Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 085-218501096-20261005-2026OCTDEL33-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

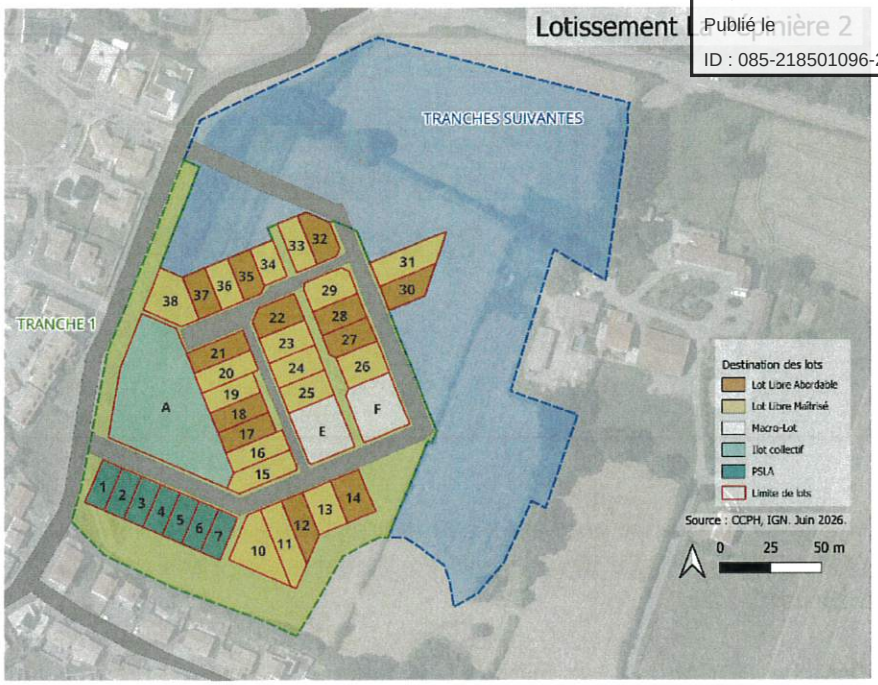
Secrétaire de séance : Fanny GIRARD

33. APPROBATION DES PRIX DE VENTE ET CHOIX DE L'ACQUÉREUR DES DEUX MACRO-LOTS 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, deux macro-lots, dénommés E et F, ont été identifiés pour permettre la réalisation d'une opération d'ensemble. Ces deux macro-lots, d'une superficie respective de 648 m² et 645 m², ont pour objectif d'être scindés en plusieurs logements distincts dans le cadre d'un projet global.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 085-218501096-20261005-2026OCTDEL33-DE



Afin de favoriser une conception urbaine cohérente et de garantir une bonne intégration des constructions dans le quartier, la commune a engagé une consultation ciblée auprès de plusieurs constructeurs et opérateurs locaux en vue de sélectionner le projet répondant au mieux aux orientations urbaines, architecturales et sociales définies par la collectivité.

Cette démarche permet notamment de favoriser une utilisation optimisée du foncier communal, de diversifier les formes d'habitat et de soutenir la réalisation de projets immobiliers contribuant à la mixité sociale et fonctionnelle du quartier.

À l'issue des échanges engagés, la SAS La Bocaine a présenté une proposition portant sur l'acquisition des macro-lots E et F et sur la réalisation d'une opération d'ensemble permettant leur division en six logements, conformément aux projets et documents présentés à la ville.

Après examen des plans, perspectives, plans de masse et des conditions proposées, la ville a émis un accord de principe sur la poursuite des échanges avec la SAS La Bocaine.

Le projet de cession prévoit notamment :

- la possibilité de division des deux macro-lots E et F en six lots, en cohérence avec les projets présentés,
- la viabilisation complète de chaque lot par la commune,
- l'obtention préalable de permis de construire purgés de tout recours, conformément aux conditions à définir dans l'acte de cession,
- une acquisition échelonnée des terrains selon un calendrier à préciser entre les parties, avec possibilité d'anticipation en fonction de l'avancement de la commercialisation et de l'obtention des autorisations d'urbanisme,
- une cession au prix de 145 € TTC par m².

En conséquence, les prix de vente des deux macro-lots sont fixés comme suit :

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 085-218501096-20261005-2026OCTDEL33-DE

Lot	Superficie	Montant HT	Montant TTC
E	648 m²	75 168 €	93 960€
F	645 m²	74 820 €	93 525 €
Total	**1 293 m²**	**149 988€**	**187 485 €**

Il est précisé que ces montants sont établis sur la base d'un prix de 145 € TTC/m², correspondant à un prix de 115,83 € HT/m², sur la base d'une TVA au taux de 20 %.

Par ailleurs, conformément aux dispositions applicables aux lots à usage d'habitation individuelle du lotissement, toute activité commerciale, artisanale ou libérale au sein des logements est subordonnée à l'accord préalable et exprès de la ville.

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

Au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la cession des macro-lots E et F à la SAS LA BOCAINE, aux conditions financières et opérationnelles précitées.

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,
Considérant les tensions sur l'offre immobilière sur le territoire de la Ville des Herbiers,
Considérant qu'il est d'intérêt général de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages primo-accédants et contribuer ainsi au maintien des services, des équipements et à la mixité sociale,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ :

- décide d'approuver le choix de la SAS La Bocaine ou toute entité s'y substituant, en qualité d'acquéreur des macro-lots E et F du lotissement communal « La Pépinière 2 » – tranche 1,
- décide de céder à la SAS La Bocaine les lots E et F, d'une contenance de 1 293 m², situés au sein du lotissement communal « La Pépinière 2 » – tranche 1 moyennant le prix global de 187 485 €, en sus les frais d'acte à la charge de l'acquéreur,
- décide d'approuver le principe d'une acquisition échelonnée des deux macro-lots avec possibilité d'anticipation en fonction de l'obtention des autorisations d'urbanisme et de l'avancement de la commercialisation.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 085-218501096-20261005-2026OCTDEL33-DE

- 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