

<p><b>Date Convocation</b> 08/11/2024</p> <p><b>Date Affichage</b> 12/11/2024</p> <p><b>Nombre de Conseillers</b></p> <p>- en exercice           <b>27</b> - présents               <b>18</b> - procurations       <b>03</b> - absents                 <b>06</b></p>	<p>Le 19 novembre Deux Mille Vingt Quatre à 20 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de l'Île d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni salle du Conseil Municipal à la mairie.</p> <p><b>PRESENTS 18</b> : Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC, Judith LE RALLE, Michel BOURGERY, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Rémy BONNIN, Michel CHARUAU, Alice MARTIN (arrivée avant la délibération n°2), Corinne VERGNAUD LEBRIS, Jérôme GEAY, Manuela AUGEREAU, Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU</p> <p><b>PROCURATIONS 3</b> : Didier MARTIN (à partir de la délibération n°2), Sophie FERRY et Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU qui ont donné respectivement procuration à Alice MARTIN, Judith LE RALLE et Line CHARUAU</p> <p><b>ABSENTS 6</b> : Emmanuel MAILLARD, Valérie AURIAUX, Jean-Marie CAMBRELENG, Didier Gustave MARTIN, Stéphane GILOT, Sandrine TARAUD.</p> <p><b>SECRETAIRE</b> : Rémy BONNIN</p>
--	--

**HABITAT : ACQUISITION DE 4 HABITATIONS AUPRES DE KAUFMAN & BROAD AU MOUCARI – APPROBATION DU PROJET DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)**

**Rapporteur : Carole CHARUAU**

La société Kaufman et Broad a acquis auprès de la société Marceau investissement un terrain situé au Moucari, d'une superficie de 5 751 m<sup>2</sup> (parcelle AD 73). Avec l'appui du Cabinet d'architecture « Ouest Architecture et urbanisme » (OAU, Les Sables d'Olonne), le porteur de projet a déposé un permis d'aménager pour la création de 38 logements individuels (PC initial n°085 113 22 C0104) autorisé par arrêté du 22 juin 2023. Pour des motifs techniques, le projet a été revu légèrement à la baisse. Un permis modificatif (PC modificatif n°085 113 22 C0104 M1) a été autorisé par arrêté du 21 mai 2024 pour 36 logements.

La mairie est entrée en négociation en 2023 avec le porteur de ce projet immobilier privé afin d'obtenir un programme qui réponde mieux aux besoins du territoire. Après des négociations nourries, la mairie a obtenu les éléments suivants. Sur les 36 logements prévus:

5 maisons seront vendues à Vendée Habitat sous forme de Baux réels et solidaires (BRS). En janvier 2024, le bureau de Vendée Habitat a validé l'acquisition du foncier pour une surface approximative habitable d'environ 280 m<sup>2</sup> de SHAB (sections AD 763 et AD 764) pour un montant de 84 207€ soit 300€ TTC/m<sup>2</sup> de SHAB. L'accord sur l'acquisition des habitations en VEFA est en cours ;

27 maisons seront achetées par la société EMYN (Eurecans en mer au large de l'île d'Yeu et Noirmoutier) et/ou Siemens Gamesa. Un accord a d'ores et déjà été signé entre les EMYN et Kaufman et Broad pour 19 logements. Cours de signature ;

La mairie, par la présente délibération, propose d'acheter 4 habitations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Le prix proposé est équivalent au prix des BRS en zonage B2 (plafond). Par ailleurs, le dispositif de VEFA permet de lisser les dépenses dans le temps. Ces logements auront vocation, selon les besoins identifiés, à être loués, pour de la location des employés de la mairie (1<sup>er</sup> employeur du territoire), pour servir de location transitoire dans le cadre de parcours résidentiel d'islais, etc....

Les conditions globales sont un prix d'acquisition de 3 450 € HT/m<sup>2</sup> SHAB, parking compris.

Les caractéristiques **des 3 maisons individuelles de type T4 et des 3 places de stationnement extérieurs** sont les suivantes :

Section	N°	N° groupe	N° maison	TYPLOGIE	SHAB (m <sup>2</sup> )	Surface jardin
AD	1031	L32	M. 34 (RDC et étage)	T4	76,15	29,63
AD	1032	L33	M. 35 (RDC et étage)	T4	76,15	36,17
AD	1033	L34	M. 36 (RDC et étage)	T4	76,15	34,82
<b>TOTAL</b>					<b>228,45</b>	<b>100,62</b>

Section	N°	N° groupe	N°	TYPLOGIE	Surface (m <sup>2</sup> )
AD	1071	L.73	P. 35	Stationnement	12
AD	1072	L.74	P. 36	Stationnement	12
AD	1073	L.75	P. 37	Stationnement	12
<b>TOTAL</b>					<b>36</b>

Les caractéristiques de la **maison individuelle de type T2** sont les suivantes :

En raison d'un recours gracieux contre le permis modificatif - PCM - (dont l'échéance devrait être forclosé prochainement), différentes hypothèses sont exposées :

Dans l'hypothèse du PCM définitif :

Section	N°	N° groupe	N° maison	TYPLOGIE	SHAB (m <sup>2</sup> )	Surface jardin
AD	1034	L. 35	M. 37 (RDC)	T2	41,56	28,98
<b>TOTAL</b>					<b>41,56</b>	<b>28,98</b>

Dans l'hypothèse d'annulation du PCM et d'application du P

Section	N°	N° groupe	N° maison	TYPLOGIE	SHAB (m <sup>2</sup> )	Surface jardin
AD	1034	L. 35	M. 37 (RDC)	T2	41,56	28,98
<b>TOTAL</b>					<b>41,56</b>	<b>28,98</b>

Dans tous les cas : une place de stationnement associée au T2 :

Section	N°	N° groupe	N°	TYPLOGIE	Surface (m <sup>2</sup> )
AD	1069	L. 71	P.33	stationnement	12
<b>TOTAL</b>					<b>12</b>

Les modalités d'échelonnement du paiement sont les suivantes :

20 % à la signature de l'acte de vente	2 mois après la présente délibération visée Préfecture
13 % à l'achèvement des fondations ( <i>et non 15%, l'annexe sera modifiée</i> )	10/03/2025
20 % à l'achèvement du plancher bas du RDC,	02/04/2024
10 % à l'achèvement du plancher bas étage	14/04/2025
5 % à la mise hors d'eau	05/05/2025
10 % à la mise hors d'air	05/05/2025
10 % à l'achèvement du cloisonnement intérieur	27/06/2025
4 % à l'achèvement des travaux ( <i>et non 15%, l'annexe sera modifiée</i> )	14/03/2026
4 % à la livraison et remise des clés ( <i>l'annexe sera modifiée</i> )	15/04/2026
4 % à la levée des réserves ( <i>l'annexe sera modifiée</i> )	15/07/ 2026

**Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal (4 ABSTENTIONS : Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD, Line CHARUAU, Dany HERBRETEAU - 1 CONTRE : Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU -, 16 POUR) :**

- ♦ **APPROUVE** le principe de l'acquisition en vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour l'acquisition de 3 logements et leurs stationnements et jardin, pour un montant de 788.152,50 EUR € HT / 945 783 € TTC
- ♦ **APPROUVE** le principe de l'acquisition en vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour l'acquisition d'un logement T2, son stationnement et jardin, pour un montant de 143.382€ HT / 172.058,4 € TTC

*Le tout, pour un montant total de 931.534,5€ HT / 1.117.841,4€ TTC (788.152,5€ HT + 143.382€ HT)*

- ♦ **DIT** que l'ensemble des frais d'actes notariés de vente sont à la charge de l'acquéreur (la Commune), y compris les frais de publicité foncière pour un montant estimatif de 15 000€

- ♦ **DIT QUE SERA INSCRIT** le budget nécessaire (autorisation d'engagement / crédit de paiement) qui sera proposée par délibération au Conseil municipal de décembre 2024.
- ♦ **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer l'acte à intervenir et toutes pièces utiles à l'exécution de la présente délibération, après approbation de l'AE/CP.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

La maire,  
Carole CHARUAU