

Commune de BAZOGES-EN-PAREDS

Membre de la communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie

Arrondissement de Fontenay-le-Comte

Département de la Vendée

Région des Pays-de-la-Loire

Envoyé en préfecture le 10/04/2026

Reçu en préfecture le 10/04/2026

Publié le

ID : 085-218500148-20260401-D20260401_11023-DE



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 01/04/2026 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, LE 1ER DU MOIS D'AVRIL, À VINGT HEURES TRENTE, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BAZOGES EN PAREDS DUMENT CONVOQUÉ LE 27 MARS 2026, S'EST RÉUNI EN SESSION ORDINAIRE, À LA SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, SOUS LA PRÉSIDENTICE DE MADAME MACE JOËLLE, DOYENNE D'AGE.

LE SECRÉTAIRE DE SÉANCE : JOËLLE MACE

ÉLU (15 mars 2026)	EN EXERCICE	PRÉSENT (Signature)	ABSENT EXCUSE	ABSENT	MANDATAIRE (Signature)
BOURLON Florence	Conseillère municipale				
BRUSSEAU Laurence	Conseillère municipale				
DOTHEE Rachel	Conseillère municipale				
DUCEPT Johann	Conseiller municipal				
GERBAUD Pascal	Conseiller municipal				
JOUBERT Marion	Conseillère municipale				Pouvoir à Sophie LANNOY
LANNOY Sophie	Conseillère municipale				
LELOT Christine	Conseillère municipale				
MACE Joëlle	Conseillère municipale				
MARSAUD Christia	Conseillère municipale				
MATHIVET Joël	Conseiller municipal				
MAURIN Emmanuel	Conseiller municipal				
MORIN FERCHAUD Manuel	Conseiller municipal				
PELTIER Cyrille	Conseiller municipal				
ROUAUD Benoist	Conseiller municipal				Pouvoir à Christia MARSAUD
15	15	11	4	0	2

D2026 04 01_11 023

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE À USAGE D'HABITATION PARTIELLE ACCESSOIRE À UN CONTRAT DE TRAVAIL SAISONNIER MAISON 8 COUR DU CHÂTEAU

Mairie de Bazoges-en-Pareds – 4 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 85390 BAZOGES-EN-PAREDS –

Tél : 02 51 51 25 19

Courriel : mairie@bazoges-en-pareds.fr

Code commune : 85014

Siret : 21850014800075

D2026 04 01_11 023

Page 1 | 2

Commune de BAZOGES-EN-PAREDS

Membre de la communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie

Arrondissement de Fontenay-le-Comte

Département de la Vendée

Région des Pays-de-la-Loire

Envoyé en préfecture le 10/04/2026

Reçu en préfecture le 10/04/2026

Publié le

ID : 085-218500148-20260401-D20260401_11023-DE



VU

Le CGCT

CONSIDÉRANT

La commune souhaite mettre à disposition une partie d'un logement communal dans le cadre d'un contrat de travail saisonnier. Cette mise à disposition présente un caractère accessoire à l'emploi et s'inscrit dans un fonctionnement mixte associant usage privatif partiel et usage public.

PROPOSITION

- Fixe la redevance mensuelle à **200 euros**, incluant l'ensemble des charges (eau, électricité, chauffage).
- Autorise Le Maire à signer la convention d'occupation précaire ci-jointe

RÉSULTAT DU VOTE									
MODE DE SCRUTIN : ORDINAIRE									
EFFECTIF LÉGAL	MEMBRES EN EXERCICE	QUORUM	PRÉSENTS	PROCURATIONS	VOTANTS	ABSTENTIONS	SUFFRAGES EXPRIMÉS	POUR	CONTRE
15	15	8	11	2	13	0	13	13	0

Le Maire, Christine LELOT
Le 10/04/2026



Date de mise en ligne de la délibération sur le site Internet <https://bazoges-en-pareds.fr> : 10/04/2026

A compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat (Préfet) dans un délai de deux mois, la présente délibération peut faire l'objet de trois recours :

- d'un recours administratif « gracieux » auprès du Maire et/ou
 - d'un recours administratif « hiérarchique » auprès du Préfet de Vendée et/ou
 - d'un recours contentieux « pour excès de pouvoir » devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX.
- Le Tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.
L'utilisation de l'un de ces recours suspend le délai des deux mois.

Mairie de Bazoges-en-Pareds – 4 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 85390 BAZOGES-EN-PAREDS –

Tél : 02 51 51 25 19

Courriel : mairie@bazoges-en-pareds.fr

Code commune : 85014

Siret : 21850014800075

D2026 04 01_11 023

Page 2 | 2

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE À USAGE D'HABITATION PARTIELLE ACCESSOIRE À UN CONTRAT DE TRAVAIL SAISONNIER

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de Bazoges-en-Pareds, représentée par son Maire en exercice, ci-après dénommée « la Commune »,

ET

Madame Garance POUPARD, ci-après dénommée « l'Occupante »,

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet la mise à disposition, à titre précaire et révocable, d'une partie d'un logement communal situé au 8 Cour du Château, 85390 Bazoges-en-Pareds. Cette mise à disposition constitue un accessoire direct du contrat de travail saisonnier liant l'Occupante à la Commune. Elle ne constitue pas un bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DES LOCAUX

La mise à disposition porte exclusivement sur l'étage comprenant une chambre et une mezzanine. Les espaces situés au rez-de-chaussée (chambre, pièce de vie avec kitchenette équipée, salle d'eau) ainsi que le jardin sont des espaces non privatifs, demeurant accessibles à la Commune pour les besoins du service public, notamment l'hébergement ponctuel, l'accueil exceptionnel ou l'usage en loge d'artiste. L'Occupante reconnaît le caractère partagé du logement, l'absence de jouissance privative complète et renonce à toute exclusivité sur ces espaces.

ARTICLE 3 – NATURE PRÉCAIRE

La présente convention est conclue à titre strictement précaire et révocable, justifiée par le caractère temporaire du contrat de travail, les nécessités du service public et l'usage mixte du logement. L'Occupante reconnaît qu'elle ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux, que la convention ne relève pas du statut des baux d'habitation et qu'elle ne peut faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

ARTICLE 4 – DURÉE

La convention est conclue du 1er avril 2026 au 30 septembre 2026. Elle prendra fin automatiquement à son échéance ou en cas de cessation, pour quelque cause que ce soit, du contrat de travail saisonnier, sans indemnité.

ARTICLE 5 – REDEVANCE

L'occupation donne lieu au versement d'une redevance mensuelle fixée à **200 euros**, incluant l'ensemble des charges (eau, électricité, chauffage). La redevance est payable mensuellement et d'avance, au plus tard le 5 de chaque mois, par virement au Trésor Public ou tout autre moyen autorisé. Un prélèvement sur rémunération pourra être mis en place avec l'accord écrit de l'Occupante.

La redevance a été fixée en tenant compte des caractéristiques propres au logement, et notamment du caractère partiellement privatif de l'occupation permanente de la Commune à certaines parties du logement, des contraintes liées à l'usage du bien pour les besoins du service public, et de l'absence de jouissance exclusive. En conséquence, elle ne correspond pas à un loyer de marché pour un logement indépendant mais à une valeur d'occupation adaptée à une situation de partage et de précarité.

ARTICLE 6 – DÉPÔT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie équivalent à un mois de redevance hors charges est versé à la signature.

ARTICLE 7 – ACCÈS

La Commune dispose d'un libre accès aux parties communes. L'Occupante ne peut s'opposer à leur utilisation pour les besoins du service public. L'accès à la partie privative est limité aux situations d'urgence ou avec l'accord de l'Occupante.

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS

L'Occupante s'engage à utiliser les lieux conformément à leur destination, respecter le caractère partagé, ne pas entraver le fonctionnement du service communal, maintenir les lieux en bon état et ne procéder à aucune sous-location.

ARTICLE 9 – RÉSILIATION

L'Occupante peut résilier la convention avec un préavis d'un mois. La Commune peut y mettre fin à tout moment, sans indemnité, notamment en cas de manquement, de nécessité de service, de réorganisation ou de comportement incompatible avec le fonctionnement du service.

ARTICLE 10 – ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera établi contradictoirement.

ARTICLE 11 – ASSURANCE

L'Occupante s'engage à souscrire une assurance couvrant sa responsabilité civile et ses biens personnels. La Commune assure le bâtiment et ses usages liés au service public.

ARTICLE 12 – CLAUSE ESSENTIELLE

L'Occupante reconnaît que le logement est partiellement affecté à une mission de service public, que l'occupation est précaire et accessoire à son emploi, et qu'aucune jouissance exclusive ne lui est garantie.

Fait à Bazoges-en-Pareds, le

La Commune (Signature)

L'Occupante - (Signature)

LOGEMENT COMMUNAL – 8 COUR DU CHÂTEAU

OBJET : La présente note vise à justifier le montant de la redevance fixé dans le cadre de la mise à disposition partielle d'un logement communal à un agent saisonnier.

CONTEXTE : La Commune met à disposition une partie d'un logement communal dans le cadre d'un contrat de travail saisonnier. Cette mise à disposition présente un caractère accessoire à l'emploi et s'inscrit dans un fonctionnement mixte associant usage privatif partiel et usage public.

RÉFÉRENCES DU MARCHÉ LOCAL : Les niveaux de loyers observés sur la commune de Bazoges-en-Pareds et ses environs se situent en moyenne entre 6 € et 12 € par mètre carré pour des logements classiques, avec des loyers mensuels généralement compris entre 400 € et 650 € pour une maison indépendante de taille comparable.

ANALYSE DU BIEN MIS À DISPOSITION : Le bien présente les caractéristiques suivantes : absence de jouissance exclusive, accès possible par des tiers dans le cadre du service public, usage partiellement contraint, absence de privatisation complète des fonctions d'habitation.

- La mise à disposition ne porte pas sur un logement complet mais uniquement sur une partie de celui-ci (chambre et mezzanine).
- Les espaces essentiels du logement (pièce de vie, cuisine, salle d'eau) sont partagés et demeurent accessibles à la Commune.

DÉCOTE APPLIQUÉE : Au regard de ces contraintes, une décote significative de la valeur locative est appliquée. Cette décote tient compte : du caractère partagé du logement, des sujétions liées au service public, de l'absence de pleine jouissance, et du caractère précaire de l'occupation. La valeur d'occupation est ainsi estimée entre 160 € et 275 € mensuels.

JUSTIFICATION DU MONTANT RETENU : Le montant de 220 € mensuels charges comprises a été retenu comme valeur médiane cohérente, permettant d'assurer un équilibre entre : une valorisation raisonnable du bien communal, la prise en compte des contraintes d'usage, et l'absence d'avantage en nature excessif.

CONCLUSION : Le montant de la redevance retenu est conforme aux caractéristiques du bien, aux conditions d'occupation et au marché local corrigé. Il ne constitue pas un avantage injustifié mais correspond à une valeur d'occupation objectivée et proportionnée.

NOTE INTERNE DE JUSTIFICATION
CONTRAT DE TRAVAIL vs CONVENTION D'OCCUPATION
LOGEMENT COMMUNAL – 8 COUR DU CHÂTEAU

OBJET : La présente note a pour objet de démontrer l'intérêt juridique et financier de distinguer le contrat de travail saisonnier d'une convention d'occupation précaire pour la mise à disposition partielle d'un logement communal, dans le cadre d'un emploi rémunéré au SMIC sur une base de 30 heures hebdomadaires.

DONNÉES DE RÉFÉRENCE :

Rémunération brute mensuelle estimée : 1 514 €

Rémunération nette mensuelle estimée : 1 200 € à 1 250 €

Valeur locative d'un logement indépendant équivalent sur le secteur : 450 € à 650 €

Valeur d'occupation corrigée (*usage partagé, absence de jouissance exclusive*) : 175 € à 275 €

Redevance retenue : **190 € charges comprises**

ANALYSE DU RISQUE EN CAS D'INTÉGRATION AU CONTRAT DE TRAVAIL : Si

le logement est intégré au contrat de travail, il est susceptible d'être qualifié d'avantage en nature. Dans cette hypothèse, l'évaluation repose sur la valeur réelle d'occupation.

Hypothèse de valorisation : 220 €

Redevance perçue : 190 € - Différentiel : 30 €

Ce différentiel est susceptible d'être requalifié en avantage en nature et intégré dans l'assiette des cotisations sociales.

Impact mensuel estimé :

Base soumise à cotisations : +30 €

Charges patronales (≈ 40 %) : 12 €

Charges salariales (≈ 20 %) : 6 €

Coût total mensuel : 48 €

Coût sur 6 mois : 288 €

En cas de logement gratuit, la base reconstituée serait d'environ 220 € mensuels, soit un coût total supérieur à 2 000 € sur la durée du contrat.

INTÉRÊT DE LA DISSOCIATION : La conclusion d'une convention d'occupation précaire distincte permet de positionner juridiquement la mise à disposition du logement comme une contrepartie financière autonome et non comme un élément de rémunération.

Cette distinction permet :

- d'éviter l'intégration automatique dans l'assiette des cotisations sociales,
- de limiter le risque de requalification en avantage en nature,
- de sécuriser la commune vis-à-vis d'un contrôle URSSAF,
- de maintenir une cohérence entre la valeur réelle d'occupation et la redevance demandée.

ANALYSE DE LA REDEVANCE RETENUE : La redevance de 190 € se situe dans la fourchette basse de la valeur d'occupation estimée (175 € à 275 €), ce qui traduit :

- une prise en compte des contraintes d'usage (partage, accès communal, précarité),
- l'absence d'avantage économique significatif pour l'occupant,
- une limitation du différentiel susceptible d'être requalifié.

Le différentiel résiduel, estimé à environ 30 €, représente moins de 2 % de la rémunération brute mensuelle et demeure marginal.

CONCLUSION : La dissociation entre contrat de travail et convention d'occupation précaire permet de sécuriser juridiquement et financièrement la situation de la commune. Elle limite le risque de requalification en avantage en nature et réduit significativement l'exposition à des

cotisations supplémentaires. Le montant de la redevance retenu e
d'occupation du bien et proportionné aux conditions réelles d'usage

Envoyé en préfecture le 10/04/2026
Reçu en préfecture le 10/04/2026
Publié le 10/04/2026
ID : 085-218500148-20260401-D20260401_11023-DE

Publié le 10/04/2026
SLOW