Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 085-218501096-20261005-2026OCTDEL32-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DES HERBIERS

Département de la Vendée

Date de la convocation : 29 septembre 2026
Séance du Conseil Municipal : 5 octobre 2026

L'an deux mille vingt-six, le cinq octobre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Ville des HERBIERS s'est réuni dans la salle des conseils de la mairie des Herbiers, sous la présidence de M. Christophe HOGARD, Maire.

Présents : Christophe HOGARD – Luc SOULARD – Hélène CHENAIS – Pierrick THOMAS - Estelle SIAUDEAU – Stéphane RAYNAUD – Fanny GIRARD - Patrick JADAUD – Mathilde FRANGEUL - Gérard PUAU – Katia ROCARD (sauf aux délibérations n°31 à 33) – Steven BARTHELEMY – Isabelle CHARRIER-FONTENIT – Audrey BREMOND – Léo MARCHAIS – Marietta BOONEFAES – Christian RONDEAU – Emilie GARNIER – Gaétan BRIEAU – Angélique BOISSELEAU - Benjamin BRÉLIVET – Léa BAUDRY – Didier ALLAIS – Karine LOIZEAU – Benjamin DION – Nathalie HERBRETEAU (sauf à la délibération n°38) – Philippe LECHAT – Angélique RAVELEAU – Tanguy SACHOT – Cyril TRANCHANT – Guylaine MERLET - Raphaël CHAGNOLEAU

Excusée : Martine FORGERIT donne pouvoir à Guylaine MERLET

Nombre de conseillers en exercice : 33
32 aux délibérations 33 et 38
Nombre de conseillers présents : 32
31 aux délibérations 31, 32, 33 et 38
Nombre de conseillers votants : 33
32 aux délibérations 31, 32, 33 et 38

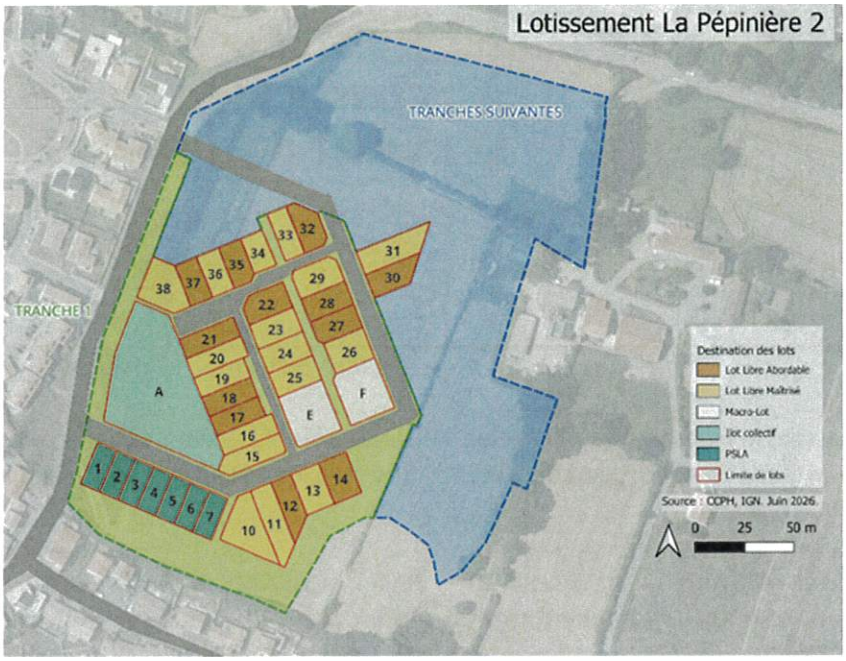
Secrétaire de séance : Fanny GIRARD

32. APPROBATION DU PRIX DE VENTE ET CHOIX DE L'ACQUÉREUR DE L'ÎLOT COLLECTIF «ÎLOT A» DU LOTISSEMENT COMMUNAL « LA PÉPINIÈRE 2 » - TRANCHE 1- Rapporteur : Patrick JADAUD

Par arrêté n°2025-1493 du 4 décembre 2025, la Ville des Herbiers a obtenu le permis d'aménager n° PA 085 109 25 00004 portant sur la réalisation d'un lotissement d'habitation dénommé « La Pépinière 2 ».

Dans le cadre de la première tranche de cette opération, un îlot collectif dénommé « Îlot A », d'une superficie de 2 824 m², a été identifié afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier d'ensemble contribuant à la diversification de l'offre de logements ainsi qu'à la mixité sociale et fonctionnelle du quartier.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 085-218501096-20261005-2026OCTDEL32-DE



Conformément aux orientations définies par la collectivité, cet îlot devait faire l'objet d'une consultation de gré à gré auprès de plusieurs promoteurs locaux. Cette consultation avait pour objet de sélectionner le projet le plus adapté au quartier, tant au regard de ses caractéristiques urbaines et architecturales que de son offre de logements et de ses conditions économiques.

Pour rappel, le programme envisagé sur l'« Îlot A » devait respecter les objectifs suivants :

- une surface maximale de plancher de 2 500 m²,
- un nombre minimal de vingt-six logements collectifs,

À l'issue de la consultation, le Groupe Duret a présenté une proposition portant sur la réalisation d'un programme de 30 logements collectifs, répartis comme suit :

- 2 logements de type T1
- 19 logements de type T2,
- 9 logements de type T3,
- une surface habitable totale d'environ 1 408 m²,
- la réservation d'au moins 15% des logements à des ménages primo-accédants,
- 45 places de stationnement.

Le projet présenté prévoit ainsi un nombre de logements supérieur au minimum fixé par la collectivité. Il répond favorablement aux prescriptions de densification du Schéma de cohérence territoriale du Pays du Bocage Vendéen, tout en demeurant inférieur à la surface de plancher maximale autorisée.

Par ailleurs, conscients des tensions qui caractérisent actuellement le marché immobilier sur le territoire herbretais, le Groupe Duret Immobilier fait du développement d'une offre de logements abordables un axe central de sa proposition.

Le projet du Groupe Duret Immobilier vise à proposer une offre accessible, avec un prix moyen annoncé d'environ 3 580 € TTC par m² de surface habitable, parking inclus, contre un prix moyen actuellement estimé à environ 4 000 € TTC par m², parking inclus, sur le territoire herbretais.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 085-218501096-20261005-2026OCTDEL32-DE

La proposition comprend également une offre spécifiquement destinée aux primo-accédants, avec l'engagement de commercialiser au minimum 15% des logements de l'opération auprès de ménages répondant à cette catégorie.

Cet engagement contribue directement à l'objectif fixé par la ville de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages et de renforcer la mixité sociale et générationnelle au sein du quartier.

Après examen des plans, perspectives, plans de masse et conditions proposées, la ville a émis un accord de principe sur la poursuite des échanges avec le Groupe Duret Immobilier.

Les conditions de cession de l'îlot A sont les suivantes :

Lot	Superficie	Montant HT
A	2 824 m²	282 400 €

Il est précisé que ces montants sont établis sur la base d'un prix de 120 € TTC/m², correspondant à un prix de 100 € HT/m², sur la base d'une TVA au taux de 20 %, appliqué à une superficie de 2 824 m².

Par ailleurs, toute modification substantielle du programme présenté à la ville, notamment concernant le nombre ou la typologie des logements, la surface de plancher, la surface habitable, les conditions de commercialisation ou les engagements en faveur des primo-accédants, devra faire l'objet d'un accord préalable de la Ville des Herbiers.

Conformément aux dispositions applicables aux lots à usage d'habitation du lotissement, l'exercice de toute activité commerciale, artisanale ou libérale au sein des logements est strictement subordonné à l'accord préalable et exprès de la Ville des Herbiers.

Cet accord sera délivré au cas par cas, au regard notamment de la compatibilité de l'activité envisagée avec la destination résidentielle des lieux, du respect du règlement d'urbanisme applicable, de l'absence de nuisances pour le voisinage et de l'absence d'atteinte à la vocation principale d'habitation de l'îlot.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le choix du Groupe Duret Immobilier en qualité d'acquéreur de l'îlot A et d'approuver la cession de cet îlot, d'une superficie globale de 2 824 m², au prix de 100 € HT/m² soit la somme de 282 400 € HT.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1,
Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,
Vu la convention de réserve foncière avec l'établissement public foncier de la Vendée et la Communauté de communes du Pays des Herbiers pour la réalisation de programmes de logements sur le secteur de la Pépinière,
Vu l'arrêté n° 2025-1493 accordant le permis d'aménager n° PA 085 109 25 00004 en date du 04 décembre 2025,
Vu l'avis des domaines du 25 septembre 2026 ci-annexé,
Vu l'avis favorable de la commission Aménagement, environnement et grands travaux du 23 septembre 2026,

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 085-218501096-20261005-2026OCTDEL32-DE

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ :

- décide d'approuver le choix du Groupe Duret Immobilier ou toute entité s'y substituant, en qualité d'acquéreur de l'îlot A du lotissement communal « La Pépinière 2 » – tranche 1,
- décide de céder au Groupe Duret Immobilier l'îlot A, d'une contenance globale 2 824 m², situé au sein du lotissement communal « La Pépinière 2 » – tranche 1 moyennant le prix de 282 400 € HT, en sus les frais d'acte à la charge de l'acquéreur,
- subordonne la cession à la réalisation des conditions suspensives prévues dans les actes de vente, notamment à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet et à leur purge de tout recours,
- autorise Monsieur le Maire, ou l'Adjoint délégué, à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- précise que la recette sera imputée au budget annexe « Lotissement Pépinière ».

Fanny GIRARD
Secrétaire de séance

MAIRIE DES HERBIERS
85500 (Vendée)
R.F

Pour copie conforme,
Christophe HOGARD
Maire

Transmis en Préfecture le : 12 OCT. 2026
Publié électroniquement le : 12 OCT. 2026