

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

L'an deux mil vingt-quatre, le 3 du mois de juillet à dix-huit heures trente minutes, 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 : 14

Date de la convocation du conseil municipal : le 27 juin 2024

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, Mme Florence BURNEAU, M. Patrick FRIOUX, Mme Emmanuelle FOUASSON, M. Michel MORACCHINI, Mme Charène MARIE

Excusés ayant donné procuration : M. Cyril PETRARU (donne pouvoir à Mme Catherine COESLIER), M. Grégory DELAUNE (donne pouvoir à M. Jean-Maurice FOUASSON), Mme Myriam PRAUD (donne pouvoir à M. Michel MORACCHINI)

Absents : M. Philippe MAURICE, M. Fabrice ROUSSEAU

Désignée secrétaire de séance : Mme Colette GROIZARD

| Nombre de conseillers en exercice | Nombre de présents | Nombre de pouvoirs | Nombre de suffrages exprimés | Vote POUR | Vote CONTRE | Abstention |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|-----------|-------------|------------|
| 19 | 14 | 3 | 17 | 17 | 0 | 0 |

DEL2024-030 – Avenant N° 2 au protocole d'accord en vue de la cession d'un terrain situé rue de l'Eglise (parcelles AD 59 et AD 61)

L'EPF de la Vendée est propriétaire de biens immobiliers sur lesquels il envisage, en partenariat avec la commune de Barbâtre, la réalisation d'un projet de construction – réhabilitation de logements.

Ces biens immobiliers constituent une emprise foncière de 1 662 m², correspondant à deux parcelles figurant au cadastre sous les références AD 59 et AD 61 et qui sont situés rue de l'Eglise à Barbâtre.

Pour répondre à cet objectif, l'EPF de la Vendée a organisé en partenariat avec la commune, une consultation d'opérateurs (bailleurs sociaux) portant sur l'acquisition desdites parcelles et la construction du projet immobilier. Après avoir sollicité quatre bailleurs, la commune et l'EPF

ont reçu deux propositions. Après examen de ces deux candidatures, c'est la proposition de la société VENDEE HABITAT qui a été retenue.

Par la suite, un protocole d'accord a été conclu le 1^{er} mars 2022 afin de formaliser les conditions de cession des terrains et de réalisation du projet en vue de l'élaboration d'une promesse synallagmatique de vente à intervenir. Ce protocole a fait l'objet d'un avenant n°01 en date du 17 avril 2023 afin de prolonger sa durée et de confirmer la suppression du local commercial au profit de deux logements.

Aujourd'hui, un avenant n°02 est nécessaire afin de notamment :

- prolonger à nouveau la durée du protocole ;
- modifier la durée du bail emphytéotique qui sera pris entre la commune de Barbâtre et Vendée Habitat portant sur les parcelles mentionnées à l'article 1 du protocole ;
- préciser de façon définitive le prix de cession au profit de VENDEE HABITAT.

Le Conseil municipal est informé des conditions suivantes :

La COMMUNE, l'EPF DE LA VENDEE et l'OPERATEUR s'engagent à négocier de bonne foi, dans le but de signer, au plus tard le 30 juillet 2025, une promesse synallagmatique de vente (PSV) et un Bail Emphytéotique de 85 ans portant sur les parcelles mentionnées à l'article 1 du protocole.

Il est précisé que le bail emphytéotique concerne uniquement l'emprise de l'ancien bâtiment de l'école et ses espaces extérieurs côté Sud (lot 3,4 et 5 sur l'esquisse fournie par l'OPERATEUR en annexe 6 du protocole). Les limites définitives seront précisées lors des études de maîtrise d'œuvre.

- Cession des parcelles

- La parcelle AD 61 sera cédée nue et libre de toute occupation mais close de mur ;
- La parcelle AD 59 sera cédée en partie bâtie (conservation uniquement du bâtiment principal de l'ancienne école) et close de mur.

- Prix de cession des charges foncières par l'EPF de la Vendée

VENDEE HABITAT, désigné en tant qu'opérateur, s'engage à acquérir les droits à bâtir, construire ou à rénover pour un montant de charges foncières global de **107 220 € HT**, selon la ventilation suivante :

- Locatif neuf : **15 000 € HT/logement, soit 60 000 € HT** ;
- Logements en réhabilitation : bail emphytéotique de **85 ans** ;
- Lots à bâtir : **60 €/m²** de terrain nu, soit **47 220 € HT** selon les surfaces des lots à bâtir prévues (3 lots pour une surface totale estimées à 787 m²).

- Prix de vente et modalités de commercialisation des lots à bâtir par l'Opérateur

Les lots à bâtir seront mis en vente au prix de **255 € TTC/m²** par VENDEE HABITAT.



Procès-verbal de la réunion du Comité de Développement des Bâtiments (CDB) du 11 juillet 2024

Il est constaté qu'un cas de révision du PRL est en cours de traitement (PRD) par les services compétents, concernant des modifications de construction sur le terrain concerné au regard de nouvelles normes, telles que le projet de loi relatif à la vente de biens immobiliers pour VENDRE HABITAT et VENDRE HABITAT. Le projet de loi relatif à la vente de biens immobiliers pour VENDRE HABITAT.

La révision des conditions est prévue dans le projet d'avenant N° 2 au protocole joint en annexe. La délibération communale du 04/07/2024 relative à la sélection de Vendre Habitat en tant qu'opérateur agréé et à la validation du protocole d'accord formalisant les engagements de l'EPF de Vendre HABITAT et la commune de Bahus sur le projet de l'AD 2024.

La présente délibération est prise en vertu de la cession des biens de l'AD 2024 dans le cadre des engagements de l'EPF de Vendre HABITAT et la commune de Bahus sur le projet de l'AD 2024. Le présent N° 2 de protocole signé par les parties prenantes au mois d'avril 2024. Le projet d'avenant N° 2 de protocole objet de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, a l'honneur :

- DONNE SON ACCORD à la signature du projet d'avenant N° 2 au protocole selon les conditions et prix de cession énoncés dans le projet d'avenant N° 2 formalisant les engagements de l'EPF de Vendre HABITAT et la commune de Bahus sur le projet de l'AD 2024.
- DONNE SON ACCORD à la cession des parcelles AD 61 et AD 62, situées rue de l'Église, selon le protocole et ses avenants à intervenir avec l'EPF de Vendre HABITAT et la commune de Bahus.
- DONNE SON ACCORD à la signature d'un bail emphytéotique de 87 ans par la commune de Bahus au profit de VENDRE HABITAT pour une durée de 87 ans, dans le cadre de la vente de biens immobiliers pour VENDRE HABITAT, selon le protocole et ses avenants à intervenir avec l'EPF de Vendre HABITAT et la commune de Bahus.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération et de protocole et ses avenants à intervenir avec l'EPF de Vendre HABITAT et la commune de Bahus.

En délibéré, ce jour, mais il ne peut être enregistré sans signature. Pour copie conforme. Le Maire, 11 JUL 2024

M. LE MAIRE, 11 JUL 2024

Le Maire, 11 JUL 2024



- Contraintes de constructibilité liées à la révision du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Il est convenu qu'en cas de révision du PPRL et/ou du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) par les autorités compétentes, entraînant une impossibilité de construction sur le terrain concerné ou générant de nouvelles contraintes telles que le projet devient financièrement irréalisable pour VENDEE HABITAT, la COMMUNE et VENDEE HABITAT s'engagent à partager équitablement les dépenses engagées par VENDEE HABITAT.

L'ensemble des conditions est précisé dans le projet d'avenant N°2 au protocole joint en annexe.

Vu la délibération communale du 08/12/2021 relative à la sélection de Vendée Habitat en tant qu'opérateur immobilier et à la validation du protocole d'accord formalisant les engagements de l'EPF de la Vendée, VENDEE HABITAT et la commune de Barbâtre sur le projet de l'OAP Notre Dame ;

Vu le protocole d'accord du 01/03/2022 en vue de la cession des terrains de l'OAP Notre Dame formalisant les engagements de l'EPF de la Vendée, VENDEE HABITAT et la commune de Barbâtre sur le projet de l'OAP Notre Dame ;

Vu l'avenant N°1 de ce protocole signé par les parties précitées au mois d'avril 2023 ;

Vu le projet d'avenant N° 2 de ce protocole objet de la présente délibération ;

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

- **DONNE SON ACCORD** à la signature dudit avenant N° 2 au protocole selon les conditions et prix de cessions énumérés dans le projet d'avenant N°2 formalisant les engagements de l'EPF de la Vendée, VENDEE HABITAT et la commune de Barbâtre sur le projet de l'OAP Notre Dame ;
- **DONNE SON ACCORD** à la cession des parcelles AD 61 et AD 59, situées rue de l'Eglise, selon le protocole et ses avenants à intervenir avec l'EPF de Vendée, la commune de Barbâtre et VENDEE HABITAT ;
- **DONNE SON ACCORD** à la signature d'un bail emphytéotique de 85 ans par la commune de Barbâtre au profit de VENDEE HABITAT pour une durée de 85 ans, après rachat du foncier concerné à l'EPF de la VENDEE par la commune de Barbâtre, selon le protocole et ses avenants à intervenir avec l'EPF de Vendée, la commune de Barbâtre et VENDEE HABITAT ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération et du protocole et ses avenants à intervenir avec l'EPF de Vendée, la commune de Barbâtre et VENDEE HABITAT.

DELIBERATION PUBLIEE

Le 11 JUIL. 2024

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

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme,

En mairie, le

11 JUIL. 2024

Le Maire,
Louis GIBIER



La secrétaire de séance,
Colette GROIZARD