

CONSEIL MUNICIPAL

**Lundi 27 octobre 2025
A 18 h 30**

PROCES-VERBAL

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

////////////////////////////////////

Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 10 juin 2025

Le procès-verbal de la précédente réunion est approuvé à l'unanimité.

OBJET :
DEL2025-034 - INTERCOMMUNALITE
Présentation du rapport d'activité 2024 de la Communauté de
Communes de l'île de Noirmoutier

Par courrier en date du 15 septembre dernier, le Président de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier a transmis à la commune le rapport d'activités 2024 de la structure intercommunale. Ce rapport a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 11 septembre 2025.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L5211-39 ;

Considérant que ce rapport a été notifié au Maire de Barbâtre en vue d'une présentation à l'assemblée délibérante de la commune ;

M. le Maire présente le rapport d'activités 2024 avec le concours des conseillers communautaires représentant la commune de Barbâtre au sein de l'intercommunalité.

Il rappelle que ce document retrace l'ensemble des actions et politiques publiques conduites à l'échelle intercommunale au cours de l'année 2024 : gestion des déchets, politique du logement, aménagement du territoire, développement économique, transition énergétique, tourisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** du rapport d'activités 2024 de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier.

M. le Maire présente le rapport d'activité de la CCIN pour l'année 2024, en précisant qu'aucun vote n'est requis pour cette délibération. Conformément à la réglementation, le conseil municipal est simplement invité à en prendre acte.

<u>OBJET :</u> DEL2025-035 - REGLEMENT DES CIMETIERES MUNICIPALES Actualisation et extension au Jardin de la Martinière

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune de Barbâtre dispose désormais de trois cimetières municipaux :

- Le cimetière Saint-Nicolas, situé à proximité de l'église ;
- Le cimetière de la Cure ;
- Le Jardin de la Martinière, cimetière paysager récemment aménagé.

Ce dernier, conçu selon une approche écologique et paysagère, s'inscrit dans la volonté municipale d'offrir aux familles un espace de recueillement respectueux de l'environnement et d'assurer une gestion durable des cimetières communaux.

Afin d'encadrer les inhumations et d'assurer une cohérence entre les trois sites, un nouveau règlement général des cimetières municipaux a été élaboré. Il vise à :

- Assurer la bonne tenue et la décence des cimetières communaux ;
- Garantir l'égalité de traitement entre les familles ;
- Préciser les règles d'entretien, d'aménagement et de gestion des concessions ;
- Préserver l'identité écologique du Jardin de la Martinière, en cohérence avec les aménagements réalisés et le site où il est implanté.

A cet effet, le règlement proposé comporte, en annexe, des dispositions spécifiques au cimetière paysager, relatives notamment :

- Aux conditions écologiques d'inhumation ;

- Aux types de sépultures (pleine terre, caveaux, cavurnes, columbarium, jardin du souvenir) ;
- Aux caractéristiques des matériaux autorisés ;
- Aux modalités de fleurissement et d'expression du souvenir.

Afin d'accompagner la mise en œuvre du présent règlement et de favoriser une gestion harmonieuse des cimetières communaux, Monsieur le Maire précise qu'une charte des hommages autorisés sera à disposition des familles. Ce document, de nature informative et non réglementaire, a pour objectif de faciliter la compréhension et l'adaptation des familles aux particularités du Jardin de la Martinière, cimetière paysager et écologique. Elle rappelle et illustre les principes définis par le règlement en matière de fleurissement, de type de monuments, de matériaux et d'objets commémoratifs, afin d'assurer un hommage respectueux et cohérent avec le caractère spécifique du site.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment ses articles L. 2223-1 et suivants relatifs à la gestion et à la police des cimetières,

Vu les articles R.2223-1 et suivants du même code relatifs à l'organisation des cimetières et à la réglementation des opérations funéraires,

Vu le projet de règlement des cimetières municipaux annexé à la présente délibération,

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

- **ADOpte** le règlement des cimetières municipaux, applicable à compter du 1^{er} novembre 2025 aux cimetières Saint-Nicolas, de la Cure et au Jardin de la Martinière
- **Ce règlement abroge et remplace** tout règlement antérieur relatif à l'organisation, à la gestion et à l'usage des cimetières municipaux.

Mme Sylvie GUEGUEN indique que la refonte du règlement des cimetières a nécessité de nombreuses heures de travail en concertation avec le groupe dédié. Elle remercie M. David GEMARD et Mme Amandine HEDOUX pour leur participation active. Ce travail a permis non seulement d'actualiser le règlement existant, mais également d'y intégrer les dispositions spécifiques au Jardin de la Martinière. En effet, la vocation écologique de ce dernier implique des obligations particulières qui lui seront exclusivement applicables.

M. le Maire précise que le groupe de travail s'est appuyé sur plusieurs règlements de cimetières déjà en vigueur dans d'autres communes et qu'une charte explicative a été élaborée afin de faciliter la compréhension du règlement, notamment pour le Jardin de la Martinière, par les familles. Il ajoute qu'une réunion d'information sera prochainement organisée avec les entreprises de pompes funèbres pour assurer une bonne appropriation des nouvelles dispositions.

Mme Sylvie GUEGUEN souligne qu'avec ses trois cimetières, la commune dispose désormais d'une offre complète : la reprise des concessions dans les cimetières de la Cure et Saint-Nicolas, ainsi que l'ouverture prochaine du Jardin de la Martinière, permettront aux familles de disposer d'un large choix pour inhumer leurs défunts.

Enfin, M. David PELLETIER approuve le choix opéré par l'équipe municipale et recommande la mise en place d'une signalétique adaptée au Jardin de la Martinière, afin de prévenir le stationnement inapproprié, notamment celui des camping-caristes.

OBJET :
DEL2025-036 - CIMETIERES COMMUNAUX
Fixation des tarifs des concessions funéraires,
des columbariums et du jardin du souvenir

La commune de Barbâtre dispose désormais d'un cimetière paysager dénommé Jardin de la Martinière. Ce nouvel aménagement vise à offrir aux familles un espace de recueillement moderne, accessible et respectueux de l'environnement et s'inscrit dans la volonté municipale de gérer durablement les cimetières.

Il rappelle ensuite les tarifs actuellement appliqués dans les cimetières Saint-Nicolas et de la Cure :

	Tarifs
Concession pleine terre 15 ans	150 €
Concession pleine terre 30 ans	270 €
Case columbarium 1 an	66 €
Case columbarium 20 ans	660 €

Ces derniers ont fait l'objet de revalorisations ponctuelles, la dernière datant de 2023.

Monsieur le Maire précise ensuite que, pour faire suite à l'ouverture du cimetière paysager, il convient désormais de définir une nouvelle grille tarifaire fondée sur les principes suivants :

- Assurer l'équité entre les différents cimetières communaux ;
- Garantir l'accessibilité financière pour les familles ;
- Inscrire les tarifs en cohérence avec ceux observés localement.

Monsieur le Maire indique ensuite que les tarifs des cimetières sont établis sur deux composantes :

- Une part « aménagement/entretien », applicable à toutes les concessions. Elle correspond aux coûts d'aménagement, de préparation et d'entretien des cimetières.
- Une part « équipement » spécifique aux concessions allouées avec un caveau, une cavurne ou aux cases de columbarium.

Les nouveaux tarifs proposent de conserver et d'harmoniser la part « aménagement/entretien » pour l'ensemble des cimetières communaux.

La deuxième part, liée aux équipements, doit permettre de répercuter le coût réel des caveaux, des cavurnes et des cases de columbarium.

Monsieur le Maire propose de la maintenir en l'état pour le columbarium du cimetière de la Cure.

Elle est introduite pour l'ensemble des concessions équipées au Jardin de la Martinière.

Enfin, Monsieur le Maire propose d'établir une tarification pour l'utilisation des caveaux provisoires. Ce dispositif permet d'accueillir temporairement les cercueils destinés à être inhumés dans des sépultures non encore construites ou transférés hors commune. Les tarifs

proposés conjuguent solidarité et responsabilisation : les 5 premiers jours sont gratuits puis une facturation progressive s'applique afin d'encourager la libération rapide du caveau.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2223-1 et suivants relatifs à la gestion et à la tarification des cimetières,

Vu les tarifs actuellement en vigueur dans les cimetières communaux,

Vu l'aménagement du nouveau cimetière paysager,

Vu l'avis favorable de la Commission Finances en date du lundi 20 octobre 2025,

Considérant la volonté d'assurer une équité de traitement des familles quel que soit le cimetière choisi,

Considérant que la commune dispose désormais de plusieurs types de concessions : pleine terre nue, pleine terre avec caveau ou caverne, columbarium,

Considérant que les tarifs proposés pour le nouveau cimetière paysager ont été établis à partir d'une part forfaitaire calculée selon le coût de l'aménagement et d'une part liée aux équipements (caveaux, cavurnes...),

Considérant que les tarifs actuellement appliqués dans les cimetières Saint-Nicolas et de la Cure n'ont pas fait l'objet de réévaluation depuis 2023,

Considérant que la part forfaitaire liée à l'aménagement et à l'entretien est conservée et harmonisée entre tous les cimetières,

Considérant que la part liée aux équipements reste spécifique à chaque site et est adaptée pour le Jardin de la Martinière,

Il est proposé d'appliquer les tarifs suivants :

Type de sépulture	Durée	Cimetière Saint-Nicolas	Cimetière de la Cure	Jardin de la Martinière	Total
Sans équipement	15 ans	X	X	X	220
	30 ans	X	X	X	350
Avec caveau	15 ans			X	1 770
	30 ans			X	1 850
Avec caverne	15 ans			X	470
	30 ans			X	600
Colombarium	20 ans		X		660
	20 ans			X	530
Jardin du souvenir				X	80 (plaque comprise)

Pour les caveaux provisoires au Cimetière de la Cure :

Mode de tarification	Tarifs
Les 5 premiers jours	Gratuit
Forfait pour les 5 jours suivants	20 €
Du 11 ^{ème} jour jusqu'à 3 mois	3 € par jour
Au-delà de 3 mois et jusqu'à la limite légale de 6 mois	5 € par jour

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

- **APPROUVE** les tarifs des concessions et prestations funéraires tels que présentés ci-dessus.

M. le Maire précise que les tarifs proposés ont été comparés à ceux pratiqués dans les communes voisines et que ceux proposés par la commune sont bien placés. Il ajoute que, pour le Jardin de la Martinière, le tarif inclut l'installation de l'équipement.

Mme Sylvie GUEGUEN indique que les tarifs des columbariums n'ont pas été harmonisés entre les deux cimetières, en raison de différences dans les coûts d'acquisition des équipements.

OBJET :
DEL2025-037 - FINANCES
Approbation de la décision modificative n°1

Il est rappelé que les prévisions inscrites au budget primitif peuvent être modifiées en cours d'exercice par l'assemblée délibérante qui vote alors des décisions modificatives.

Ces dernières ont pour objet de prévoir des crédits nouveaux et/ou de réduire des crédits déjà votés pour équilibrer le budget.

Sur l'avis de la Commission Finances du 20 octobre 2025,

Il est proposé au conseil municipal de modifier les crédits du budget principal comme suit :

SECTION DE FONCTIONNEMENT

Chap/ article	Libellé de la dépense	Montant	Chap/ article	Libellé de la recette	Montant
014	Atténuations des produits	23 890 €	74 /741121	Dotations de solidarité rurale	99 970 €
023	Virement vers la section d'investissement	76 080 €			
TOTAL		99 970 €	TOTAL		99 970 €

SECTION D'INVESTISSEMENT

Article / Opérations	Libellé de l'opération / article	Dépenses	Recettes
10002	Voirie		- 21 000 €
10011	Aménagement 74 rue du centre	137 250 €	
10013	Cuisine Centrale		115 000 €
10014	Centre Technique Municipal	6 360 €	
10016	Foncier	154 000 €	
10018	Aménagements paysagers		55 200 €
10022	Sécurisation RD		- 25 900 €
TOTAL OPERATION		297 610 €	123 300 €
021	Virement de la section de fonctionnement		76 080 €
024	Produits de cession		- 149 900 €
10222	FCTVA		- 4 470 €
10225	Taxe d'aménagement		- 52 400 €
1641	Emprunt		305 000 €
TOTAL SECTION INVESTISSEMENT		297 610 €	297 610 €

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

- **APPROUVE** les modifications budgétaires présentées ci-dessus dans le cadre de la décision modificative n°1 du budget primitif 2025 ;
- **DIT** que les crédits correspondants seront inscrits au budget communal ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Il est précisé que la taxe d'aménagement est en nette diminution et que les conseils départementaux sont très gênés par cette baisse qui les pénalise sévèrement.

OBJET :
DEL2025-038 - AFFAIRES CULTURELLES
Règlement intérieur de la bibliothèque et instauration de la gratuité d'adhésion

Dans le cadre du développement de sa politique culturelle, la commission Culture, réunie le 17 septembre 2025, propose au Conseil Municipal d'approuver :

1/ La gratuité de l'abonnement à la bibliothèque municipale pour l'ensemble des usagers, au motif que les produits nets générés par la régie de la bibliothèque sont relativement faibles

et la mise en place d'un forfait de dédommagement de 15 € par document pour tout document non rendu à partir de la 3^{ème} relance ou gravement détérioré ;

2/ Le nouveau règlement intérieur de la bibliothèque municipale qui encadre les droits et obligations des usagers a été actualisé au regard des usages et des nouveaux supports proposés.

Ce règlement, annexé à la présente délibération, est opposable en cas de litige. Il comprend :

- les articles régissant les droits et devoirs des usagers, actant la gratuité de l'adhésion et précisant les conditions d'emprunt,
- les annexes fixant les horaires d'ouvertures (hiver/été) et les conditions d'application du forfait de dédommagement.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-29 et suivants,
Vu l'avis favorable de la commission Culture réunie le 17 septembre 2025,

Considérant la volonté de la commune de favoriser l'accès de tous à la culture,
Considérant la nécessité d'adapter le règlement intérieur de la bibliothèque aux évolutions des usages et acquisitions,

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

- **D'APPROUVER** le principe de gratuité de l'abonnement à la bibliothèque municipale ;
- **D'ADOPTER** le règlement intérieur annexé à la présente délibération, applicable à compter du 1^{er} janvier 2026 ;
- **DE FIXER** à 15 € par document le montant du forfait de dédommagement applicable pour tout document non rendu à partir de la 3^{ème} relance ou gravement détérioré ;
- **DE DONNER POUVOIR** à Monsieur le Maire pour signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

Mme Sylvie GUEGUEN indique que l'annexe du règlement concernant le forfait de dédommagement est supprimée pour faciliter sa révision sans modifier le règlement. Elle précise que le règlement prévoit le prêt de jeux, des changements dans les horaires d'ouverture d'été et dans les conditions d'inscriptions.

OBJET :

DEL2025-039 - AFFAIRES FONCIERES :

Acquisition d'une parcelle cadastrée AS 72 à la Pointe de la Fosse

Par délibération en date du 10 juin 2025, le Conseil municipal a approuvé l'acquisition de la parcelle cadastrée section AS n°31, d'une superficie de quatre cent soixante-seize mètres carrés (476 m²), située à la Pointe de la Fosse, pour un montant de trois mille euros (3 000 €).

Par courrier en date du 3 juillet 2025, le Président du Conseil départemental de la Vendée a fait part de son accord de principe pour la cession de la parcelle cadastrée section AS n°72, d'une superficie de cent dix-sept mètres carrés (117 m²), jouxtant la parcelle précitée à la Pointe de la Fosse, située en zone Np du Plan local d'urbanisme (PLU), pour un montant de

sept cent deux euros (702 €) net vendeur, conformément à l'avis domanial n°2025-85011-45113.

Dans le cadre de ce dossier, et à la suite de différents échanges, Monsieur le Maire a confirmé par courrier en date du 28 juillet 2025 l'intérêt de la commune pour l'acquisition de la parcelle AS 72, mitoyenne de la parcelle communale AS 31.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'autoriser l'acquisition par la commune de Barbâtre de cette parcelle.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et suivants ;

Vu l'avis du service des Domaines en date du 17 juin 2025 référencé 2025-85011-45113 ;

Vu la délibération du 10 juin 2025 relative à l'acquisition de la parcelle cadastrée AS 31 ;

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

Vu le plan de situation de la parcelle cadastrée AS 72 ;

Vu le courrier en date du 3 juillet 2025 de Monsieur le Président du Conseil départemental de la Vendée ;

Vu le courrier en date du 28 juillet 2025 de Monsieur le Maire ;

Considérant que l'acquisition de la parcelle AS 72 présente un intérêt particulier pour la cohérence foncière du secteur de la Pointe de la Fosse et pour l'exploitation de la billetterie implantée sur la parcelle AS 31 et partiellement sur la parcelle AS 72, ainsi que pour tout usage compatible avec le zonage du PLU ;

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

- **APPROUVE** l'acquisition de la parcelle cadastrée section AS n°72, d'une superficie de cent dix-sept mètres carrés (117 m²), située à la Pointe de la Fosse, pour un montant de sept cent deux euros (702 €) net vendeur ;
- **DECIDE** de charger Maître STARCK, de l'étude notariale *Océan Notaires et Conseils* à Noirmoutier, de la rédaction de l'acte ;
- **VALIDE** les inscriptions budgétaires correspondantes au budget communal ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition aux conditions précitées, ainsi que tout document ou pièce nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

OBJET :

DEL2025-040 - AFFAIRES FONCIERES :

Acquisition d'une parcelle cadastrée AS n°32 à la Pointe de la Fosse

Par délibération en date du 10 juin 2025, le Conseil municipal a approuvé l'acquisition de la parcelle cadastrée section AS n°31, d'une superficie de quatre cent soixante-seize mètres carrés (476 m²), située à la Pointe de la Fosse, pour un montant de trois mille euros (3 000 €).

Puis, par délibération du 27 octobre 2025, le conseil municipal a approuvé l'acquisition de la parcelle contigüe cadastrée AS n°72, d'une superficie de cent dix-sept mètres carrés (117 m²).

Par courrier du 21 décembre 2023, la commune de Barbâtre a fait part de sa volonté d'acquérir la parcelle AS n°32, d'une superficie de trente-huit mètres carrés (38 m²), sur laquelle était implantée un poste de transformation d'électricité, afin d'assurer une gestion cohérente de l'ensemble du secteur classé en zone Np du Plan Local d'Urbanisme.

ENEDIS (anciennement Electricité de France), concessionnaire et exploitant des réseaux publics d'électricité, est propriétaire de cette parcelle au cadastre.

Après la dépose du poste de transformation, le terrain, constituant un bien de retour au profit du SYDEV, a fait l'objet d'une sortie anticipée de concession actée par une convention de restitution en date du 25 avril 2025.

La désaffectation de la parcelle visée est avérée, celle-ci n'étant plus affectée au service public de distribution d'électricité.

Dès lors, le SYDEV n'avait plus d'intérêt à conserver ce terrain et a donc procédé à sa désaffectation, à son déclassement et à sa cession à la commune de Barbâtre lors du comité syndical du 9 octobre 2025.

Après avoir sollicité l'avis du pôle d'évaluation domaniale, conformément au Code général des collectivités territoriales, le bien a été évalué à deux-cent-vingt-huit (228) euros net vendeur.

Souhaitant accompagner la Commune dans la préservation de ce secteur, le comité syndical du SYDEV a décidé de fixer le prix de cession de ce bien à un euro symbolique avec dispense de paiement, dérogeant ainsi à l'avis des Domaines.

Sur la proposition de Monsieur le maire, le conseil municipal est invité à délibérer afin d'autoriser l'acquisition de ladite parcelle à ce montant avec dispense de paiement, les frais d'acte étant à la charge de l'acquéreur,

Il est donc proposé au Conseil municipal d'autoriser l'acquisition par la commune de Barbâtre de cette parcelle.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et suivants ;

Vu le Code civil, notamment l'article 1593 ;

Vu l'avis du service des Domaines en date du 23 mai 2025 ;

Vu la délibération du 10 juin 2025 relative à l'acquisition de la parcelle cadastrée AS 31 ;

Vu la délibération du 27 octobre 2025 relative à l'acquisition de la parcelle cadastrée AS 72 ;

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

Vu le plan de situation de la parcelle cadastrée AS n°32 ;

Vu les courriers du Maire en dates des 26 avril 2024 et 23 janvier 2025 adressés à ENEDIS et du 31 juillet 2025 adressé au SYDEV ;

Vu le courrier de réponse d'ENEDIS en date du 3 juillet 2025 ;

Considérant que l'acquisition de la parcelle AS 32 présente un intérêt particulier pour la maîtrise foncière par la Commune du secteur de la Pointe de la Fosse ;

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

- **APPROUVE** l'acquisition de la parcelle cadastrée section AS n°32, d'une superficie de trente-huit mètres carrés (38 m²), située à la Pointe de la Fosse, pour un montant d'un euro symbolique avec dispense de paiement au profit de la commune de Barbâtre ;
- **CHARGE** Maître STARCK, notaire à l'étude notariale *Océan Notaires et Conseils* à Noirmoutier, de la rédaction de l'acte ;
- **APPROUVE** les inscriptions budgétaires correspondantes au budget communal ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition aux conditions précitées, ainsi que tout document ou pièce nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

OBJET :

DEL2025-041 - AFFAIRES FONCIERES

**OAP Notre Dame - Acquisition des parcelles cadastrées AD 807, AD 810
et AD 813 auprès de l'EPF de la Vendée**

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal que l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Vendée est propriétaire de plusieurs parcelles situées dans le périmètre de l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) « Notre-Dame », en cœur de bourg, en face de l'église et à proximité immédiate de la mairie, des services et des commerces.

Ces biens, acquis dans le cadre de la convention de maîtrise foncière conclue avec la commune, ont vocation à être cédés afin de permettre la réalisation d'un projet mixte d'habitat et d'aménagement urbain.

Le secteur comprend deux unités foncières d'une superficie cadastrale totale d'environ 1 662 m² :

- l'ancienne école privée (ancienne parcelle AD 59) : projet de réhabilitation en logements sociaux ;
- l'ancienne boulangerie (ancienne parcelle AD 61) : projet de construction d'un bâtiment collectif de logements sociaux.

Les opérations de division foncière, effectuées en août 2025, ont conduit à la création des nouvelles parcelles :

- AD 807 à AD 810 (issues de la parcelle AD 59) ;
- AD 811 à AD 813 (issues de la parcelle AD 61).

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 ;
- un bail emphytéotique d'une durée de 85 ans pour la parcelle AD 807, destinée à la réhabilitation de l'ancienne école par Vendée Habitat.

Dans ce cadre, il est proposé au Conseil municipal d'acquérir auprès de l'EPF de la Vendée :

- la parcelle AD 807 (540 m² – issue de l'ancienne AD 59) : ancienne école à réhabiliter en trois logements sociaux, qui sera ultérieurement donnée à bail emphytéotique à Vendée Habitat ;
- la parcelle AD 810 (9 m² – issue de la même parcelle AD 59) pour l'élargissement du chemin du Tertre, intégrée au domaine public communal ;
- la parcelle AD 813 (10 m² – issue de l'ancienne AD 61) pour l'élargissement du sentier des Écoliers, intégrée au domaine public communal.

La parcelle AD 811 sera vendue par l'EPF à Vendée Habitat pour y construire un bâtiment de quatre logements sociaux. Par ailleurs, les parcelles AD 808, 809 et 812 seront utilisées par Vendée Habitat pour la viabilisation de 3 lots libres destinés à des habitations en résidence principale, conformément au protocole d'accord.

Conformément à l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, et compte tenu de la population de la commune (moins de 2 000 habitants), une évaluation domaniale n'est pas nécessaire. Le montant du prix d'acquisition a été fixé par l'EPF de la Vendée suivant les dispositions de la convention de maîtrise foncière du 8 août 2018 et ses avenants.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

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

Vu la délibération du 9 juillet 2018 approuvant la signature d'une convention de maîtrise foncière avec l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Vendée en vue de la réalisation de deux projets urbains en centre-bourg sur les secteurs de « Notre-Dame » et de « La Gaudinière »,

Vu la délibération du 11 décembre 2019 approuvant la signature de l'avenant n° 1 à cette convention,

Vu la délibération du 14 juin 2023 approuvant la signature de l'avenant n° 2,

Vu la convention de maîtrise foncière signée avec l'EPF de la Vendée le 8 août 2018, son avenant n° 1 du 2 février 2020 et son avenant n° 2 du 19 juillet 2023,

Vu la délibération du 8 décembre 2021 retenant la société *Vendée Habitat* comme opérateur immobilier et validant le protocole d'accord formalisant les engagements de l'EPF de la Vendée, de Vendée Habitat et de la commune de Barbâtre sur le projet de l'OAP « Notre-Dame »,

Vu le protocole d'accord du 1er mars 2022, son avenant n° 1 signé le 17 avril 2023 et son avenant n° 2 signé en 2024,

Vu la délibération du 3 juillet 2024 approuvant cet avenant n° 2 au protocole d'accord,

Vu les courriers du Maire et du Directeur général de Vendée Habitat actant la prolongation du protocole d'accord jusqu'au 31 décembre 2025,

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,

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

- **DÉCIDE** d'acquérir auprès de l'Établissement Public Foncier de la Vendée les parcelles cadastrées AD 807 (540 m²), AD 810 (9 m²) et AD 813 (10 m²), pour un montant total de 163 531,20 € (cent soixante-trois mille cinq cent trente et un euros et

vingt centimes), conformément aux dispositions de la convention de maîtrise foncière et du protocole d'accord précités ;

- **DECIDE** d'intégrer les parcelles cadastrées AD 810 (9 m²) et AD 813 (10 m²) au domaine public communal ;
- **CHARGE** Maître STARCK, notaire à l'étude notariale *Océan Notaires et Conseils* à Noirmoutier, de la rédaction de l'acte ;
- **DIT** que les frais liés à la présente acquisition (frais notariés, droits et honoraires, frais de géomètre, le cas échéant) seront à la charge de la commune de Barbâtre ;
- **VALIDE** l'inscription budgétaire correspondante au budget communal ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition, ainsi que tous documents et pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à la poursuite de cette opération ;

M. le Maire souligne que la construction d'un immeuble de logements sociaux à l'emplacement de l'ancienne boulangerie s'inscrit dans une cohérence urbanistique, les deux bâtiments présentant une superficie sensiblement équivalente.

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'OPERATEUR 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.

M. le Maire invite M. Philippe MAURICE à quitter la séance du conseil municipal en raison de son intérêt dans le projet communal du 74, rue du Centre et à ne pas participer au vote des quatre prochaines délibérations.

OBJET :
DEL2025-043 - AFFAIRES FONCIERES :
Acquisition d'un terrain cadastré section AD n°800 – 74 rue du Centre

Dans le cadre du projet communal situé sur la parcelle du 74 rue du Centre, l'opportunité d'acquérir une bande de terrain cadastrée section AD n°800, d'une superficie de 27 m², est apparue afin d'assurer la cohérence des aménagements programmés.

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.

Par courrier en date du 16 janvier 2024, le Maire a proposé aux consorts LE BIGOT un prix d'acquisition de deux cent cinquante euros (250 €) par mètre carré, sous réserve de l'avis du Conseil municipal. Par courriers des 22 mars 2024 et 20 avril 2024, les intéressés ont donné leur accord pour la cession à ce prix du terrain concerné, sis au 80 rue du Centre.

Depuis, ce terrain a fait l'objet d'un plan de division et d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC), établis en 2025 par le cabinet de géomètres Géouest, afin d'en déterminer les limites et la surface exacte.

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 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 de géomètre-expert Géouest ;

Vu le courrier du Maire en date du 16 janvier 2024 proposant l'acquisition du terrain aux consorts LE BIGOT ;

Vu les courriers des consorts LE BIGOT en dates des 22 mars et 20 avril 2024 acceptant la cession du terrain à la commune aux conditions proposées ;

Considérant que l'acquisition de la parcelle AD 800 présente un intérêt particulier pour l'opération d'aménagement du 74 rue du Centre, visant la réalisation de logements à l'année et le maintien d'une activité commerciale de proximité au cœur du bourg ;

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

- **DECIDE** d'acquérir la parcelle cadastrée section AD n°800, d'une superficie de vingt-sept mètres carrés (27 m²), appartenant à Madame Maryse LE BIGOT et Monsieur Pierre LE BIGOT, pour un montant de deux cent cinquante euros (250 €) par mètre carré, soit un total de six mille sept cent cinquante euros (6 750 €) net vendeur ;
- **APPROUVE** les inscriptions budgétaires correspondantes au budget 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 l'acte authentique d'acquisition aux conditions précitées, ainsi que tout document ou pièce nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

M. le Maire indique que, dans le cadre de l'aménagement du centre-bourg, conçu dès le début de leur premier mandat, il savait que des opportunités foncières se présenteraient à la collectivité, permettant de poursuivre la revitalisation du centre urbain et de favoriser une dynamique de vie en centralité.

Il précise que l'acquisition de la propriété située au 74 rue du Centre s'est présentée comme une opportunité, et qu'ils ont saisi cette chance pour y aménager un ensemble cohérent. Cet endroit étroit de la rue nécessitait une ouverture, une respiration, un lieu de pause et de rencontre.

Les délibérations proposées ce soir sont l'aboutissement d'une longue phase d'étude, d'expertise, de conception, ainsi que de démarches administratives et réglementaires indispensables.

Elles ouvriront désormais la porte à la phase opérationnelle, concrétisant l'aménagement souhaité. Il s'agit d'un projet communal d'intérêt général, avec un espace public ouvert à tous.

La vente du local commercial, fermé depuis plusieurs années, s'inscrit dans une logique de conservation et de pérennisation des activités commerciales.

Il poursuit en évoquant la construction d'un ensemble de logements destinés à la résidence annuelle, proposés à des prix abordables et durables. Trois logements seront bientôt construits sur la partie haute de la parcelle, avec la volonté d'assurer une réalisation globale de qualité, bien intégrée dans le bâti environnant.

Ce projet se doit d'être un exemple de ce que la commune peut offrir à ses citoyens en quête de logement, contribuant ainsi à l'attractivité de ce cœur de commune qui a besoin de mieux vivre tout au long de l'année.

OBJET :

DEL2025-044 - AFFAIRES FONCIERES :

**Vente des parcelles cadastrées section AD n°795 et section AD n°806
du 74 rue du Centre**

Dans le cadre du projet communal situé sur la parcelle du 74 rue du Centre, il est apparu opportun de vendre une bande de deux terrains contigus :

- AD n°795 : treize mètres carrés (13 m²) ;
- AD n°806 : quatre mètres carrés (4 m²).

Cette cession vise à assurer la cohérence des aménagements programmés.

Le Maire rappelle que :

- Un permis d'aménager n°PA08501124C0002 a été délivré à la commune le 23 septembre 2024 ;
- un permis de démolir n°PD08501124C0001 a été délivré le 6 juin 2024 ;
- Les travaux de démolition sont achevés, notamment le bâtiment précédemment implanté sur les parcelles précitées, et les opérations de viabilisation sont en cours.

Par courrier en date du 11 avril 2024, le Maire a répondu favorablement à la demande de Monsieur Jérôme DURAND d'acquérir cette bande de terrain jouxtant sa propriété cadastrée AD 670, et a proposé un prix de vente de deux cent cinquante euros (250 €) par mètre carré, sous réserve de l'accord du Conseil municipal.

Monsieur DURAND, également propriétaire de la parcelle AD 679 attenante, a confirmé son accord le 18 mai 2024.

Depuis, le terrain a été divisé : la parcelle AD 795 a été créée initialement, puis la parcelle AD806 a été formalisée par un plan de division et un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC) établis en 2025 par le cabinet de géomètres Géouest, afin de préciser les limites et la surface en cohérence avec le projet communal.

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 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 juillet 2024 établi par le cabinet Hugues CESBRON ;

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

Vu le courrier du Maire en date du 11 avril 2024 proposant la cession du terrain à Monsieur Jérôme DURAND ;

Vu le courrier de Monsieur Jérôme DURAND en date du 18 mai 2024 acceptant les conditions de cette cession ;

Considérant que la vente des parcelles AD 795 et AD 806 présente un intérêt particulier pour la cohérence du projet d'aménagement du 74 rue du Centre, visant la réalisation de logements à l'année et le maintien d'une activité commerciale de proximité au cœur du bourg ;

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

- **DECIDE** de vendre les parcelles communales AD n°795 (13 m²) et AD n°806 (4 m²) à Monsieur Jérôme DURAND, au prix de deux cent cinquante euros (250 €) par mètre carré, soit un total de quatre mille deux cent cinquante euros (4 250 €) net vendeur ;
- **DECIDE** de valider les inscriptions budgétaires correspondantes au budget 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 l'acte authentique de cession aux conditions précitées, ainsi que tout document ou pièce nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

OBJET :
DEL2025-045 - AFFAIRES FONCIERES
Cession à titre onéreux d'un local à usage commercial
au 74 rue du Centre au profit de la SCI « Le 74 »

La commune de Barbâtre est propriétaire d'un local à usage commercial situé 74, rue du Centre.

- Emprise au sol : environ 155 m², comprenant un garage ;
- Parcelle cadastrée AD n°801, (240 m²), correspondant au lot UF1 du permis d'aménager n°PA08501124C0002 délivré le 23 septembre 2024.

Un permis d'aménager modificatif sera prochainement déposé par la commune afin de prendre en compte les dernières évolutions du projet (hors lot UF1).

Ce projet s'inscrit dans la politique communale de maintien et de dynamisation du tissu commercial de proximité du centre-bourg, conformément au Plan local d'urbanisme (PLU) par l'inscription d'un linéaire commercial protégé interdisant tout changement de destination.

Actuellement vacant, ce local a suscité l'intérêt d'un porteur de projet privé souhaitant y développer une activité commerciale et artisanale de :

- Atelier de coutellerie (création, entretien et vente de couteaux) ;
- Vente de produits liés à l'art de la table et produits locaux ;
- Vente de vêtements.

Le local communal a été évalué par le service des Domaines (avis n°2022-85011-89918 du 12 décembre 2022). Conformément à l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, et compte tenu de la population communale (moins de 2 000 habitants), cet avis a été sollicité bien qu'il ne soit pas obligatoire. Au regard de l'absence d'évolution significative du marché pour le foncier professionnel, la commune considère que cet avis est toujours en vigueur.

Initialement, la vente de ce local commercial a d'ores et déjà été présentée à la délibération du conseil municipal le 28 février 2024. Toutefois :

- Un document d'arpentage précis sur la surface à vendre a été établi pour l'acte authentique ;
- L'acquéreur initial s'est depuis constitué en une société civile immobilière (SCI) dénommée « Le 74 » (en cours d'immatriculation au greffe du tribunal de commerce de La Roche-sur-Yon) et souhaite désormais que l'acquisition soit réalisée au nom de cette société dont les associés sont Monsieur Philippe MAURICE et sa compagne, Madame Ketty BERTRAND.

En conséquence, la présente délibération annule et remplace celle du 28 février 2024.

Travaux et démarches réalisés par la commune :

Depuis l'acquisition du bien, la commune a entrepris plusieurs démarches et travaux préparatoires :

- Réalisation d'un plan de division et d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC) par le cabinet de géomètre Géouest en 2025 ;
- Réalisation des diagnostics réglementaires et environnementaux (amiante, plomb, pollution des sols) ;
- Démolition partielle du bâtiment attenant au commerce, autorisée par le permis de démolir n°PD08501124C0001 en date du 6 juin 2024 ;
- Viabilisation en limite de parcelle (eaux usées, eaux pluviales) ;
- Démarches auprès des concessionnaires (ENEDIS et Vendée Eau) pour le déplacement des coffrets techniques ;
- Travaux de remise en état après démolition, assortis d'une déclaration préalable.

Garanties et conditions prévues pour la vente :

Afin d'éviter toute opération spéculative et de garantir le maintien d'une activité économique locale durable, il est proposé d'insérer dans l'acte de vente les conditions et charges suivantes dans le cadre de cette opération :

1. Clauses financières et transfert de propriété :

- Pacte de préférence tant sur l'immeuble que sur les parts de la SCI propriétaire au profit de la Commune en cas de mutation dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur,
- Engagement de rétrocession de la plus-value à la Commune en cas de mutation dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur,
- Interdiction de location ou de sous-location, dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur, sauf :
 - l'agrément écrit et préalable de la Commune qui se réserve un droit de regard préalable sur toute modification de l'activité exploitée dans le commerce, afin de garantir sa cohérence avec le tissu économique local et le linéaire commercial protégé du centre-bourg ; la présente délibération valant agrément des activités ci-dessus précisées.
 - la détention par une entreprise économique et opérationnelle ou la mise à disposition du foncier au profit d'une telle entreprise constituée, représentée et/ou contrôlée par les représentants et/ou associés de la société propriétaire des murs.

2. Obligations techniques et urbanistiques

- Engagement personnel de respect strict par l'acquéreur à rénover ou à aménager le local conformément aux prescriptions d'urbanisme en vigueur. L'acquéreur est en effet informé qu'il devra obtenir toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires pour l'ouverture de son commerce, en conformité avec les règles du PLU et les normes de sécurité et d'accessibilité applicables,
- Clause de respect strict des obligations de réalisation de travaux résultant des autorisations d'urbanisme (obtenues et à obtenir par la Commune), notamment concernant les ajustements techniques ;
- Droit de regard de la commune (VISA) sur le projet de l'acquéreur en cas de demande d'urbanisme pour garantir la cohérence de l'aménagement et l'harmonie architecturale des bâtiments,

3. Conditions d'exploitation et activités :

- Clause d'agrément indirecte : la Commune se réserve un droit de regard préalable sur toute modification de l'activité exploitée dans le commerce, afin de garantir sa cohérence avec le tissu économique local et le linéaire commercial protégé du centre-bourg ;
- Consentement à la réglementation (temporaire ou perpétuelle) avec restriction de l'accès véhicule à l'arrière du bâtiment par l'acquéreur. L'acquéreur a pu prendre connaissance du permis d'aménager précité et a ainsi été informé des limitations d'accès à l'arrière du bâtiment dont il accepte le principe.

Il achètera le bien à usage exclusivement commercial, en l'état, sans recours pour vice apparents ou cachés, sauf s'ils étaient connus du vendeur et s'engagera à le rénover ou à l'aménager conformément aux prescriptions d'urbanisme en vigueur.

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

- une étude géotechnique de conception (type G2) en date du 18 avril 2025 ;
- et 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 Edith Piaf, 44800 Saint-Herblain).

Ces rapports sont annexés à la présente délibération. L'acquéreur attestera en avoir pris connaissance et s'engagera à respecter les dispositions techniques constructives qui en découlent pour tout aménagement futur.

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

Vu l'avis du service des Domaines n°2022-85011-89918 en date du 12 décembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 28 février 2024 relative à la même cession ;

Vu la promesse d'achat en date du 24 juillet 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 le cahier des limites de prestations générales et des prescriptions techniques particulières annexé à la présente délibération ;

Considérant que le local commercial communal sis sur la parcelle AD 801 est aujourd'hui inoccupé ;

Considérant qu'il présente un intérêt particulier pour le maintien d'une activité commerciale de proximité au cœur du bourg ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt général de la commune de favoriser la reprise d'activité sur ce site tout en prévenant toute opération spéculative ;

Considérant qu'il convient, à cette fin, de prévoir l'insertion de clauses particulières dans l'acte de vente ;

Considérant qu'il convient également de garantir le respect des obligations techniques et urbanistiques incombant à l'acquéreur

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

- **DECIDE** d'annuler et de remplacer la délibération du 28 février 2024 relative à la vente du local commercial situé 74, rue du Centre à Barbâtre ;
- **DECIDE** de céder à la société civile immobilière dénommée « Le 74 » (en cours d'immatriculation au greffe du tribunal de commerce de La Roche-sur-Yon), dont les associés sont Monsieur Philippe MAURICE né le 25/07/1968 à Challans (85) et sa compagne, Madame Ketty BERTRAND née le 30/04/1984 à Rennes (35), le local commercial sis 74, rue du Centre, cadastré AD n°801 d'une superficie de 240 m², pour le prix de cent mille euros (100 000 €) net vendeur, conformément à l'avis du service des Domaines ;
- **PRECISE** que l'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours ni indemnité contre la commune pour vices apparents ou cachés, sauf s'il est démontré que ceux-ci étaient connus du vendeur ;
- **DECIDE** d'intégrer à l'acte de vente les conditions et charges suivantes dans le cadre de cette opération :
 - Pacte de préférence tant sur l'immeuble que sur les parts de la SCI propriétaire au profit de la Commune en cas de mutation dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur,
 - Engagement de rétrocession de la plus-value à la Commune en cas de mutation dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur,
 - Interdiction de location ou de sous-location, dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'acquisition par l'acquéreur sauf :
 - l'agrément écrit et préalable de la Commune qui se réserve un droit de regard préalable sur toute modification de l'activité exploitée dans le commerce, afin de garantir sa cohérence avec le tissu économique local et le linéaire commercial protégé du centre-bourg ; la présente délibération valant agrément des activités ci-dessus précisées.

- la détention par une entreprise économique et opérationnelle ou la mise à disposition du foncier au profit d'une telle entreprise constituée, représentée et/ou contrôlée par les représentants et/ou associés de la société propriétaire des murs.
- Engagement personnel de respect strict par l'acquéreur à rénover ou à aménager le local conformément aux prescriptions d'urbanisme en vigueur,
- Clause d'agrément indirecte : la Commune se réserve un droit de regard préalable sur toute modification de l'activité exploitée dans le commerce, afin de garantir sa cohérence avec le tissu économique local et le linéaire commercial protégé du centre-bourg ;
- Clause de respect strict des obligations de réalisation de travaux résultant des autorisations d'urbanisme (obtenues et à obtenir par la Commune), notamment concernant les ajustements techniques ;
- Droit de regard de la commune (VISA) sur le projet de l'acquéreur en cas de demande d'urbanisme pour garantir la cohérence de l'aménagement et l'harmonie architecturale des bâtiments,
- Consentement à la réglementation (temporaire ou perpétuelle) avec restriction de l'accès véhicule à l'arrière du bâtiment par l'acquéreur. L'acquéreur a pu prendre connaissance du permis d'aménager précité et a ainsi été informé des limitations d'accès à l'arrière du bâtiment dont il accepte le principe.
- **DECIDE** que la vente est consentie aux charges et conditions ordinaires et de droit, ainsi qu'aux conditions particulières définies dans le *Cahier des limites de prestations générales et des prescriptions techniques particulières* annexé à la présente délibération ;
- **CHARGE** Maître STARCK, notaire à l'étude notariale *Océan Notaires et Conseils* à Noirmoutier, de la rédaction de l'acte ;
- **PRECISE** que les frais liés à l'acquisition (frais notariés, droits et honoraires, frais de géomètre, le cas échéant) seront à la charge de la SCI « Le 74 » ;
- **VALIDE** les inscriptions budgétaires correspondantes au budget 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 l'acte authentique de vente, aux conditions précitées, ainsi que tout document ou pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

M. le Maire indique que le permis d'aménager tient compte des limites de propriété à laquelle a été rattachée la parcelle AD 804 afin de permettre la création d'une réserve destinée à l'activité de l'artisan. Il précise que la démolition de la maison existante a nécessité une reprise de toiture afin d'en assurer l'étanchéité.

Il est indiqué que l'accès situé à l'arrière du commerce sera commun aux autres et que l'ensemble du projet devra présenter une cohérence et une qualité architecturale réussie.

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'ilot 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.

M. le Maire indique être navré de la frilosité de Vendée Habitat sur ce projet alors même que le territoire est le plus contraint de la Vendée.

(M. Philippe MAURICE regagne la séance à l'issue des votes).

OBJET :

DEL2025-047 - RESSOURCES HUMAINES

Création d'un poste pour accroissement temporaire d'activité

Vu le Code général de la fonction publique, et notamment son article L.332-23, 1°, relatif au recrutement d'agents contractuels pour répondre à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité, pour une durée maximale de douze mois consécutifs dans une période de dix-huit mois,

Vu l'article L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales relatif aux compétences du conseil municipal,

Considérant la nécessité de faire face à un accroissement temporaire d'activité, notamment lié :

- au déménagement des locaux du service technique prévu au cours du dernier trimestre 2025,
- à l'organisation des manifestations municipales de fin d'année,
- à la préparation et l'organisation de la saison estivale 2026, nécessitant un renfort temporaire pour anticiper les besoins du service technique et assurer la continuité du service public,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité absolue (13 POUR, 1 ABSTENTION M. David PELLETIER) :

- **APPROUVE** la création d'un emploi temporaire pour la période du 1^{er} novembre 2025 au 30 juin 2026, soit une durée de 8 mois, dans la limite de douze mois consécutifs sur une période de dix-huit mois ;
- **PRECISE** que l'agent occupera un poste d'agent polyvalent de catégorie C (adjoint technique territorial) au sein des services techniques sur la base de 35 heures hebdomadaires et rémunéré sur l'indice majoré 366 ;
- **AUTORISE** le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à intervenir pour la suite de cette affaire.

M. David PELLETIER s'interroge sur le non-renouvellement du contrat de travail d'un agent recruté en renfort au sein des services techniques.

Mme Sylvie GUEGUEN précise que, suite au retour de congé maladie des agents titulaires, le service se retrouvait en situation de surnombre si les deux agents contractuels étaient maintenus.

Il est indiqué qu'au moment où le contrat de l'agent concerné n'a pas été renouvelé, l'effectif du service était complet. Le choix, bien que délicat, de renouveler le contrat de l'un des deux agents contractuels s'est porté sur celui disposant de la plus grande ancienneté au sein des services municipaux.

M. le Maire rappelle que, durant près de deux ans, le service a toujours compté au moins un agent titulaire en arrêt. Il dit comprendre la déception de l'agent dont le contrat n'a pas été reconduit, après une longue période d'activité au sein de la commune, mais souligne que celui-ci avait été informé dès le départ que le retour des titulaires marquerait la fin effective de son contrat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 45.

Le Maire,
M. Louis GIBIER

Le secrétaire de séance,
M. David PELLETIER



A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Pelletier', written over a horizontal line.