



**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, Adjoint – 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 Charlene 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	11	2	13	13	0	0

OBJET :

DEL2025-046 - AFFAIRES FONCIERES

Autorisation de principe de discussions exclusives avec l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) Terra Noé pour la réalisation de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) – 74 rue du Centre

La commune de Barbâtre est propriétaire d'un bien immobilier situé 74, rue du Centre à Barbâtre, portant sur les parcelles cadastrées section AD n°800 à 806, pour une surface totale d'environ 1 567 m².

Un plan de division et un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC) ont été établis en 2025 par le cabinet de géomètre-expert Géouest.

Le Maire rappelle qu'un permis d'aménager n°PA08501124C0002 a été délivré à la commune le 23 septembre 2024, ainsi qu'un permis de démolir n°PD08501124C0001 en date du 6 juin 2024.

Les travaux de démolition sont achevés et les opérations de viabilisation sont en cours.

Ce projet s'inscrit dans la politique communale de maintien des actifs à l'année et de dynamisation du tissu commercial de proximité du centre-bourg. Cette orientation se traduit notamment dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) par l'inscription d'un linéaire commercial protégé, interdisant tout changement de destination.

La parcelle cadastrée AD 801 a été vendue à la SCI "Le 74" par délibération en date du 27 octobre 2025.

Parallèlement, la commune, accompagnée de son mandataire et assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), Vendée Expansion, a pris contact avec plusieurs opérateurs en vue de la réalisation de logements prévus au permis d'aménager précité, sous forme de Bail Réel Solidaire (BRS) sur le lot UF 2.

Rappel sur le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS)

Véritable outil de mixité sociale, le BRS est un dispositif juridique créé en 2017 permettant à des ménages de classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale dans des zones tendues, grâce à la dissociation du foncier et du bâti.

Un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) reste propriétaire du terrain, tandis que l'acquéreur devient propriétaire du bâti, en contrepartie d'une redevance foncière versée à l'OFS.

Le BRS s'adresse :

- aux ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds réglementaires,
- et aux locataires relevant des bailleurs sociaux respectant ces plafonds.

Pour la collectivité, ce dispositif présente de nombreux avantages :

- dynamiser la commune et maintenir sa population active,
- proposer des logements abordables et durables,
- répondre aux obligations de la loi SRU,
- pérenniser la vocation sociale des logements et les aides publiques,
- lutter contre la spéculation immobilière et favoriser les résidences principales.

Partenariats et propositions

Par courriel du 1er juillet 2025, Vendée Habitat a informé la commune et Vendée Expansion de sa décision de ne pas donner suite au projet, après présentation à son comité d'engagement, en raison des études de sol et du programme attendu.

Par courrier du 21 mai 2025, la Directrice de l'Accession Sociale de Maison Prim'Access – Coopérative Vendéenne du Logement (CVL) a indiqué son intérêt pour la réalisation de trois logements en Bail Réel Solidaire sur le site du 74 rue du Centre.

À la suite des études géotechnique et PMR (personnes à mobilité réduite) menées par le cabinet d'architecture Bises, il est demandé à la commune de donner le foncier viabilisé, afin de permettre des prix attractifs pour des ménages aux revenus intermédiaires.

La Coopérative a également précisé qu'elle ne pourrait participer financièrement ni au coût de l'élévateur PMR ni à son entretien, celui-ci étant implanté sur l'espace public, au sein des voiries et espaces communs de l'îlot, relevant du patrimoine communal.

L'apport foncier permettra à la commune d'intégrer l'OFS Terra Noé sans contrepartie financière.

Créé sous la forme d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), Terra Noé regroupe plusieurs collèges, dont un collège « collectivités », auquel appartiennent déjà plusieurs communes et EPCI (Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Les Sables-d'Olonne, Sainte-Marie-de-Ré...).

Terra Noé, fondé par Habitat 17, Vendée Logement ESH et la Coopérative Vendéenne du Logement, a pour ambition de favoriser la mixité sociale et d'assurer une maîtrise foncière anti-spéculative.

Études préalables

Dans le cadre du permis d'aménager précité, la commune a fait réaliser :

- une étude géotechnique de conception (type G2), datée du 18 avril 2025 ;
- une étude de pollution du sous-sol par sondages, prélèvements et analyses d'échantillons, datée du 22 avril 2025, confiée à la société FONDASOL (4 rue Édith Piaf, 44800 Saint-Herblain).

Ces rapports sont annexés à la présente délibération.

L'acquéreur en attestera la connaissance et s'engagera à respecter les prescriptions techniques qui en découlent pour tout aménagement futur.

Décision proposée

Il est proposé au Conseil municipal d'autoriser le Maire à engager une discussion exclusive d'une durée d'un an (1 an) pour la réalisation de trois logements sous forme de BRS (deux logements de type T4 et un logement de type T3) sur le lot UF 2, correspondant aux parcelles AD 802 et AD 804, jusqu'à la signature du compromis de vente, lequel sera soumis à une future délibération.

La commune modifiera, le cas échéant, le permis d'aménager afin d'assurer la cohérence avec ce programme et l'accessibilité PMR.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et suivants ;

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) ;

Vu la convention de mandat et la convention d'AMO entre la commune de Barbâtre et Vendée Expansion, en date du 25 juillet 2023 ;

Vu la délibération en date du 27 octobre 2025 relative à la vente par la commune de Barbâtre de la parcelle cadastrée AD 801 à la SCI « Le 74 » ;

Vu le courrier du 21 mai 2025 de la directrice Accession Sociale de Maison Prim'Access - Coopérative Vendéenne du Logement (CVL) relatif à la réalisation de trois logements en Bail Réel Solidaire au 74 rue du Centre à Barbâtre ;

Vu le support de présentation des projets en accession sociale réalisés sous le dispositif de Bail Réel Solidaire par l'OFS Terra Noé relatif aux projets en BRS ;

Vu le permis d'aménager n°PA08501124C0002 délivré le 23 septembre 2024 et le permis de démolir n°PD08501124C0001 du 6 juin 2024 ;

Vu le plan de division du 30 avril 2025 et le DMPC du 5 mai 2025 établis par le cabinet Géouest ;

Vu l'étude géotechnique du 18 avril 2025 et l'étude de pollution du 22 avril 2025 réalisées par FONDASOL ;

Considérant que le projet de trois BRS précité présente un intérêt général pour l'opération d'aménagement du 74 rue du Centre, visant la réalisation de logements accessibles et pérennes à l'année, au cœur du bourg au regard de la politique communale de l'habitat et du Plan Local de l'Habitat intercommunal ;

Considérant que la donation du foncier viabilisé est justifiée afin de permettre des prix accessibles pour des ménages actifs et pérenniser l'habitat à l'année ;

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

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager une discussion exclusive d'une durée d'un an (1 an) avec l'Organisme de Foncier Solidaire Terra Noé pour la réalisation de trois logements en BRS (deux T4 et un T3) sur le lot UF 2 du permis d'aménager précité (parcelles AD 802, d'une surface de 6 m² et AD 804, d'une surface de 604 m²), jusqu'à la signature du compromis de vente, qui sera soumis à délibération ultérieure ;
- **DÉCIDE**, sous réserve de la validation du compromis de vente, de céder à l'euro symbolique (1 €) avec dispense de paiement les parcelles cadastrées AD 802, d'une surface de 6 m², et AD 804, d'une surface de 604 m², à l'OFS Terra Noé ;
- **DÉCIDE** d'intégrer l'OFS Terra Noé sans contrepartie financière ;
- **DÉCIDE** de prendre en charge le coût de l'élévateur PMR à prévoir pour l'accessibilité et son entretien, celui-ci étant implanté sur l'espace public, au sein des voiries et espaces communs de l'îlot relevant du patrimoine communal ;
- **PRECISE** que M. Philippe MAURICE, associé de la SCI « Le 74 », s'est retiré du conseil municipal et n'a pris part ni aux débats ni au vote, conformément aux dispositions de l'article L.2131-11 du Code général des collectivités territoriales ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer, aux conditions précitées, tout document ou pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

DELIBERATION PUBLIEE
Le

/ 8 NOV. 2025

Le Maire,
M. Louis GIBIER



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 secrétaire de séance,
M. David PELLETIER

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'D. Pelletier', is written over the printed name of the secretary.

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 06/11/2025

Publié le



ID : 085-218500114-20251027-DEL2025_046-DE

PSOS NOV 8

PSOS NOV 8

