le bâtiment existant de l'ancienne école en trois logements locatifs sociaux d'environ 200 m² de SHAB selon la proposition de l'OPÉRATEUR et conformément aux charges et conditions arrêtées aux termes du protocole ainsi que de ses avenants soit :
 - 1 logement T4 (lot n°3) d'environ 80 m² SHAB en RDC de l'ancienne école ;
 - 1 logement T3 (lot n° 4) d'environ 70 m² SHAB en duplex, avec l'utilisation des combles ;
 - 1 logement T2 (lot n°5) d'environ 50 m² SHAB en duplex également (avec extension) ;
- **DIT** que les frais d'acte notarié seront à la charge du preneur, Vendée Habitat ;
- **VALIDE** l'inscription budgétaire correspondante au budget communal ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte notarié de bail emphytéotique, qui sera établi par Maître Baudouin STARCK, notaire à Noirmoutier-en l'île, conformément aux conditions fixées par la présente délibération, ainsi que tous documents, plans, conventions et pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette opération, dès que la commune sera devenue propriétaire de la parcelle concernée et que les clauses suspensives du protocole d'accord auront été levées.

DELIBERATION PUBLIEE

Le / 8 NOV. 2025

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme,

En mairie, le

/ 8 NOV. 2025

Le Maire,
M. Louis GIBIER

Le secrétaire de séance,
M. David PELLETIER



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to M. David PELLETIER, the secretary of the session.