

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

**L'an deux mil vingt-trois, le 25 du mois de septembre, à dix-neuf 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 21 septembre 2023

**Présents :** M. Louis GIBIER, Maire – Mme Sylvie GUEGUEN, M. Jean-Maurice FOUASSON, M. Alain CIEREN, Adjoints – M. Cyril PETRARU, Mme Florence BURNEAU, Mme Véronique PERAUDEAU-CADIC, M. Philippe MAURICE, Mme Emmanuelle FOUASSON, Mme Colette GROIZARD, M. Fabrice ROUSSEAU, Mme Marie-Henriette ELIE

**Excusés ayant donné procuration :** Mme Catherine COESLIER (donne pouvoir à M. le Maire), M. Mme Christianne COGNEE (donne pouvoir à Mme Marie-Henriette ELIE), M. Grégory DELAUNE (donne pouvoir à Mme Sylvie GUEGUEN), M. Patrick FRIOUX (donne pouvoir à M. Alain CIEREN)

**Absents :** M. Michel MORACCHINI, Mme Charlène MARIE, Mme Myriam PRAUD

**Désigné secrétaire de séance :** M. Alain CIEREN

Nombre de conseillers en exercice	Nombre de présents	Nombre de pouvoirs	Nombre de suffrages exprimés	Vote POUR	Vote CONTRE	Abstention
19	12	4	16	16	0	0

**DEL2023-044 - Grands Projets : Demande de subventions pour le projet de l'OAP Notre Dame**

Pour rappel, Vendée Habitat a été choisi par la Commune de Barbâtre et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée (EPF), pour la réalisation de 7 logements locatifs sociaux sur l'îlot Notre Dame, dont 4 logements neufs et 3 logements aménagés dans une ancienne école.

L'îlot Notre Dame est situé en cœur de bourg, face à la place de l'église. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmée sectorielle, privilégiant :

- La réutilisation d'une dent creuse pour la construction de 4 logements T2 de forme intermédiaire, après démolition d'une ancienne boulangerie par l'EPF ;
- La réhabilitation d'une ancienne école en 3 logements, dont 1 T2, 1 T3 et 1 T4, après curage du bâtiment par l'EPF.

Le projet contribue donc au renouvellement urbain du secteur et à la création d'une offre supplémentaire de logements à proximité immédiate des équipements et services présents sur la commune. Le projet prévoit également l'aménagement de 3 terrains à bâtir destinés à des acquéreurs travaillant sur l'île à l'année.

Malgré l'intervention de l'EPF pour la démolition de l'ancienne boulangerie et le désamiantage de l'ancienne école, de nombreux surcoûts remettent en cause l'équilibre financier de l'opération :

- Extension de réseaux et viabilisation des terrains ;
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Fondations spéciales suite démolition et adaptation aux limites séparatives ;
- Réfection des voiries.

Au stade de la faisabilité, les montant de travaux atteignent :

- Pour les 3 logements aménagés (3 PLAI), un coût de 1 757€ HT/m<sup>2</sup> SHAB, soit 63 144€ de fonds propres/logement ;
- Pour les 4 logements construits (2 PLUS et 2 PLAI), un coût de 1 934€ HT/m<sup>2</sup> SHAB, soit 76 167€ de fonds propres/logement.

Il est important de noter que ces coûts restent des estimations.

Néanmoins, Vendée Habitat souhaite maintenir son engagement auprès de la collectivité pour réaliser une opération structurante à l'échelle du centre-bourg de Barbâtre, et recherche des financements complémentaires qui permettraient de poursuivre l'étude du dossier.

**Ainsi, il est proposé au conseil municipal de solliciter auprès du Conseil Départemental et au titre du PDLA au bénéfice de Vendée Habitat les aides suivantes (Critères PDLA) :**

- Travaux de construction/aménagement de 7 LLS (2 PLUS et 5 PLAI) : 10 000€ HT/log soit 70 000€ HT ;
- Bonus densification : 7 logements sur environ 816 m<sup>2</sup> (hors emprise des terrains à bâtir) soit 86 log/ha en zone Up du PLU.

Une aide sera également sollicitée auprès de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier au titre de leur Programme d'aide en faveur du développement de logements locatifs sociaux, transmis en préfecture le 12/04/2022, dès que les agréments nécessaires auront été obtenus.

Par ailleurs, conformément à l'avenant N°2 à la convention opérationnelle de maîtrise foncière entre l'EPF de la Vendée et la Commune de Barbâtre sur les secteurs de la Gaudinière et de Notre Dame, une participation financière de l'EPF sur le secteur Notre Dame via le fond de minoration foncière est prévue au bénéfice de la Commune. Le montant maximum de la subvention au regard des caractéristiques du projet est plafonné à 256 000 € HT sur la base du déficit financier prévisionnel du projet (montant définitif à ajuster en fonction du déficit réel).

Il est proposé au conseil municipal de solliciter une aide du département au titre de la minoration foncière au bénéfice de la Commune de Barbâtre.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Barbâtre approuvé le 21/02/2019, modifié le 23/06/2021 et le 09/02/2023 ;

VU la délibération en date du 09 juillet 2018 approuvant la signature d'une convention de maîtrise foncière à intervenir avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée en vue de la réalisation de deux projets urbains en centre-bourg sur le secteur de « Notre-Dame » et le secteur de la « Gaudinière » ;

VU la convention de maîtrise foncière signée avec l'EPF de la Vendée le 08 août 2018, et l'avenant n°01 signé le 02 février 2020 ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 11 décembre 2019 approuvant la signature d'un avenant n°01 à la convention opérationnelle de maîtrise foncière du 08 août 2018 ;

VU l'avenant n°01 à la convention opérationnelle de maîtrise foncière du 08 août 2018 signé le 26/02/2020 ;

VU la délibération du 14 juin 2023 relative à l'approbation de l'avenant n°02 à la convention de maîtrise foncière avec la commune de Barbâtre et l'EPF sur le secteur Notre-Dame et La Gaudinière ;

VU l'avenant n°02 à la convention de maîtrise foncière avec la commune de Barbâtre et l'EPF sur le secteur Notre-Dame et La Gaudinière signé le 19/07/2023 ;

VU le bilan financier établi par l'EPF relatif à la reconversion de l'îlot Notre Dame ;

VU le rapport de l'EPF relatif à l'approbation de l'avenant n°2 à la convention de maîtrise foncière avec la commune de Barbâtre sur le secteur Notre Dame et La Gaudinière ;

VU les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Barbâtre modifiées le 09/02/2023 ;

VU le protocole d'accord entre la Commune de Barbâtre, l'EPF et Vendée Habitat en vue de la cession d'un terrain sur la commune de Barbâtre signé le 1<sup>er</sup> mars 2022 ;

VU l'avenant au protocole d'accord entre la Commune de Barbâtre, l'EPF et Vendée Habitat en vue de la cession d'un terrain sur la commune de Barbâtre signé le 17 avril 2023 ;

VU l'esquisse d'étude de site établie par Vendée Habitat ;

VU le plan de financement de 3 LLS en réhabilitation (ancienne école privée) établi par Vendée Habitat ;

VU le plan de financement de 4 LLS neuf établi par Vendée Habitat ;

VU le plan de masse au stade étude de faisabilité établi par Vendée Habitat ;

VU la note de Vendée Habitat de septembre 2023 relative à la réalisation de 7 logements locatifs sociaux (Programmation 2024) ;

VU le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier approuvé pour la période 2022-2027 ;

VU la délibération du 29/09/2022 de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier relative au « règlement de l'aide à la production de locatif social : correctif » ;

VU le Programme d'aide en faveur du développement de logements locatifs sociaux de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier transmis en préfecture le 12/04/2022 ;

VU le règlement du Programme Départemental Logement et Aménagement (PDLA) du 30/09/2022 ;

VU le courrier du maire de Barbâtre au Conseil Départemental relatif à la demande de subvention pour les projets du 1 rue du Centre et de l'OAP Notre dame du 26/07/2023 ;

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune d'entreprendre l'aménagement du secteur de Notre Dame pour renforcer la vitalité et l'attrait du centre-bourg, tout en recherchant une densité suffisante et en créant des logements sociaux et des logements à l'année d'une typologie adaptée à la demande conformément aux objectifs du PLU de Barbâtre et du PLH approuvé en conseil communautaire ;

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

- **DONNE SON ACCORD** au plan de financement de cette opération et pour solliciter auprès du Conseil Départemental et au titre du PDLA au bénéfice de Vendée Habitat les aides suivantes (Critères PDLA) :
  - Travaux de construction/aménagement de 7 LLS (2 PLUS et 5 PLAI) : 10 000€ HT/log soit 70 000€ HT ;
  - Bonus densification : 7 logements sur environ 816m<sup>2</sup> (hors emprise des terrains à bâtir) soit 86 log/ha en zone Up du PLU.
- **DONNE SON ACCORD** pour solliciter une aide de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier au titre du Programme d'aide en faveur du développement de logements locatifs sociaux de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier transmis en préfecture le 12/04/2022 dès que les agréments nécessaires auront été obtenus.
- **ACCEPTE**, conformément à l'avenant N°2 à la convention opérationnelle de maîtrise foncière entre l'EPF de la Vendée et la Commune de Barbâtre sur les secteurs de la Gaudinière et de Notre Dame, une participation financière de l'EPF sur le secteur Notre Dame via le fond de minoration foncière au bénéfice de la Commune de Barbâtre pour un montant maximum plafonné à 256 000 € HT sur la base du déficit financier prévisionnel du projet (montant définitif à ajuster en fonction du déficit réel) ;
- **DONNE SON ACCORD** pour solliciter une aide du Conseil Départemental au titre de la minoration foncière au bénéfice de la Commune de Barbâtre.
- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour transmettre le dossier de demande de financement de ce projet au Conseil Départemental au titre du PDLA au bénéfice de Vendée Habitat et de la minoration foncière au bénéfice de la Commune, à la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier au titre du Programme d'aide en faveur du développement de logements locatifs sociaux de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier au bénéfice de Vendée Habitat et à l'EPF au titre de la minoration foncière au bénéfice de la Commune.
- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour signer tout document relatif à ce dossier.

DELIBERATION PUBLIEE

Le 02/10/2023

Le Maire,  
Louis GIBIER



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

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme,

En mairie, le 02/10/2023

Le secrétaire de séance,  
Alain CIEREN