



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

L'an deux mil vingt-cinq, le 15 du mois de décembre à dix-huit heures, 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 10 décembre 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, Mme Marie-Henriette ELIE, M. Fabrice ROUSSEAU, M. Cyril PETRARU, Mme Emmanuelle FOUASSON

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

Absents : M. Philippe MAURICE, Mme Myriam PRAUD, Mme Charlène MARIE, M. David PELLETIER

Désigné secrétaire de séance : Mme Sylvie GUEGUEN

Nombre de conseillers en exercice	Nombre de votants	Nombre de pouvoirs	Nombre de suffrages exprimés	Vote POUR	Vote CONTRE	Abstention
19	12	3	15	15	0	0

OBJET :
DEL2025-051 - AFFAIRES FONCIERES
Cession de parcelles en BRS
Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer un compromis de vente avec la Coopérative Vendéenne du Logement pour la cession à l'euro symbolique des parcelles AD 802 et AD 804 en vue de la réalisation de trois logements en Bail Réel Solidaire (BRS) – 74 rue du Centre – Intégration de la commune à l'OFS Terra Noé

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal :

Par délibération du 27 octobre 2025, le Conseil municipal a autorisé l'engagement de discussions exclusives avec l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) Terra Noé pour la construction de trois logements en Bail Réel Solidaire (BRS) sur les parcelles cadastrées AD 802 et AD 804, (CF plan de division et du DMPC du cabinet Géouest, 2025).

Ce projet s'inscrit dans la politique communale de maintien des actifs habitant à l'année. Depuis, la commission urbanisme (en lien avec Vendée Expansion) a validé les grands principes du projet au stade APS (plans annexés) portant notamment sur :

- La typologie et implantations des logements,
- Les surfaces habitables et architecture,
- La cohérence avec le projet d'aménagement.

Le projet sera précisé et adapté jusqu'à l'obtention du permis de construire et de la phase PRO du projet. La commune se réserve un droit de VISA sur le permis de construire avant son dépôt par la CVL.

1. Proposition de la Coopérative Vendéenne du Logement (CVL)

La Coopérative Vendéenne du Logement – Maisons Prim' Access (CVL) a confirmé son intérêt, par courriers du 19 novembre 2025, pour l'acquisition des deux parcelles viabilisées situées 74 rue du Centre, afin d'y construire trois logements en accession sociale sous BRS.

2. Conditions suspensives du compromis

Le compromis devra intégrer :

Conditions suspensives de la CVL :

- Viabilisation complète des trois parcelles (réseaux EU/EP, branchements, coffrets) ;
- Accord du comité d'engagement de la CVL ;
- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait administratif ;
- Pré-commercialisation d'au moins 30 %, soit un logement réservé ;
- Absence de surcoût géotechnique majeur, au vu des études existantes ;
- Acquisition à l'euro symbolique, conformément à l'objectif d'accession sociale poursuivi par la commune.

Conditions suspensives de la commune :

- Obtention d'un permis d'aménager modificatif préalablement au dépôt du permis de construire par la CVL pour les raisons décrites au point n°4 ci-après ;
- Concertation avec la CVL sur le projet et droit de VISA sur le permis de construire pour garantir la cohérence de l'aménagement et l'harmonie architecturale des bâtiments.

Toutes ces conditions suspensives seront reprises intégralement dans le compromis de vente. Le compromis de vente prévoira un délai de douze (12) mois pour la levée des conditions suspensives, prorogeable d'un commun accord entre les parties.

3. Implication de l'OFS Terra Noé

Par courrier du 18 novembre 2025, Terra Noé confirme :

- L'acquisition temporaire des parcelles par la CVL afin de réaliser les fondations et infrastructures nécessaires ;
- La rétrocession du foncier à l'OFS Terra Noé, dans le cadre du BRS ;
- La possibilité pour la commune d'intégrer l'OFS Terra Noé pour un montant de 10 €, correspondant à la souscription d'une part sociale, permettant sa participation directe à la gouvernance de l'OFS.

4. Études techniques et dépôt prochain d'un permis d'aménager modificatif

La commune a fait réaliser :

- Une étude géotechnique G2, (18 avril 2025) ;
- Une étude de pollution, (22 avril 2025).

Conformément à la délibération du 27 octobre 2025, ces études seront jointes au compromis de vente.

Par ailleurs, afin d'adapter l'aménagement de la zone aux besoins du projet Terra Noé et d'ajuster la programmation à trois logements en BRS, la commune déposera prochainement un permis d'aménager modificatif, ainsi que divers ajustements techniques (dont l'insertion d'un dispositif d'accès PMR : élévateur).

5. Prix de vente

Conformément à l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, les communes de moins de 2 000 habitants ne sont pas tenues de solliciter une évaluation domaniale préalable à une cession immobilière.

Toutefois, la commune souhaite motiver le choix d'un prix de vente fixé à l'euro symbolique, au regard des considérations d'intérêt général attachées à l'opération.

Cette dérogation au prix du marché se justifie pleinement par :

- l'objectif d'intérêt général de production de logements en accession sociale de typologie variée, sous Bail Réel Solidaire (BRS), destinés à des ménages actifs à l'année sur l'île de Noirmoutier, conformément au Plan Local de l'Habitat intercommunal, au PLU communal et à la stratégie locale de maintien de la population permanente ;
- la nécessité de garantir l'accessibilité financière de ces logements en soustrayant le coût du foncier, composante essentielle de la maîtrise du prix de sortie en BRS et garantir la mixité sociale ;
- la volonté communale de favoriser l'installation durable de ménages modestes, en évitant la spéculation immobilière et en s'appuyant sur le dispositif sécurisé du BRS porté par l'OFS Terra Noé ;
- la contribution directe de l'opération à la revitalisation du centre-bourg, par l'implantation de trois logements permanents dans un secteur stratégique et aujourd'hui en mutation ;

- le fait que l'opérateur assumera l'intégralité des coûts de construction, des études préalables et des frais liés au montage du BRS, sans participation financière de la commune ;
- la pérennité du dispositif, le foncier demeurant la propriété de l'OFS et les logements restant durablement affectés à l'occupation à titre de résidence principale, ce qui répond à un objectif public essentiel sur le territoire.

En contrepartie de cette cession à l'euro symbolique :

- l'opérateur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux conformément aux autorisations d'urbanisme à venir ;
- les logements seront soumis au régime du BRS, garantissant leur vocation sociale et leur non spéculation dans le temps ;
- la commune intégrera l'OFS Terra Noé afin d'assurer un suivi opérationnel et stratégique de l'opération.

Au regard de ces éléments, le prix de vente fixé à 1 € symbolique apparaît proportionné, justifié par les objectifs d'intérêt général poursuivis et conforme aux principes du CGCT ainsi qu'à la jurisprudence en matière de cessions à prix minoré dès lors qu'elles répondent à un motif d'intérêt général suffisant et s'accompagnent de contreparties effectives.

6. Description indicative des logements

Les surfaces sont indicatives et seront précisées dans le permis de construire :

- Lot n°1 : T4, ~ 87 m² SHAB RDC ;
- Lot n°2 : T4 ~ 88 m² SHAB RDC ;
- Lot n°3 : T3 ~73 m² SHAB RDC.

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 délibération du 27 octobre 2025 relative à l'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 ;

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

VU les courriers de la CVL des 21 mai et 19 novembre 2025 ;

VU le courrier de Terra Noé du 18 novembre 2025 ;

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 ;

VU les plans au stade APS ;

CONSIDERANT que le projet de trois BRS précité présente un intérêt général répondant aux besoins collectifs de logements accessibles et pérennes à l'année de la population, au cœur du bourg en cohérence avec la politique communale de l'habitat, le PLU et le Plan Local de l'Habitat intercommunal ;

CONSIDERANT que la fixation du prix de vente à l'euro symbolique apparaît justifiée afin de permettre des prix accessibles pour des ménages actifs et pérenniser l'habitat à l'année et par la nature de l'opération et les motifs d'intérêt général qu'elle présente, conformément à la jurisprudence ;

CONSIDERANT enfin que cette fixation dérogatoire à la valeur vénale 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** Monsieur le Maire à signer un compromis de vente avec la Coopérative Vendéenne du Logement pour la cession à l'euro symbolique avec dispense de paiement, en raison des motifs d'intérêt général précités et des contreparties offertes à la collectivité, des parcelles AD 802, d'une surface de 6 m² et AD 804, d'une surface de 604 m² ;
- **APPROUVE** l'intégration dans le compromis des conditions suspensives, charges et obligations mentionnées ci-dessus ;
- **INDIQUE** que le compromis de vente prévoira un délai de douze (12) mois pour la levée des conditions suspensives, prorogeable d'un commun accord entre les parties ;
- **AUTORISE** la CVL à déposer un permis de construire, sous réserve de l'obtention préalable par la commune d'un permis d'aménager modificatif, pour la réalisation de trois logements en BRS sur les parcelles précitées ;
- **AUTORISE** l'intégration de la commune de Barbâtre à l'OFS Terra Noé pour un montant de dix euros (10 €) ;
- **DIT** que l'acquéreur respectera les prescriptions des études géotechniques et environnementales ;
- **CONFIRME** que la commune prendra 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 ;
- **VALIDE** les inscriptions budgétaires correspondantes ;
- **PRECISE** que M. Philippe MAURICE, associé de la SCI « Le 74 » ne prend pas part 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 tout acte, avenant ou document nécessaire à l'exécution de la délibération.

DELIBERATION PUBLIEE

Le **18 DEC. 2025**

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

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme,

En mairie, le **18 DEC. 2025**

Le Maire,
M. Louis GIBIER



La secrétaire de séance,
Mme Sylvie GUEGUEN