

<p>Date Convocation 10/03/2025</p> <p>Date Affichage 11/03/2025</p> <p>Nombre de Conseillers :</p> <ul style="list-style-type: none">- en exercice 27- présents 19- procurations 03- absents 05	<p>Le 18 Mars Deux Mille Vingt Cinq 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>PRESENTS 19 : Carole CHARUAU, Emmanuel MAILLARD, Judith LE RALLE, Michel BOURGERY, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Valérie AURIAUX, Rémy BONNIN, Michel CHARUAU, Didier MARTIN, Alice MARTIN, Sandrine TARAUD, Jérôme GEAY, Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU.</p> <p>PROCURATIONS 3 : Anne-Claude CABILIC, Jean-Marie CAMBRELENG, Manuela AUGEREAU, et qui ont donné respectivement procuration à Laurent CHAUVET, Michel BRUNEAU, Didier MARTIN.</p> <p>ABSENTS 5 : Didier Gustave MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Stéphane GILOT, Sophie FERRY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU.</p> <p>SECRETAIRE : Rémy BONNIN</p>
---	---

ECHANGE DE PARCELLES M. ET MME ARCHAMBEAU/ COMMUNE DE L'ÎLE D'YEU

Rapporteur : Isabelle CADOU

Un accord a été trouvé avec M. et Mme ARCHAMBEAU pour procéder à l'échange de biens sur la Commune.

Termes de l'échange

M. et Mme Archambeau ont manifesté le souhait de se porter acquéreur des trois (3) parcelles situées à l'Aloumoine à la fin de l'année 2022. Depuis plusieurs années ils avaient déjà entamé les recherches des propriétaires de ces parcelles *sans maître*.

La Commune, de son côté, a intégré ces parcelles dans une procédure de *biens sans maître* (commune titrée au 10 février 2023).

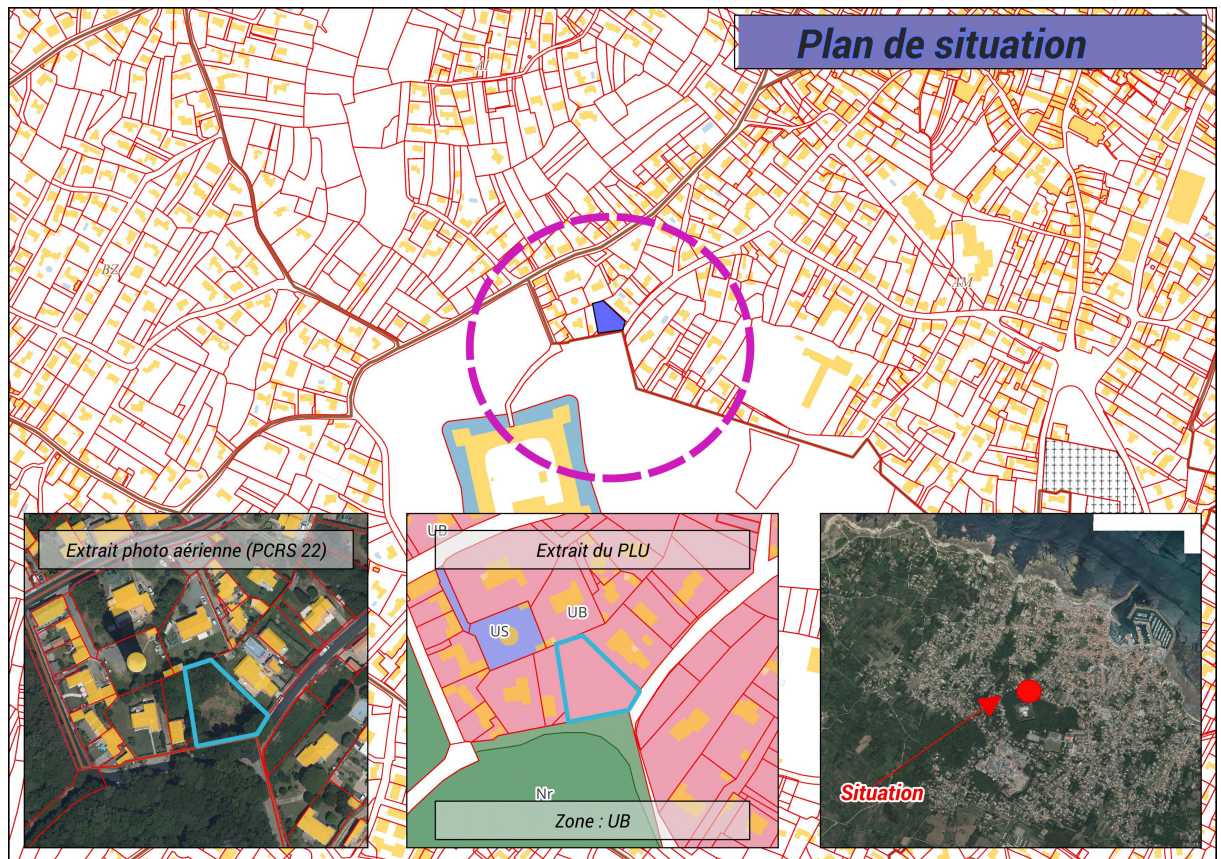
Plutôt qu'une cession « nette » la Commune a souhaité proposer un échange de ces biens avec une parcelle en zone constructible, viabilisée, et desservie en assainissement collectif. Des négociations ont été menées et cet échange finalement validé (validation par la commission Foncier du 18 septembre 2024).

Cet échange concerne :

- La parcelle 113 AM 1083 (1104m²), cédée par la partie ARCHAMBEAU ;
 - o Acquisée à 240.000,00 € net vendeur auxquels il faut ajouter 18.000,00€ de frais d'acte et 8.500,00 € de frais de négociation (soit 266.500,00 €)

- Les parcelles 113 AO 167 (256m²), 168 (292m²) et 869 (799m²) cédées par la Commune.
 - o Parcelles portées au compte de la Commune suite à une procédure de biens sans maître.

Bien échangé par M. & Mme ARCHAMBEAU



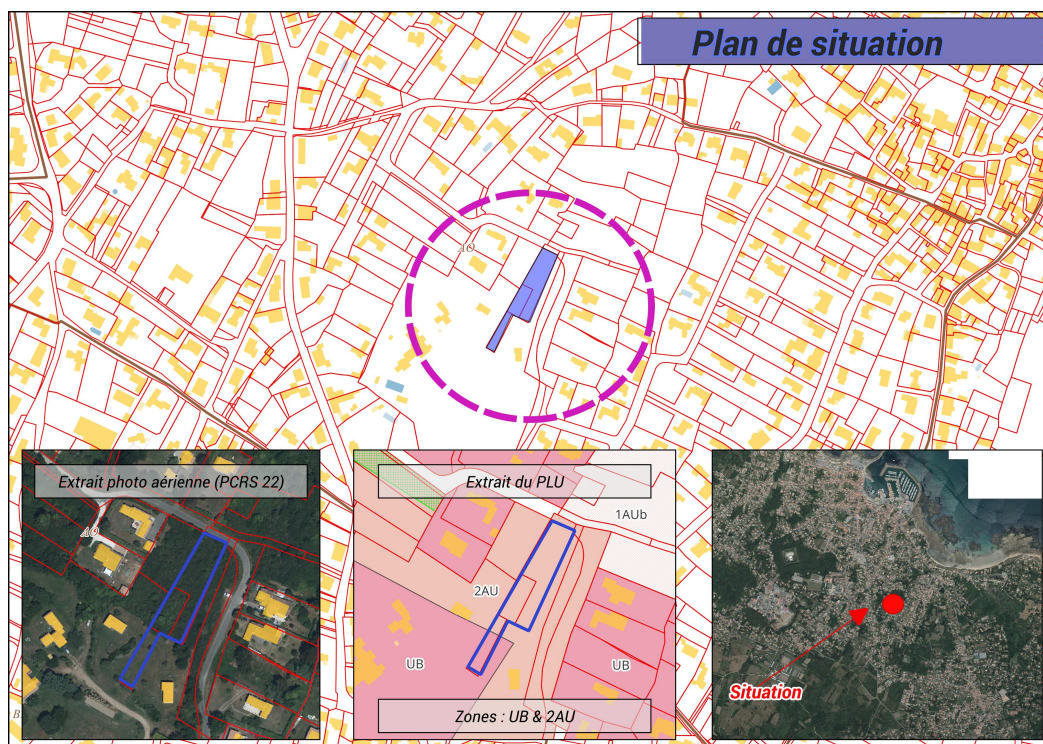
Plan de situation



Extrait photographie aérienne (PCRS juillet 2022) + plan cadastral

M. et Mme ARCHAMBEAU sont propriétaires d'une parcelle située à la Citadelle : parcelle référencée 113 AM 1083 (1104m²).

Bien échangé par la Commune



Plan de situation



Extrait photographie aérienne (PCRS juillet 2022) + plan cadastral

Des négociations ont été menées pour procéder à cet échange. L'intérêt des parties est le suivant :

- Pour la partie Archambeau : harmoniser l'unité foncière de leur bien de l'Aloumoine. Les parcelles communales échangées sont d'ailleurs en partie entretenues depuis plusieurs années par M. et Mme Archambeau ;
- Pour la Commune : pouvoir jouir immédiatement d'un bien aménageable (directement en bordure de voie et des réseaux) pour permettre de proposer du logement (en accession à la propriété, en location, ...).

Les biens échangés, suivant leur valorisation, amène à une soulte au profit de M. et Mme Archambeau. Suite à la négociation, cette soulte est de l'ordre de :

- Bien Archambeau :
 - Parcelle AM 1083 – 1104m² en zone UB (241.39 €/m²)
 - **266.500,00 €**
- Bien communal :
 - Parcelle AO 167 – 256m² :
 - Dont 67m² en zone 2AU (50€/m²) -> 3.350,00 € ;
 - Dont 189m² en zone UB (250€/m²) -> 47.250,00 €
 - Parcelle AO 168 – 292m² en zone 2AU (50€/m²) -> 14.600,00 € ;

- Parcelle AO 869 – 799m² en zone 2AU (50€/m²) -> 39.950,00 € ;

- Un TOTAL 105.150,00 €

La soulte au bénéfice de la partie Archambeau est donc de 161.350,00 €.

Les termes de la négociation, pour la fixation définitive du montant de la soulte, faisaient également état des frais potentiels de la viabilisation d'une opération de logement/lotissement sur le terrain de la Citadelle.

Ces frais :

- Assistance prestataire pour montage du dossier de Desserte en réseau d'électricité, eau, telecom/fibre, assainissement ;
- Travaux de voirie, aménagements divers (renforcement potentiel de puissance électrique, ...);
- Assistance de prestataires extérieurs (géomètres notamment)
 - Montage du projet,
 - Délimitations administratives et géographique)

sont estimés à environ 40.000,00 €.

La soulte est donc proposée à 120.000,00 € (accord des parties).

La vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Pour que la cession soit pleine et entière, la réitération par acte authentique devra intervenir dans un délai qui ne pourra pas excéder 12 mois à partir de la présente délibération, soit avant le 18 mars 2026. Si la cession par acte authentique n'est pas réalisée à cette date, les parties seront libérées de leurs engagements réciproques.

Considérant les surfaces des parcelles ;

Considérant les modalités de la soulte au bénéfice de la partie ARCHAMBEAU (120.000,00 €) négociées lors des différents échanges ;

Considérant l'accord de M. et Mme ARCHAMBEAU de procéder à cet échange avec soulte avec la Commune selon les termes énoncés ci-dessus,

Considérant l'avis favorable de la Commission Foncier du 18 septembre 2024,

Vu la situation géographique et l'intérêt du bien (pour une opération d'habitat), il a été jugé opportun de procéder à cet échange ;

Vu l'avis du service des Domaines référencé 2024-85113-85281 en date du 26 novembre 2024 (valide 18 mois) ;

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal (20 POUR, 1 CONTRE : Line CHARUAU, 1 ABSTENTION : Dany HERBRETEAU) :

- ◆ **ECHANGE** la parcelle 113 AM 1083 (1104m²), appartenant à M. et Mme ARCHAMBEAU (CITADELLE) contre les parcelles 113 AO 167, 168 et 869 (1347m²) appartenant à la Commune (ALOUMOINE) ;
- ◆ **ACCEPTE** les modalités de la soulte fixées à 120.000,00 € au bénéfice de M. et Mme ARCHAMBEAU ;

- ♦ **AUTORISE** Madame la maire ou son représentant à signer l'acte à intervenir et toutes pièces utiles à l'exécution de la présente décision (*les frais inhérents à l'acte, seront pris en charge par la Commune*).
- ♦ **INSCRIT** cette opération aux chapitres et articles prévus à cet effet [*Budget Lotissement*].

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme
La maire,
Carole CHARUAU