MAIRIE DE
L'ILE D'YEU

CONSEIL MUNICIPAL DU
18 MARS 2025
PROCES VERBAL

Conformément à l'article L.2121-15 du CGCT, il est procédé à la désignation d'un secrétaire de séance.

I- APPROBATION PROCÈS-VERBAUX : SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 FÉVRIER 2025

Après avoir pris connaissance du procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 25 février 2025, Madame la maire, invite l'Assemblée à approuver ledit procès-verbal.

Le PV n'étant pas prêt, il sera proposé au Conseil municipal du 1er avril prochain.

II– DÉCISIONS PRISES PAR LE MAIRE DEPUIS LE CONSEIL MUNICIPAL DU 25 FÉVRIER 2025

CONFORMEMENT à l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire doit rendre compte, à chacune des réunions du conseil municipal, des décisions qu'il a prises en vertu de l'article L. 2122-22 du même code.

↳ TARIFS 2025 MARCHÉ DE PORT JOINVILLE (décision n°25/02/16 du 06 Février 2025)

La Maire de la Commune de l'Ile d'Yeu

Considérant la délibération du 18 octobre 2023 donnant délégation au Maire pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans

DECIDE

Cette décision annule et remplace les décisions n°24/12/95 du 06/12/2024 et n°25/01/11 en date du 28/01/2025

- **DE FIXER** à partir du 1er janvier 2025, les tarifs du marché de Port Joinville comme ci-dessous :

EMPLACEMENTS DU MARCHES			
EMPLACEMENT DU MARCHE DE PORT JOINVILLE ET ABONNEMENTS	2023	2024	2025
TARIF ABONNE ANNUEL : Présence de 9 mois minimum avec obligation de présence de 3 jours par semaine minimum			
Le mètre carré hors branchement électrique/année	57,74 €	60,34 €	61,55 €
TARIF ABONNE ANNUEL : Présence de 6 mois minimum avec obligation de présence de 3 jours par semaine minimum			
Le mètre carré hors branchement électrique/année	72,13 €	75,38 €	76,89 €
A LA JOURNEE			
Le mètre carré hors branchement électrique/jour	1,67 €	1,75 €	1,79 €
TARIF ABONNE ANNUEL : Présence sur le marché de St Sauveur en supplément de Port Joinville			
Le mètre carré hors branchement électrique/mois	12,83 €	13,41 €	13,68 €
PENALITE DE NON RESPECT DE L'ABONNEMENT (absence non justifiée - ajout sur le prix d'abo	30,00%	30,00%	30,00%
TARIF ELECTRICITE PORT-JOINVILLE/AN			
Forfait annuel 0 à 1 ampères	208,29 €	100,00 €	104,50 €
Forfait annuel 1 à 5 ampères	208,29 €	156,75 €	163,80 €
Forfait annuel 5 à 10 ampères	624,89 €	297,83 €	311,23 €
Forfait annuel 10 à 15 ampères	833,18 €	407,25 €	425,58 €
Forfait annuel 15 à 20 ampères	978,43 €	627,00 €	655,22 €
Forfait annuel 20 à 25 ampères	1 249,33 €	783,75 €	819,02 €
Forfait annuel 25 à 30 ampères	1 249,33 €	940,50 €	982,82 €
Forfait annuel 30 à 35 ampères	1 249,33 €	1 097,25 €	1 146,63 €
Forfait annuel 35 à 40 ampères	1 249,33 €	1 254,00 €	1 310,43 €
tarif journalier	1,71 €	1,71 €	1,79 €
TARIF ELECTRICITE ABONNE SAINT SAUVEUR/2 MOIS			
Forfait 2 mois 0 à 1 ampères	106,02 €	35,00 €	36,58 €
Forfait 2 mois 1 à 5 ampères	318,19 €	39,90 €	41,70 €
Forfait 2 mois 5 à 10 ampères	318,19 €	75,81 €	79,22 €
Forfait 2 mois 10 à 15 ampères	424,06 €	119,70 €	125,09 €
Forfait 2 mois 15 à 20 ampères	530,25 €	159,60 €	166,78 €
Forfait 2 mois 20 à 25 ampères	636,48 €	199,50 €	208,48 €
Forfait 2 mois 25 à 30 ampères	636,48 €	239,40 €	250,17 €
Forfait 2 mois 30 à 35 ampères	636,48 €	279,30 €	291,87 €
Forfait 2 mois 35 à 40 ampères	636,48 €	319,20 €	333,56 €

Il sera rendu compte de la présente décision au prochain conseil municipal.

↳ TARIFS 2025 MARCHÉ DE SAINT-SAUVEUR (décision n°25/02/17 du 06 Février 2025)

La Maire de la Commune de l'Ile d'Yeu
Considérant la délibération du 18 octobre 2023 donnant délégation au Maire pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans

DECIDE

Cette décision annule et remplace les décisions n° 24/12/95 du 06/12/2024 et n°25/01/12 en date du 28/01/2025

- **DE FIXER** à partir du 1er janvier 2025, les tarifs du marché de Saint-Sauveur comme ci-dessous :

EMPLACEMENT DU MARCHE DE SAINT SAUVEUR - PASSAGERS	2023	2024	2025
Mensuel du 1er au 30/31 de chaque mois			
Le mètre carré hors branchement électrique	101,34 €	105,90 €	108,02 €
la quinzaine - présence obligatoire pendant 15 jours consécutifs			
Le mètre carré hors branchement électrique	91,20 €	95,30 €	97,21 €
La semaine - présence obligatoire de 7 jours consécutifs			
Le mètre carré hors branchement électrique	70,92 €	74,11 €	75,59 €
A la journée			
Le mètre carré hors branchement électrique	20,28 €	21,19 €	21,61 €
PENALITE DE NON RESPECT DE LA DUREE DE RESERVATION (absence non justifiée - ajout	30,00%	30,00%	30,00%
TARIF ELECTRICITE ABONNE SAINT SAUVEUR/2 MOIS			
Forfait 2 mois 0 à 1 ampères	106,02 €	35,00 €	36,58 €
Forfait 2 mois 1 à 5 ampères	318,19 €	39,90 €	41,70 €
Forfait 2 mois 5 à 10 ampères	318,19 €	75,81 €	79,22 €
Forfait 2 mois 10 à 15 ampères	424,06 €	119,70 €	125,09 €
Forfait 2 mois 15 à 20 ampères	530,25 €	159,60 €	166,78 €
Forfait 2 mois 20 à 25 ampères	636,48 €	199,50 €	208,48 €
Forfait 2 mois 25 à 30 ampères	636,48 €	239,40 €	250,17 €
Forfait 2 mois 30 à 35 ampères	636,48 €	279,30 €	291,87 €
Forfait 2 mois 35 à 40 ampères	636,48 €	319,20 €	333,56 €

Il sera rendu compte de la présente décision au prochain conseil municipal.

↳ MISE À DISPOSITION LOCAL 9 COIN DU CHAT - SECOURS CATHOLIQUE (décision n°25/02/18 du 28 Février 2025)

La Maire de la Commune de l'Ile d'Yeu

CONSIDERANT la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2023, donnant délégation au Maire pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans

Considérant que l'association Secours Catholique occupait précédemment un local communal sis 6 rue de Ker Blanchard, afin d'y exercer ses activités et les permanences de distribution de colis alimentaires

Considérant que l'association payait un loyer pour l'occupation exclusive de ce site, mais recevait en contrepartie une subvention, correspondant à ce loyer ajouté des charges de fonctionnement (électricité, eau, RI...), sur présentation de facture à chaque fin de semestre.

Considérant que l'association ne peut plus financièrement faire l'avance de ces charges

Considérant qu'en accord avec l'association, la municipalité accepte de lui mettre à disposition de nouveaux locaux, sis 9 rue du Coin du Chat, qui seront en occupation partagée avec d'autres associations, à compter du 1er janvier 2025,

Considérant l'appartenance de cette zone au domaine public de la commune, du fait de son utilisation dans un but d'intérêt général de soutien d'activité associative sur l'Île d'Yeu ;

DECIDE

D'AUTORISER la mise à disposition partagée d'un local municipal sis 9 rue du Coin du Chat à l'Ile d'Yeu, pour les activités de l'association, aux clauses et conditions ci-dessous définies :

CONSISTANCE DE L'OCCUPATION

Celui-ci est composé d'une salle de 55 m² et d'une cour et, un accès au logement situé dans la cour, afin d'utiliser les sanitaires et accéder à un point d'eau pour les besoins de nettoyage de la salle et des mobiliers, tant que celui-ci n'est pas occupé,

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet de la présente convention, devront exclusivement être consacrés par le preneur aux activités suivantes : stockage et distribution de denrées alimentaires, réunions, et lieu d'écoute de la population défavorisée.

DUREE DE L'OCCUPATION

La présente mise à disposition prend effet à compter **du 1er janvier 2025 jusqu'au 31 décembre 2027**. Dans le cas où l'association souhaite rester dans les lieux, et que la commune accepte, une nouvelle convention sera alors rédigée.

Au terme de l'autorisation d'occupation temporaire, l'occupant ne peut à aucun moment se prévaloir d'un quelconque droit au renouvellement.

PRECARITE DE L'OCCUPATION

S'agissant d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public, celle-ci est obligatoirement consentie à titre précaire et révocable, à la première réquisition de la Commune.

Elle pourra notamment être révoquée sans délai, ni indemnité, s'il est constaté que :

- Les locaux sont utilisés dans un but différent de celui pour lequel il est autorisé.
- Le Preneur ne fait pas usage des installations pendant une période de six mois consécutifs
- L'association est dissoute
- L'association sous-loue ou prête les locaux à un tiers

Si le preneur souhaite résilier ladite Convention elle doit prévenir le propriétaire par courrier recommandé avec un préavis de trois mois.

En cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, le Permissionnaire ne sera pas indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée.

CONDITIONS FINANCIERES : REDEVANCE ET CONTREPARTIES A L'USAGE EXCLUSIF DU SITE

La présente mise à disposition est consentie et acceptée à titre gratuit

Les frais inhérents aux locaux communaux (électricité, eau, chauffage, travaux divers) sont à la charge de la Commune.

Il sera rendu compte de la présente décision au prochain conseil municipal

↳ CONVENTION DE SOUS-LOCATION / CABINET DENTAIRE 2024-2028 (décision n°25/02/19 du 28 Février 2025)

La Maire de la Commune de l'Ile d'Yeu

CONSIDERANT la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2023, donnant délégation au Maire pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans

CONSIDERANT le départ à la retraite des deux chirurgiens dentiste en activité sur le territoire et la difficulté de recruter de nouveaux professionnels souhaitant s'implanter sur la commune de façon pérenne, faits constatés depuis plusieurs années.

CONSIDERANT qu'il est régulièrement constaté une carence en activités de soins pour la population due en partie à la difficulté de trouver des locaux adaptés et à des tarifs attractifs.

CONSIDERANT qu'il est du ressort de la municipalité de mettre tout en œuvre afin de palier à cette difficulté et de permettre à des professionnels de santé de pouvoir s'implanter ou rester sur le territoire.

CONSIDERANT le souhait de la municipalité de faciliter l'installation de dentistes à temps plein sur le territoire et la proposition de partenariat avec l'Hôpital Dumonté de l'Ile d'Yeu pour mener ce projet à son terme

CONSIDERANT que la municipalité loue depuis le 1er mars 2022, des locaux sis 6 rue Jules Vernes, à la SCI BABFIX, et a procédé à de lourds travaux d'aménagement pour y créer deux cabinets dentaires

CONSIDERANT que l'Hôpital Dumonté a accepté de mettre en place une offre de soins dentaires, par le recrutement de salarié(s) qui sera(ont) installé(s) dans les locaux loués par la municipalité, ceci afin de participer financièrement à cette action et, de répondre à la nécessité de disposer de cette activité de soin sur la commune pour la population à plein temps et de façon pérenne

DECIDE

DE SIGNER avec l'Hôpital Dumonté, une convention de sous-location d'une partie des locaux professionnels appartenant à la SCI BABFIX situés 6 rue Jules Verne à l'Ile d'Yeu, aux clauses et conditions suivantes :

Descriptif des locaux : dans un immeuble, sis 6 rue Jules Vernes à l'Ile d'Yeu :

- Deux pièces à usage de salle de soins (salle 1 entièrement équipée par la mairie, salle 2 partiellement équipée par la mairie)
- Un laboratoire dentaire équipé
- Une salle d'attente et des sanitaires
- Un accès par la cour paysagée côté rue Jules Vernes

Reçu en préfecture le 28/02/2025
Publié le
ID : 085-218501138-20250225-250219-AR

Caractère de la location : Les locaux sont loués pour un usage professionnel – centre de santé dentaire

Durée : du 01/01/2024 au 29/02/2028

Résiliation : bailleur prévis de 6 mois avant le terme du bail
Preneur préavis de 6 mois à tout moment du contrat

Loyer : gratuité

Charges : remboursement semestriellement au bailleur les charges locatives d'eau et d'électricité (2/3 de la facture du bâtiment). La redevance incitative sera facturée directement par la commune au preneur

Conditions particulières :

- La mairie reste propriétaire du matériel qu'elle a installé
- La maintenance du matériel dentaire est à la charge de l'hôpital
- L'entretien du local et des extérieurs à la charge de l'hôpital
- L'achat des consommables du cabinet dentaire est à la charge de l'hôpital
- La gestion du fonctionnement du centre de santé dentaire, est assurée par l'hôpital
- Obligation d'ouverture minimum du cabinet dentaire : 2.5 jours semaine, ½ ETP, voir tendre vers 2ETP

Il sera rendu compte de la présente décision au prochain conseil municipal.

↳ AOT DOMAINE PUBLIC MARITIME (TERRASSES DÉPORTÉES DU PORT) 2025 (décision n°25/02/20 du 28 Février 2025)

La Maire de la Commune de l'Ile d'Yeu

CONSIDERANT la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2023, donnant délégation au Maire pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans

CONSIDERANT qu'en 2020, la crise sanitaire due au Coronavirus a affecté considérablement les activités des cafés, hôtels et restaurants (CHR).

CONSIDERANT que ces activités, ont pendant deux ans, connu des périodes de fermeture obligatoire et, subit après réouverture des jauges réduites dans les établissements et sur les terrasses concédées, ceci afin de respecter les conditions sanitaires imposées.

CONSIDERANT que la municipalité a décidé d'octroyer temporairement pendant la crise sanitaire, des superficies supplémentaires de terrasse à ces établissements pour permettre l'accueil du public en toute sécurité

CONSIDERANT qu'afin de répondre à cette action, la municipalité a sollicité en 2020, 2021,2022, 2023, et 2024, la Chambre de Commerce et d'Industrie afin d'occuper le domaine public maritime et permettre l'extension des terrasses des établissements susvisés

CONSIDERANT que ces extensions de terrasses ont été appréciées par le public et ont permis aux exploitants de maintenir leur activité économique

CONSIDERANT que la municipalité a souhaité renouveler, à titre expérimental, et en partie l'octroi d'une surface supplémentaire sur le domaine public, afin de répondre favorablement à la demande des professionnels, tout en conciliant les activités des usagers.

CONSIDERANT que la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée a accepté la demande de renouvellement de l'occupation du domaine public maritime pour 2025, afin que la commune puisse octroyer pour cette saison estivale, des surfaces supplémentaires de terrasse aux commerçants du front de port

CONSIDERANT qu'il convient de signer une convention avec le gestionnaire du site afin d'officialiser cette occupation

DECIDE

- **DE SIGNER** l'avenant à la convention d'occupation temporaire du domaine public maritime avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, aux conditions suivantes :

Description : Parcelle de 640m² située sur le domaine public maritime quai Georgette/Carnot

Durée : 1er avril au 30 septembre 2025

Destination : uniquement des activités de café – hôtel – restaurant

Résiliation : demande écrite de résiliation 15 jours avant le terme envisagé

Sous-location à titre payant : sous-occupation à titre payante auto ID : 085-218501138-20250226-250220-AR listés ci-dessous. La municipalité s'engage à ne tirer aucun profit financier de cette autorisation

Restaurant ma Réserve	Bar l'Escadrille
Café le Maritime	Bar l'Equateur
Bar le Corsaire	Bar les Voyageurs
Bar le BDM/Clippers	Glacier chez Tatie Bichon
Crêperie du Port	

Redevance : 2 176.00€ HT par an, rationalisé au temps d'occupation à savoir 6 mois, soit pour la période 1 087.99€ HT ou 1 305.59€ TTC

Il sera rendu compte de la présente décision au prochain conseil municipal

↳ LOCATION MAISON AUX COQUILLAGES À LA SARL VILLESTRAN (décision n°25/02/21 du 28 Février 2025)

La Maire de la Commune de l'Ile d'Yeu

CONSIDERANT la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2023, donnant délégation au Maire pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans

CONSIDERANT l'appel à candidature réalisée en décembre 2024, concernant la vente de ce bâtiment.

CONSIDERANT que le candidat retenu souhaite que le bâtiment soit mis à sa disposition, dans l'attente de la vente définitive afin d'y réaliser des travaux

CONSIDERANT que la municipalité peut temporairement mettre à disposition ce bâtiment inoccupé avant sa cession

DECIDE

DE METTRE A DISPOSITION le bâtiment communal d'une superficie de 83m² (RDC + R+1), pour y réaliser des travaux sans accueil de public, à l'entreprise SARL VILLESTRAN.

- **DUREE** : Cette occupation est consentie, par la Commune, à compter du 15 février 2025. Elle cessera de plein droit le jour de la signature de l'acte de cession du bâtiment au profit du preneur et au plus tard le 31 décembre 2025.

  L'autorisation consentie sera immédiatement retirée, si à la date du 15 mars 2025, aucune autorisation d'urbanisme n'est déposée pour modifier l'activité du local (habitation en professionnel – ERP) et déclarer les travaux de transformation effectués pour la mise en place du projet du Preneur

- **REDEVANCE** un loyer pendant cette période sur la base AOT, soit 4.24 euros HT/m²/an, proratisé à la durée d'occupation

  Le permissionnaire prendra à sa charge la fourniture d'énergie, et d'eau pour son chantier

Il sera rendu compte de la présente décision au prochain conseil municipal.

III – DÉLIBÉRATIONS

1. VIE MUNICIPALE : RETRAIT DE DÉLÉGATION DES FONCTIONS DE M. MICHEL BOURGERY, ADJOINT AU MAIRE

Rapporteur : Carole CHARUAU

Par arrêté du 7 mars 2025, Monsieur Michel BOURGERY s'est vu retirer les délégations qui lui avaient été confiées par le dernier arrêté actualisé en date du 24 octobre 2023 au motifs de dissensions au sujet des certaines orientations stratégiques décidées par la municipalité, de la gestion du personnel communal, en raison du non-respect du principe de délégation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2122-18 et L.2122-20,

Considérant qu'en application de l'article L2122-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, lorsque le Maire a retiré les délégations qu'il avait données à un adjoint, le Conseil Municipal doit se prononcer sur le maintien de celui-ci dans ses fonctions.

En application de l'article L2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est procédé au vote.

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal (12 POUR, 6 CONTRE : Jérôme GEAY, Michel BOURGERY, Dany HERBRETEAU, Yannick RIVALIN, Line CHARUAU, Patrice BERNARD, 4 ABSTENTIONS : Michel CHARUAU, Alice MARTIN, Didier MARTIN, Manuella AUGEREAU) :

- **MET FIN** aux fonctions d'Adjoint au Maire de Monsieur Michel BOURGERY
- **DIT** qu'il sera proposé au Conseil municipal du 1er avril d'élire un nouvel adjoint ou de réduire le nombre d'adjoints.

Echanges AVANT LE VOTE :

Michel BOURGERY demande à prendre la parole :

« Madame la Maire,

Par arrêté du 07 mars 2025, vous avez retiré mes délégations en matière de transition énergétique, finances et marchés.

C'est votre droit le plus strict mais je voudrais revenir un instant sur les raisons que vous invoquez dans l'arrêté.

Vous parlez de dissensions graves, sans les expliciter, entre nous.
Je n'ai pas de dissensions avec qui que ce soit. Je peux avoir des opinions ou des préférences. Mais surtout, il est de ma responsabilité de clairement mesurer et exposer les conséquences financières à court terme comme à long terme des actions de la commune.
Nous pouvons tout à fait sincèrement souhaiter réparer l'église du port en 2026. C'est infiniment respectable. Malheureusement, je n'ai à ce stade pas de solution financière magique permettant à la collectivité d'absorber 2 ou 3 millions EUR de travaux sans augmenter les impôts d'une population dont le pouvoir d'achat est déjà contraint, ou sans augmenter encore la dette, ce qui veut dire moins de services publics pour nos enfants dans le futur.

Ce n'est pas un désaccord. C'est une réalité. Vous me sanctionnez pour avoir été juste conscient et raisonnable ?
Et la réalité d'aujourd'hui est que les marges de manœuvre financière des collectivités sont de plus en plus restreintes. Contrairement aux époques précédentes, on ne peut plus faire de tout un peu sans rien prévoir, sans rien anticiper, en espérant que "ça passera" grâce à l'argent magique.
C'est une réalité qui nous empêche collectivement de rêver, mais qui ne fait pas de moi votre opposant contestataire.

Votre référence à nos supposées dissensions sur la gestion du personnel communal n'a pas de sens. Je ne fais pas partie des organes qui traitent de ce sujet. Par contre, j'ai toujours souhaité apporter une évaluation honnête, non biaisée (et donc pas forcément indulgente) du travail des agents avec qui je suis en contact régulier. Je le dois à la collectivité.

Vous m'accusez, sans preuves, d'avoir diffusé des informations internes. Je ne sais pas à quoi vous faîtes référence et je réfute absolument et totalement cette allégation et ces insinuations sans fondement, face auxquelles je réserve tous mes droits juridiques.
Une pensée me traverse l'esprit, Madame la Maire : vous pourriez avoir quelque chose à cacher à vos électeurs ? Je n'ose pas y croire.

Vous me reprochez enfin la prise d'initiatives sans accord préalable.
Probablement contrairement à vous, je pense que la qualité des relations qu'une collectivité peut avoir avec les différentes parties prenantes (agents, élus, administrations, prestataires, industriels, associations ...) se construit dans le temps, par la confrontation d'idées, l'échange informel entre personnes, l'établissement de liens de confiance avec nos interlocuteurs. On ne peut simplement pas attendre passivement que d'autres nous imposent leurs solutions, leurs coûts et leurs contraintes.
J'aurais donc dû vous demander la permission préalable d'aller boire un café avec tel ou tel pour faire avancer nos projets ? Soyons sérieux, Madame la Maire, vous n'êtes pas la maîtresse d'école ni la directrice de conscience du conseil municipal. C'est à moi de vous apporter des idées dans mes domaines de compétence, pas le contraire. Alors laissez-moi travailler ! Osez seulement me dire qu'une initiative que j'aurais prise l'a été au détriment des intérêts de la collectivité !

J'ai en effet toujours considéré que les islais et que l'Ile d'Yeu avaient droit au meilleur.
Au meilleur travail des agents, au meilleur travail des élus, au meilleur travail des prestataires, au meilleur travail de l'administration et des entreprises. Et c'est ce meilleur que, peut-être contrairement à vous qui n'osez pas, je suis allé chercher, parfois brutalement, parce que ce meilleur est dû aux islais.
Je crois sincèrement que la charge d'élu nous impose ce degré d'exigence du meilleur pour l'île. Et vous, Madame la Maire, partagez-vous vraiment cette exigence ? Encore une fois, cela ne fait pas de moi votre ennemi.

Si nous avions plus de temps, j'aurais souhaité présenter au conseil municipal un bilan de mon action ces 5 dernières années. Je ferai cela à un autre moment. Sachez tous que j'ai eu grand plaisir à travailler individuellement et collectivement avec vous.

Mais aujourd'hui, je suis triste car, au-delà de ma personne, votre manière d'agir, Madame la Maire, s'apparente à un oukaze impérial, comme si vous étiez reine de droit divin.
A un moment où ce genre d'exercice est malheureusement à la mode partout dans le monde, je suis peiné que l'Ile d'Yeu cède à la même facilité.
Quelle est l'étape suivante que vous proposez après avoir sali mon nom et ma famille, ma femme et mon fils que je remercie d'être présents ce soir ? me juger pour haute trahison ? puis m'enfermer à la Citadelle ?

Vous avez en outre eu l'indécence d'exiger ma démission, ce que j'ai évidemment refusé. Je vous rappelle que vous n'avez pas d'autorité hiérarchique sur les membres du conseil municipal. Peut-être vouliez-vous vous épargner ce que je suis en train de vous dire ?

Aujourd'hui, vous vous privez volontairement d'une compétence et d'une force de travail reconnues et efficaces. Le public semble nombreux ce soir, ce n'est peut-être pas entièrement par hasard ...
Dans une interview à Ouest France, vous dîtes "il voudrait embaucher plus de techniciens ou des ingénieurs, il a une autre façon de voir les choses, notamment au niveau du management".
Je confirme, je vois les choses différemment de vous, car j'ai effectivement derrière moi 40 ans d'expérience professionnelle de direction de grosses organisations complexes, ce qui je crois n'est pas votre cas.
En vous appuyant sur mon expertise et sur celle de vos élus et agents les plus dévoués, vous auriez pu faire évoluer la collectivité vers le 21 ème siècle.
J'aurais été fier et heureux de vous épauler dans cette tâche car les islais le méritent. Oui j'ai une vision, oui j'ai des idées, oui j'ai des ambitions pour l'ile. Je vous les ai proposées, vous n'avez probablement pas perçu les enjeux et n'en avez rien fait.
Les islais jugeront.

Mesdames et Messieurs les élus, je reviens une seconde sur la délibération qui vous est proposée et qui a pour objet de me retirer la qualité d'adjoint.
Votre choix est le suivant :
Vous pouvez effectivement estimer que ma contribution des 5 dernières années à la collectivité est insignifiante et vous votez en faveur de la délibération.
Vous pouvez par contre considérer que nous avons vous et moi, le plus souvent en bonne intelligence, et pour moi certainement avec plaisir et absolue sincérité, contribué collectivement, dans des circonstances parfois difficiles, au bon fonctionnement et à l'amélioration de la collectivité. Vous voterez donc contre la délibération.

J'ai enfin une demande à faire, et qui est celle de pouvoir marier en mai et juin les 2 couples que je connais personnellement que j'ai déjà rencontrés pour préparer leur cérémonie.
J'espère que Madame la Maire pourra m'accorder la dérogation nécessaire. Ces jeunes gens n'ont en effet pas à souffrir de ce que les historiens regarderont sans doute comme de stériles et inutiles querelles de clocher.

Pour conclure, Madame la Maire :
La première lecture de votre arrêté m'a fait sourire puis je me suis rendu compte du caractère abracadabrantesque de la situation.
Vous vous trompez de combat.
Je suis votre plus solide soutien pour vous permettre de finir le mandat avec la rigueur, la clarté financière et la transparence que vous devez, que nous devons, aux islais.
J'ai honte pour vous des méthodes staliniennes que vous employez à mon égard.
Vous avez totalement perdu ma confiance, et à mon avis celle d'une grande partie de la population.
Je n'ai donc plus d'autre choix, Madame la Maire, que de vous demander, respectueusement, mais très fermement, de présenter publiquement votre démission ce soir.

Je vous remercie de votre attention. »

Carole CHARUAU, Maire indique : Je n'étalerai pas les dissensions en public.
Et bien sûr, Michel pourra célébrer les deux mariages comme tous les autres conseillers qui me le demandent.

APRES LE VOTE :

Patrice BERNARD indique regretter de ne pas en savoir plus sur les dissensions, d'où le vote. Il s'étonne que le vote ne soit pas à bulletin secret.

Mme la Maire confirme que c'est bien la règle habituelle qui s'applique, donc de voter au scrutin à main levée.

2. DEMANDE DE DÉROGATION CONCERNANT UNE OUVERTURE LES DIMANCHES – EPICERIE SARL ALPAS

Rapporteur : Rémy BONNIN

La Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) de la Vendée sollicite l'avis du Conseil Municipal de la commune de L'île d'Yeu concernant une dérogation à l'attribution du repos hebdomadaire le dimanche concernant l'entreprise SARL Épicerie ALPAS, 2, rue de la Plage.

Conformément à la dérogation de droit prévue à l'article L.3132-13 du Code du Travail, cet employeur souhaiterait être autorisé à employer 4 salarié(e)s sous Contrat à Durée Déterminée (saisonniers), les dimanche après-midi de 15h30 à 20h30 entre le 6 juillet au 31 août 2025.

Pour rappel, cet établissement est ouvert tous les dimanches, d'avril à septembre, jusqu'à 13 heures conformément à la dérogation de droit prévue à l'article L.3132-13 du Code du Travail.

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (22 POUR) :

- **ACCEPTE cette demande de dérogation**

3. DEMANDE DE DÉROGATION CONCERNANT UNE OUVERTURE LES DIMANCHES – EPICERIE DU BOURG-VIVAL

Rapporteur : Rémy BONNIN

La Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) de la Vendée sollicite l'avis du Conseil Municipal de la commune de L'île d'Yeu concernant une dérogation à l'attribution du repos hebdomadaire le dimanche concernant l'entreprise SARL l'Epicerie du Bourg – Vival, 27, rue du Général Leclerc.

Dans le cadre de la procédure prévue aux *articles L.3132-16 et R.3132-20 du Code du Travail*, cet employeur souhaiterait être autorisé à employer 3 salarié(e)s, dont 2 saisonniers sous Contrat à Durée Déterminée (CDD), les dimanche après-midi de 15h30 à 20h30 entre le 6 juillet au 31 août 2025.

Pour rappel, cet établissement est ouvert tous les dimanches de l'année jusqu'à 13 heures conformément à la dérogation de droit prévue à l'article *L.3132-13 du Code du Travail.*

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (22 POUR) :

- **ACCEPTE** cette demande de dérogation

4. RÉGIE DE TRANSPORT URBAIN – RECRUTEMENT DE POSTES DE CONDUCTEURS RECEVEURS PAR LE GENOV

Rapporteur : Emmanuel MAILLARD

Vu La délibération du 15/12/264 du 16/12/2015 créant la régie à autonomie financière des transports urbains (service ID-BUS) pour l'exploitation par la Commune de L'île d'Yeu,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2221-1 et suivants,

Vu le Code des Transports et notamment l'article L 1221-3,

Vu la convention collective nationale des transports urbains de voyageurs,

Vu l'avis du Conseil d'Exploitation du 26/02/2025,

Vu la nécessité de recruter des conducteurs receveurs pour le fonctionnement du service lors de la saison 2025,

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (22 POUR) :

- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à conventionner avec le GENOV (Groupement d'Employeurs), dont le siège de l'association se trouve à Noirmoutier en l'Ile, pour la signature de Contrats à Durée Déterminée, pour la saison 2025 de :

  5 postes de conducteurs receveurs titulaires du permis D sous les conditions salariales régies par la convention collective du transport de voyageurs, répartis comme suit :

  - 1 poste à temps complet du 1er avril au 2 novembre inclus,
  - 1 poste à temps complet du 1er avril au 12 septembre inclus,
  - 1 poste à temps complet du 23 avril au 2 novembre inclus,
  - 1 poste à temps complet du 1er juillet au 2 novembre inclus,
  - 1 poste à temps complet du 1er juillet au 31 août inclus.

Judith LE RALLE interroge sur les recrutements. Des contacts ont déjà été pris pour des conducteurs qui ont déjà travaillé sur l'Ile d'Yeu ? Emmanuel MAILLARD répond que oui, pour ceux qui sont intéressés.

Michel CHARUAU trouve que c'est intéressant que la gestion administrative soit confiée au GENOV.

5. CONTRAT DE CESSION DE DROITS DE L'EXPOSITION « QUAND L'ILE D'YEU METTAIT LA MER EN BOÎTE »

Rapporteur : Judith Le Ralle

Le Service Patrimoine de la Mairie de l'Ile d'Yeu a conçu une exposition patrimoniale sur l'histoire des conserveries islaises intitulée « Quand l'Ile d'Yeu mettait la mer en boîte ». Cette dernière a été exposée de juillet à novembre 2024.

Eu égard à la richesse du travail mené par le Service Patrimoine de la Mairie de l'Ile d'Yeu, la Maison d'Edition, l'Edition Islaise, a souhaité en tirer un ouvrage reprenant les textes et les visuels présents dans l'exposition.

Considérant cette démarche comme un prolongement de la médiation publique, le Conseil Municipal, titulaire des droits, accepte la proposition de l'Edition Islaise. L'ensemble des modalités de cession des droits figure dans le contrat d'édition annexé. Celui-ci inclue la conceptrice de l'exposition, Pascale Cariou, en qualité d'auteur moral, la Mairie de l'Ile d'Yeu en qualité de titulaire des droits et l'Edition Islaise en qualité d'Editeur.

Il est convenu entre l'Éditeur et le Titulaire des Droits que la cession des droits se fera à titre gracieux. La compensation se fera par remise au Titulaire des Droits d'un nombre d'exemplaires de l'Œuvre calculé pour représenter 10 % des ventes.

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'édition,

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (22 POUR) :

- **APPROUVE** le contrat d'édition annexé à la présente délibération

Judith LE RALLE se félicite de cette exposition et tient à féliciter un agent qui y a contribué et qui part à la retraite, Madame Pascale CARIOU.

Michel CHARUAU indique que l'exposition était de grande qualité et se félicite de l'édition d'un ouvrage.

6. EQUARRISSAGE – CONVENTIONS DE MISE À DISPOSITION ET DE TRANSPORT DES CAISSONS FRIGORIFIQUES AVEC SECANIM 2025-2026

Rapporteur : Isabelle CADOU

Pour rappel :

La Commune de l'Ile d'Yeu a souhaité mettre en place une solution d'équarrissage sur son territoire, solution actuellement inexistante en raison du caractère insulaire de la Commune, et inaccessible en camion d'équarrissage.

Afin de pallier les difficultés logistiques pour la collecte et le transport des animaux trouvés morts sur la Commune, la collecte des cadavres d'animaux et leur transport seront réalisés par les services techniques de la Collectivité.

Par délibération n°24/05/114 en date du 22 mai 2024, la collectivité a signé avec la SECANIM une convention pour la mise à disposition gratuite des caissons frigorifiques et une pour la réception, le transport des animaux. Ces conventions sont arrivées à terme.

Cette solution étant satisfaisante et afin de poursuivre le traitement des cadavres d'animaux, il convient de signer des nouvelles conventions (jointes en annexe).

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (22 POUR) :

- **APPROUVE** les nouvelles conventions avec SECANIM pour le traitement des cadavres d'animaux.

- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer la convention et toutes pièces utiles à l'exécution de la présente délibération.

7. TARIF 2025 : TRAITEMENT DES CADAVRES D'ANIMAUX

Rapporteur : Laurent CHAUVET

Cette délibération annule et remplace la délibération N°DEL/BC/17/12/226 du 17 décembre 2024

Pour rappel :

En 2024, la collectivité a mis en place un service d'équarrissage pour le traitement des cadavres d'animaux.

La prise en charge des cadavres d'animaux s'effectue par les agents de la collectivité qui après les avoir réceptionnés, mis dans des sachets spéciaux et pesés les déposent dans un caisson frigorifique en attente de l'envoi pour le traitement.

Lors de l'envoi du caisson, la société SECANIM le réceptionne et se charge du traitement et de la valorisation des cadavres. Le caisson vidé, est ensuite nettoyé puis désinfecté sur le site de traitement de l'Entreprise puis ramené au lieu de réception par celle-ci pour être renvoyé sur l'Ile d'Yeu.

Compte tenu de ces éléments, il convient de mettre en place un tarif qui prend en compte tous ces paramètres.

Il est proposé de mettre en place :

- un tarif pour les professionnels comprenant seulement la prise en charge de l'animal par les agents de la collectivité. Le transport et le traitement de l'animal restant à la charge de la commune pour les entreprises à jour dans leurs cotisations d'équarrissage.
- Un tarif pour les particuliers correspondant à un forfait pour la prise en charge de l'animal par les agents de la collectivité, le transport et le traitement des animaux par la société d'équarrissage.

Il est précisé que la facturation s'effectuera après réception de l'animal par les services.

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (22 POUR) :

- **APPROUVE** pour 2025, le tarif du traitement des cadavres d'animaux comme proposés ci-dessous :

<u>Tarif professionnels</u> :

POIDS DE L'ANIMAL	forfait
de 0 à 30 kg	52,60 €
de 30 kg à 50 kg	78,90 €
plus de 50 kg	157,80 €

<u>Tarif particuliers</u> :

POIDS DE L'ANIMAL	forfait
de 0 à 10 kg	70 €
de 10 kg à 20 kg	130 €
de 20 kg à 50 kg	200 €
de 50 kg à 100 kg	300 €
plus de 100 kg	700 €

- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Patrice BERNARD demande : pourquoi 2 tarifs différents ?

Emmanuel MAILLARD indique que c'est un vieux dossier. Les professionnels paient déjà une cotisation qui vaut prise en charge par le service d'équarrissage. Normalement, l'éleveur ne devrait pas payer l'équarrissage. Mais dans la réalité, c'est bien la collectivité qui paie entre le professionnel et Fromentine.

C'est pour cela qu'il y a un coût et que le tarif est inférieur pour les professionnels.
Il précise que le fait d'avoir organisé ce système peut permettre à des personnes d'envisager la création d'un abattoir mobile sur l'Ile. Une personne s'est dite intéressée.

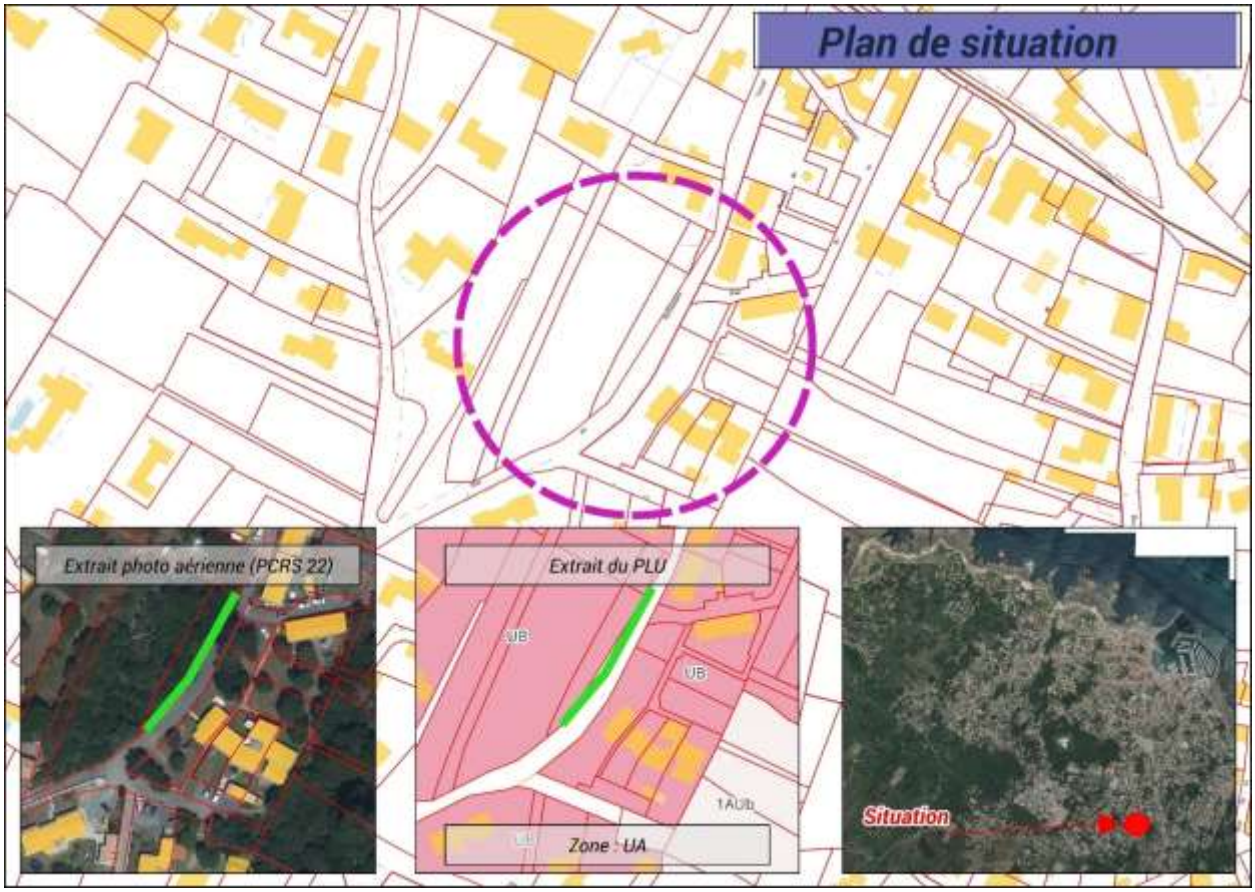
8. DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT D'UNE EMPRISE DU DOMAINE PUBLIC DE 65 M² SITUÉE RUE DU HOLLANDAIS VOLANT

Rapporteur : Isabelle CADOU

La Commune est parfois sollicitée pour répondre à des demandeurs qui souhaitent acquérir des emprises de Domaine Public Routier.

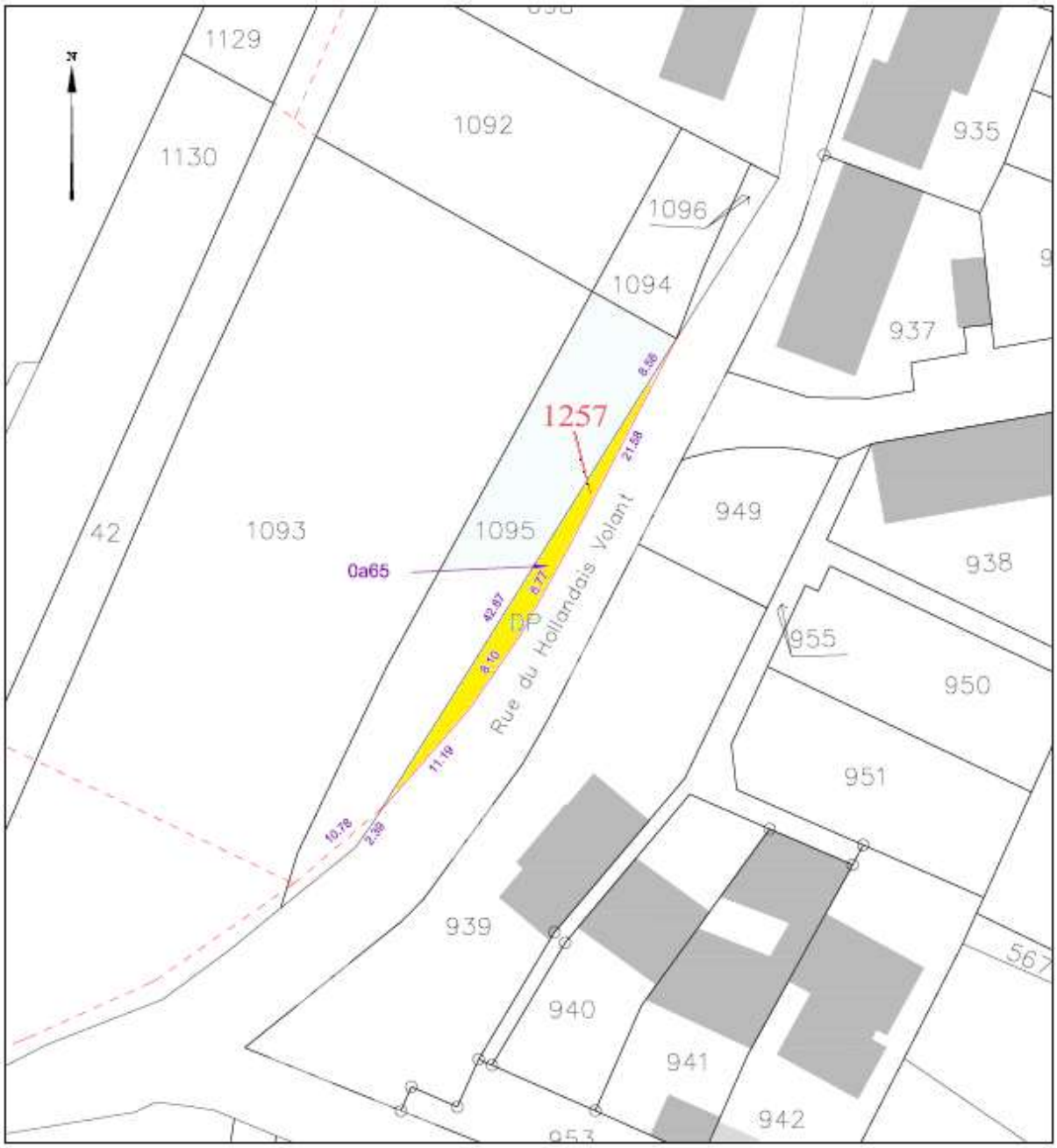
Ces demandes sont étudiées dès lors, bien entendu qu'elles ne présentent pas d'intérêt public et peuvent constituer des délaissés de voirie.

La Commune, dans le cas présent, a souhaité diagnostiquer une portion de Domaine Public.



Plan de situation

Cette portion foncière est en état de délaissé de voirie, et n'a, en outre, pas d'intérêt ni d'usage public.



Extrait du document d'arpentage

Vu le code de la voirie routière et notamment ses articles L123-2, L123-3, L141-7,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 318-1,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2131-2

Vu la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 article 62 (Journal officiel du 10 décembre 2004) modifiant l'article L 141-3 du code de la voirie routière qui prévoit désormais que la procédure de classement ou de déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable, sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé

a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie,

Considérant que l'emprise concernée n'a pas fonction de desservir ou d'assurer la circulation,

Considérant que les droits d'accès des riverains ne sont pas mis en cause,

Considérant que l'emprise faisant l'objet du déclassement n'est pas affectée à la circulation générale,

Considérant que la dépendance domaniale précitée appartenant à la Commune n'est plus affectée à l'usage du public,

Considérant que le déclassement peut se dispenser d'une enquête publique,

Considérant le document de mesurage comportant l'indication de l'alignement et de la parcelle riveraine,

Considérant que la partie déclassée dépendra du domaine privé de la Commune,

Considérant l'avis favorable de la commission « Foncier »,

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (22 POUR) :

- **AUTORISE** la désaffectation et le déclassement du domaine public de l'emprise foncière située *Rue du HOLLANDAIS VOLANT*, d'une superficie totale de 65m² (113 BP 1257) ;
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer les documents afférents à intervenir et toutes pièces utiles à l'exécution de la présente délibération.

9. ECHANGE DE PARCELLES M. ET MME ARCHAMBEAU / COMMUNE DE L'ILE 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).

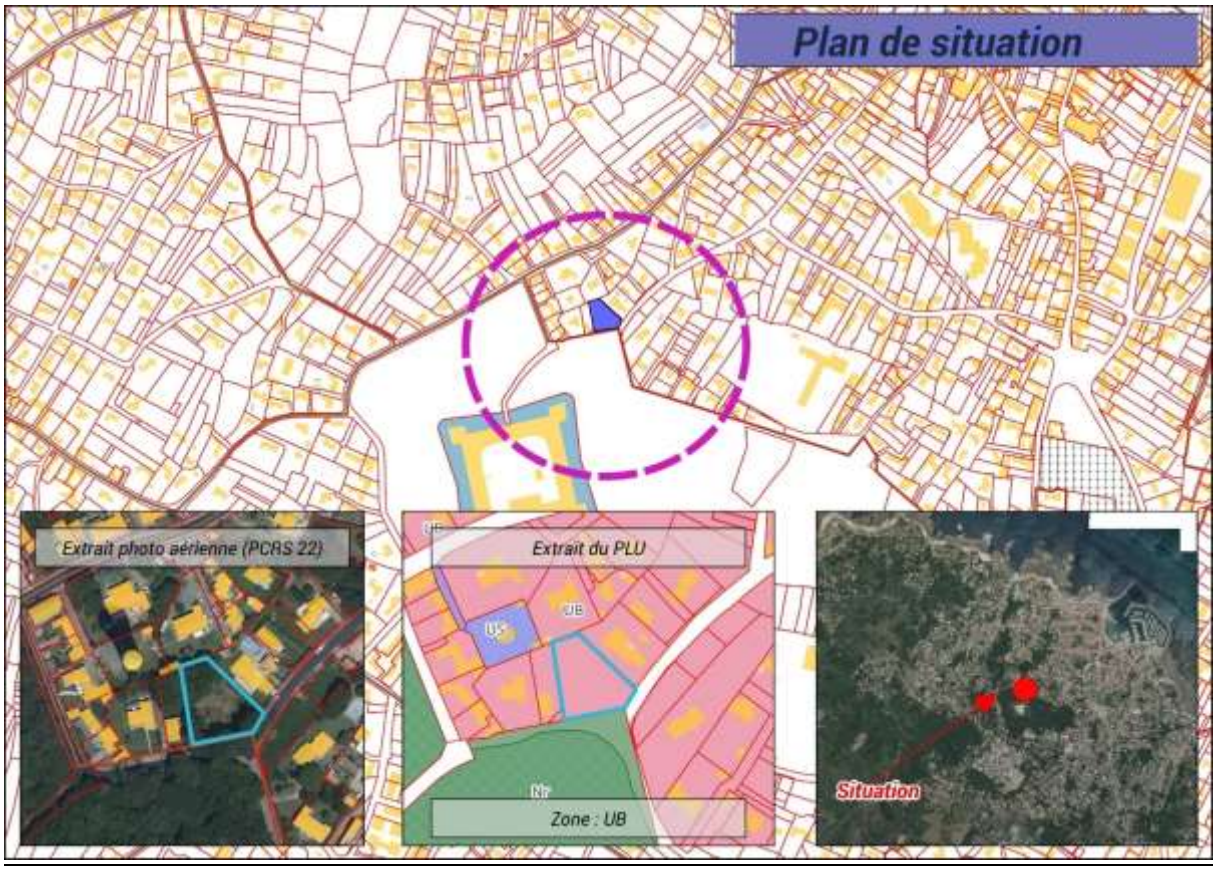
Cet échange concerne :

- La parcelle 113 AM 1083 (1104m²), cédée par la partie ARCHAMBEAU ;
    - Acquise 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.

- Parcelles portées au compte de la Commune suite à une procédure de biens sans maître.

<u>Bien échangé par M. & Mme ARCHAMBEAU</u>

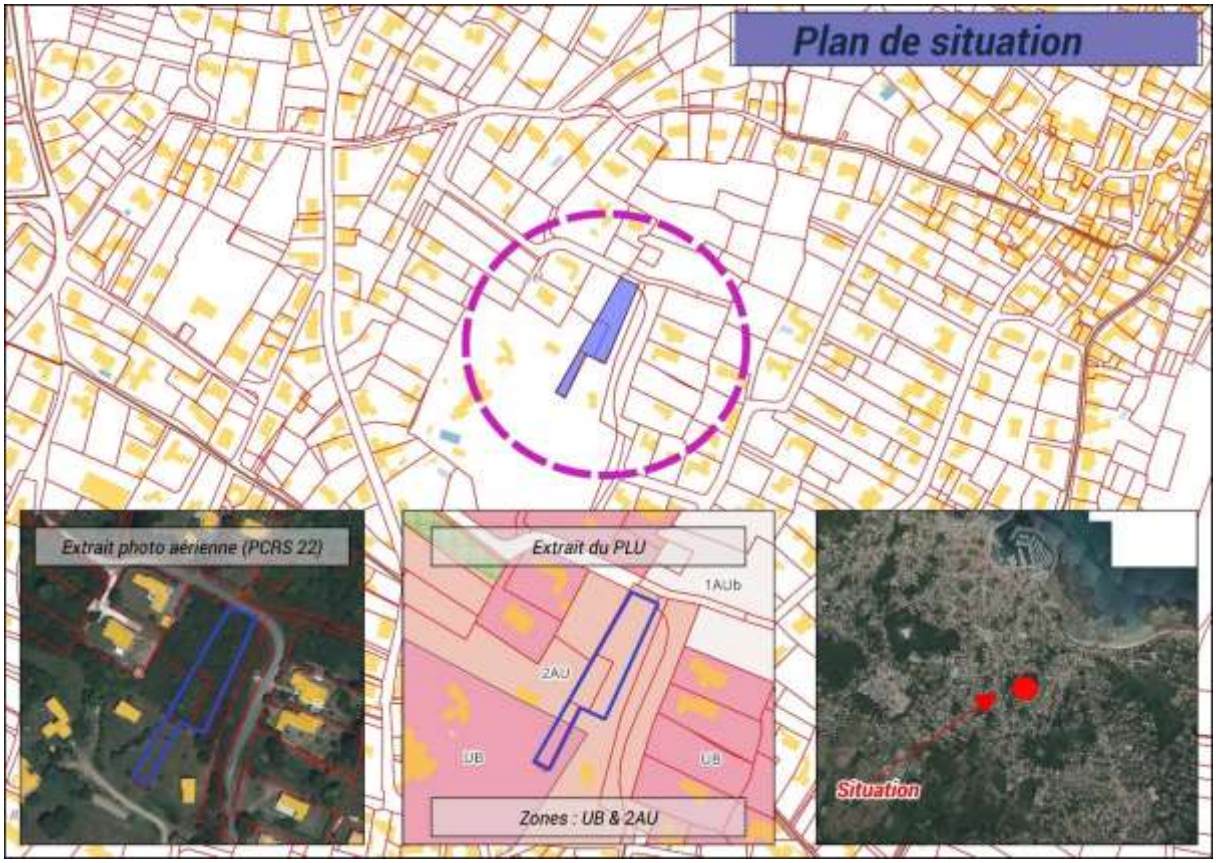


<u>Plan de situation</u>

<u>Extrait photographie aérienne (PCRS juillet 2022) + plan cadastral</u>

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

<u>Bien échangé par la Commune</u>



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 €.

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

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 HERBRETEAUAU) :

- **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].*

10. BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS 2024

Rapporteur : Isabelle CADOU

Conformément aux articles L 2241.1 et 2241.2 du code général des collectivités territoriales, le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention fait l'objet, chaque année, d'une délibération du conseil municipal.

Le tableau ci-dessous illustre le bilan de l'année 2024 :

Opération	Nature du bien	Nom	Dossier	Ref.CAD		Montants	Porteur
				Entrée patri.	Sortie patri.		
Bail	Bail	BEA Commune/YEU BTP	Terrain ZA				Commune
Bail	Bail	BEA Ministère/Commune	Grand Phare				Commune
Bail	Bail	BEA SCI MATACYDI	Terrain rue CLEMENCEAU				Commune
Acquisition par voie amiable							
Acquisition	Terrain nu	BORDICHON	Agricole	BK36-BH247-BH261-CL34		- 5 552,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	BRETON	Réserve foncière (2AU Frigonelle	CD 60		- 90 400,00 €	Commune
Acquisition	Maison	Congrégation des Frères	Puits Neuf (maison)	AM 458-1553		- 619 300,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	CARNEC	Coulée Verte	Ai 418		- 1 700,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	URBEN IMMOBILIER	Gâtines	AO 1469-1467		- 15 730,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	URBEN IMMOBILIER	Gâtines	AO 1459 - 1468		- 1,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	Christophe MOSER	Ker PISSOT - Agricole	CA 55-63-76		- 16 878,72 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	URBEN Immobilier (Lot 1)	Gâtines	AO 1487	-	- 248 400,00 €	Commune
Acquisition	Alignement	SCI VECOFI	BSM - Chemin du MEUNIER	AP 1394	-	- 20 800,00 €	Commune
Acquisition	Alignement	SCI VECOFI	ALIGNEMENT - Chemin du MEUI	AP 1394	-	- 1,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	M. et Mme POIROUX	Duguay Trouin	AN 151		- 13 800,00 €	Commune
Acquisition	Maison	VOISIN Micheline	Maison "BIJOU" ou "VOISIN"	AM 111	-	- 675 000,00 €	Commune
						- 1 707 562,72 €	
Acquisition par voie de préemption							
Acquisition	Terrain nu	URBEN Immobilier (Lot 2)	Gâtines	AO 1487	-	- 350 000,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	Cts BERNARD	Terrain PUITS NEUF	AM 544	-	- 110 000,00 €	Commune
Acquisition	Maison	Cts BURGAUD	Maison faux girose	BZ 289	-	- 210 000,00 €	Commune
						- 670 000,00 €	
					TOTAL des acquisitions	**- 2 377 562,72 €**	
Cession	Terrain nu	M. & Mme DUMONT	BSM - CLOS du PÊCHEUR		CR58p	205 000,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	M. & Mme BISCAY	BSM - CLOS du PÊCHEUR		CR58p	205 000,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	PLANCHOT	BSM - CAILLOU Blanc		BW 145	138,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	FOURNIER Baptiste	Terrain Arméria 1	-	CE 282-284-28	66 325,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	SCI D'HERS OYA	DP - Versailles		BK 420	3 400,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	CHARUAU Samuel	Terrain Corderie 2	-	BP 1251	55 825,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	TARAUD Cynthia	Terrain Corderie 1	-	BP 1250	47 250,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	TOUANEN	Décl.DP Soucis		BS 722	1 700,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	Terrain Ker PISSOT	Acc.prop. - Ker Pissot	-	BP 1248	62 700,00 €	Commune
Cession	Maison	SCI D'ILL en ILE	Maison Calyspo (Lots 2 & 3)	-	AM 1566-1568	320 000,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	TRICHET Romain & Emilie	Terrain Arméria 2	-	CE 283-286	66 325,00 €	Commune
Cession	Maison	SCI Les GUIDONNES	Maison Calyspo (Lot 1)	-	AM 1567	200 000,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	Terrain SICARDIÈRES	Acc.prop. - Sicardières	-	AN 532-535	49 665,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	M. & Mme PERRIQUET	BSM - Les PRÈS		CK 188	150 500,00 €	Commune
					TOTAL des cessions	**1 433 828,00 €**	

Vu le Code Générale des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L. 2241.1 à L. 2241.7 ;

Vu la loi n° 95.127 du 8 février 1995 et notamment l'Article 11 ;

Considérant l'obligation d'annexer au compte administratif de la commune le bilan annuel des acquisitions et cessions foncières réalisées par la commune ;

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal (21 POUR, 1 CONTRE, Patrice BERNARD :

- **APPROUVE** le bilan des acquisitions et cessions opérées par la Commune en cette année 2024 et il sera annexé aux CFU 2024

Opération	Nature du bien	Nom	Dossier	Ref.CAD Entrée patri.	Ref.CAD Sortie patri.	Montants	Porteur
Bail	Bail	BEA Commune/YEU BTP	Terrain ZA				Commune
Bail	Bail	BEA Ministère/Commune	Grand Phare				Commune
Bail	Bail	BEA SCI MATACYDI	Terrain rue CLEMENCEAU				Commune
Acquisition par voie amiable							
Acquisition	Terrain nu	BORDICHON	Agricole	BK36-BH247-BH261-CL34		- 5 552,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	BRETON	Réserve foncière (2AU Frigonelle	CD 60		- 90 400,00 €	Commune
Acquisition	Maison	Congrégation des Frères	Puits Neuf (maison)	AM 458-1553		- 619 300,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	CARNEC	Coulée Verte	Ai 418		- 1 700,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	URBEN IMMOBILIER	Gâtines	AO 1469-1467		- 15 730,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	URBEN IMMOBILIER	Gâtines	AO 1459 - 1468		- 1,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	Christophe MOSER	Ker PISSOT - Agricole	CA 55-63-76		- 16 878,72 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	URBEN Immobilier (Lot 1)	Gâtines	AO 1487	-	- 248 400,00 €	Commune
Acquisition	Alignement	SCI VECOFI	BSM - Chemin du MEUNIER	AP 1394	-	- 20 800,00 €	Commune
Acquisition	Alignement	SCI VECOFI	ALIGNEMENT - Chemin du MEUI	AP 1394	-	- 1,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	M. et Mme POIROUX	Duguay Trouin	AN 151		- 13 800,00 €	Commune
Acquisition	Maison	VOISIN Micheline	Maison "BIJOU" ou "VOISIN"	AM 111	-	- 675 000,00 €	Commune
						- 1 707 562,72 €	
Acquisition par voie de préemption							
Acquisition	Terrain nu	URBEN Immobilier (Lot 2)	Gâtines	AO 1487	-	- 350 000,00 €	Commune
Acquisition	Terrain nu	Cts BERNARD	Terrain PUITS NEUF	AM 544	-	- 110 000,00 €	Commune
Acquisition	Maison	Cts BURGAUD	Maison faux girose	BZ 289	-	- 210 000,00 €	Commune
						- 670 000,00 €	
					TOTAL des acquisitions	**- 2 377 562,72 €**	
Cession	Terrain nu	M. & Mme DUMONT	BSM - CLOS du PÊCHEUR		CR58p	205 000,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	M. & Mme BISCAY	BSM - CLOS du PÊCHEUR		CR58p	205 000,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	PLANCHOT	BSM - CAILLOU Blanc		BW 145	138,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	FOURNIER Baptiste	Terrain Arméria 1	-	CE 282-284-28	66 325,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	SCI D'HERS OYA	DP - Versailles		BK 420	3 400,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	CHARUAU Samuel	Terrain Corderie 2	-	BP 1251	55 825,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	TARAUD Cynthia	Terrain Corderie 1	-	BP 1250	47 250,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	TOUANEN	Décl.DP Soucis		BS 722	1 700,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	Terrain Ker PISSOT	Acc.prop. - Ker Pissot	-	BP 1248	62 700,00 €	Commune
Cession	Maison	SCI D'ILL en ILE	Maison Calyspo (Lots 2 & 3)	-	AM 1566-1568	320 000,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	TRICHET Romain & Emilie	Terrain Arméria 2	-	CE 283-286	66 325,00 €	Commune
Cession	Maison	SCI Les GUIDONNES	Maison Calyspo (Lot 1)	-	AM 1567	200 000,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	Terrain SICARDIÈRES	Acc.prop. - Sicardières	-	AN 532-535	49 665,00 €	Commune
Cession	Terrain nu	M. & Mme PERRIQUET	BSM - Les PRÈS		CK 188	150 500,00 €	Commune
					TOTAL des cessions	**1 433 828,00 €**	

Patrice BERNARD pose la question sur les maisons qui ont déjà été achetées.

Isabelle CADOU répond que ce sont des acquisitions stratégiques de long terme.
Pour certaines, il faut les mettre en travaux afin de les louer.
D'autres pourraient être revendues, pour partie, mais cela sera revu en Commission foncier préalablement.

Patrice BERNARD regrette qu'il n'y ait pas le zonage ni les surfaces, par rapport à ce qu'on a eu dans le passé.

Isabelle CADOU indique que toutes les acquisitions présentées ce soir sont déjà passées en délibération en 2024.

Michel BOURGERY demande s'il ne s'agit que du budget principal ?

Isabelle CADOU répond que oui, à sa connaissance. Les services vérifieront ce point.

11. ILOT DE LA BELLE POULE - CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIER AVEC L'EPF DE VENDÉE : APPROBATION DU COMPTE-RENDU À LA COLLECTIVITÉ DU BILAN D'ACTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

Rapporteur : Isabelle CADOU

Annexe : Bilan d'activité au 31 décembre 2024 – EPF Vendée

Rappel du contexte : La commune de l'Ile d'Yeu a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée sur un site à l'est de la zone agglomérée de Port Joinville, sur le secteur de Ker Chalon, îlot de la Belle Poule aux fins de produire du foncier pour un projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat.

La présence d'une dent creuse importante située au sein de l'enveloppe urbaine nécessite une intervention foncière renforcée et donne l'occasion à la commune d'engager une réflexion sur le devenir de ce site dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. La commune a contractualisé avec l'EPF pour étudier la reconfiguration de cet ilot stratégique, conformément à l'OAP inscrite dans le PLU et conformément aux orientations stratégiques définies par le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF.

Une convention d'étude a été établie avec l'EPF le 10 juin 2022.

L'étude a permis de valider les grandes lignes d'aménagement de ce secteur ; une convention opérationnelle a ainsi été établie le 13 février 2024 pour engager le travail de maitrise foncière, pour une durée de 4 ans. Le périmètre d'intervention concerne une superficie de 15 678 m². Le montant prévisionnel de l'engagement est fixé à 700 000 euros HT.

Bilan d'activité au 31 décembre 2024 : Pas de nouvelle acquisition réalisée par l'EPF en 2024. Une parcelle actuellement sous compromis, d'une surface de 2 050m² et dont la somme acquisitive est engagée (p.5 Annexe). Les propriétaires des autres terrains concernés par cette action foncière sont défavorables ou n'ont pas répondu aux sollicitations de l'EPF.

Sous réserve de réitération par acte authentique du terrain sous compromis, le tènement foncier regroupant les propriétés de la commune et de l'EPF constituerait d'ores et déjà un ensemble cohérent pour une première phase opérationnelle.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R321-1 à R. 321-9 ;

Vu le décret n°2010-503 du 18 mai 2010 portant création de l'Etablissement public foncier de la Vendée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu la délibération du conseil municipal de l'Ile d'Yeu n°DEL/NN/22/05/133 du 17 mai 2022.

Vu la délibération n°2023/82 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en date du 29 novembre 2023, approuvant la convention d'action foncière.

Vu la délibération du conseil municipal de l'Ile d'Yeu n°DEL/NN/24/01/07 du 16 janvier 2024.

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (20 POUR, 2 ABSTENTIONS : Dany HERBRETEAUAU, Line CHARUAU) :

- **APPROUVE** le bilan d'activité établi par l'Etablissement Public Foncier de Vendée au 31 décembre 2024 pour l'opération de l'ilot de la Belle Poule
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer tout document s'y rapportant.

Patrice BERNARD demande des explications sur la parcelle qui est « la dent creuse » et qui n'est pas dans le périmètre de l'OAP.

Isabelle CADOU indique pour l'assemblée qu'il s'agit de la masse foncière derrière la rue de la Belle Poule et qui n'a pas forcément d'accès vers les voies, ce qui pourrait créer des difficultés si chacun construit comme il veut en enclavant. Elle confirme que la parcelle est en négociation foncière même si elle n'est pas dans le périmètre de l'OAP.

12. Bassin mobile par la ligue de Natation Pays de la Loire – Convention de mise à disposition 2025

Rapporteur : Brigitte GIGOU

Dans le cadre du PLAN AISANCE AQUATIQUE lancé en avril 2019 par le gouvernement, la commune de l'Ile d'Yeu a été déclarée par l'éducation nationale, commune prioritaire pour bénéficier du prêt d'un bassin de natation par la Ligue Française de Natation. A ce titre, elle bénéficie depuis 2021 de cette opportunité. Chaque année, les élèves de l'école de Ponant, du collège des Sicardières et de Notre Dame du port suivent dans de bonnes conditions les programmes du plan aisance aquatique. De plus, en dehors des heures scolaires, les enfants de la Baleine Bleue et des Traine Bottes bénéficient également de stage de natation gratuit en été.

Face au succès de cette opération, le rapporteur propose de la réitérer de mai à septembre 2025.

Le bassin d'une longueur de 12m et d'une largeur de 6m sera réinstallé sur le site du complexe sportif du 28 avril au 30 septembre 2025. Il sera mis à la disposition des trois établissements scolaires de la commune (Ecole du Ponant, école et collège Notre Dame et collège des Sicardières), pendant les périodes scolaires.

Durant ces périodes, les cours de natation seront assurés par un maitre-nageur sauveteur et un titulaire du Brevet National de Sécurité et de Sauvetage aquatique (BNSSA), mis à disposition par la Ligue de Natation. Cette mise à disposition est payante, ainsi, la ligue facturera la somme de 18 063,00 € à la commune pour couvrir ces salaires et le montant des consommables nécessaires à la période scolaire.

Juillet et Août, le bassin de natation sera exploité par la ligue afin de dispenser des cours de natation aux accueils de loisirs de la collectivité et aux individuels intéressés.

Attendu que la collectivité, de par ses compétences doit donner aux écoles les moyens matériels de répondre aux programmes de l'éducation nationale,

Attendu, que le plan « aisance aquatique et savoir nager » fait partie de ces programmes et répond à la politique communale d'ouverture des enfants de la commune sur les sports nautiques,

Attendu que la collectivité ne possède pas de piscine,

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (22 POUR) :

- **AUTORISE** Madame la Maire, ou son représentant, à signer la convention de mise à disposition d'un bassin mobile par la ligue de natation des Pays de la Loire, ainsi que la mise à disposition du personnel.

13. CRÉATION DE POSTES – RÉGIE DÉCHETS (CONTRAT DE DROIT PRIVÉ)

Rapporteur : Carole CHARUAU

Cette délibération concerne la création de contrat de travail de droit privé des agents de la Gravaire, à partir du 1er avril 2025 - Marché d'exploitation, d'entretien et de maintenance de la plateforme de gestions des déchets végétaux, souches et gravats.

Elle est transmise à titre indicative. Elle n'est pas obligatoire.

Vu la délibération 21/03/50 du Conseil Municipal en date du 16 mars 2021,

Considérant que ce point est évoqué à l'ordre du jour du CST du 11 mars 2025,

Considérant la Convention Collective Nationale des Activités des Déchets à laquelle le pôle de la Gravaire est rattaché du fait de son activité,

Il vous est présenté le tableau récapitulatif des postes au sein de la régie déchets pour pouvoir être effectif au 1er avril 2025 :

Modifications	**Créations**
1 poste Chef d'équipe Filière exploitation en CDI à Temps complet Coeff.118	1 poste Ouvrier filière exploitation en CDI à temps complet coeff.118
	1 poste Chef d'équipe filière exploitation en CDD de 9 mois puis en CDI à temps complet coeff.118

Les agents bénéficieront des avantages de la Convention Collective Nationale des Activités du Déchet (CCNAD).

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (20 POUR, 2 ABSTENTIONS : Dany HERBRETEAUAU, Michel BOURGERY) :

- **APPROUVE** la modification et la création des contrats de droit privé ci-dessus au sein de la régie déchets
- **AUTORISE** la Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles à l'exécution de la présente délibération.

Madame la Maire explique qu'il s'agit de renforcer l'équipe et l'expertise du Pôle de la Gravaire au vu des enjeux.

Laurent CHAUVET en profite pour informer les conseillers sur le fait qu'un tonnage de 7 626 tonnes et 800 camions a été extrait de la Gravaire.

14. DÉLIBÉRATION RELATIVE À L'ADOPTION DU RÈGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION ET INSTAURANT LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION PRÉALABLE ET D'ATTRIBUTION D'UN NUMÉRO D'ENREGISTREMENT POUR LES MEUBLÉS DE TOURISME

Rapporteur : Emmanuel MAILLARD

La Commune de l'Ile d'Yeu est aujourd'hui confrontée à une crise du logement sans précédent, ayant pour conséquence une pénurie de logements abordables et un nombre croissant de ménages qui n'arrivent plus à se loger à l'année. La crise du logement est ici d'autant plus marquée que la Commune de l'Ile d'Yeu est un territoire insulaire avec un fort attrait touristique. Cette tension se répercute sur la vie économique, sociale et le bien vivre ensemble de l'île.

En 2020, le parc de logements islais se compose de 6 164 logements dont 60% sont occupés en résidence secondaire, 37% en résidence principale et 2% de logements vacants[1].

Parmi les logements en résidence principale, une large majorité est occupée par leur propriétaire (81%[2]). L'accession à la propriété pour les islais devient toutefois de plus en plus inaccessible, en raison de la hausse des prix de l'immobilier. En 2023, le prix médian des maisons existantes est de 6 445 €/m²[3]. Le parc locatif est quant à lui minoritaire, avec 365 logements et tend à se raréfier. En 10 ans, le parc locatif privé a diminué de 30%, entre autres concurrencé par la location de courte durée[4].

L'Ile d'Yeu est en effet une destination touristique prisée de la côte atlantique. Elle connaît une fréquentation importante et en pleine expansion. En 2024, elle s'élève à 2,2 millions de visiteurs annuels[5]. Forte de son attractivité, l'offre d'hébergements touristiques de la commune s'est largement développée ces dernières années, et tout particulièrement la location de logements meublés de tourisme. Cette forme d'hébergement a connu un développement considérable depuis 2017 avec l'essor des plateformes d'annonces et de réservation en ligne. En 2023, 888 meublés de tourisme ont été recensés sur la Commune[6].

L'offre d'hébergements touristiques, bien que structurellement présente et nécessaire, ne peut se développer au détriment du parc de logements disponibles pour les ménages devant se loger au plus près des services, des commerces et du bassin d'emplois.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues ;
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016, l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelle que soit la nature du logement loué, dans les

1 Source : Insee RP 2020

2 Source : Insee RP 2020

3 Source : DVF + Cerema 2023

4 Insee RP 2020

5 Source : Flux vision 2024

6 Source : données issues de la taxe de séjour 2023

communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui, en retour, lui attribue un numéro d'enregistrement

En 2023, la commune a été classée en zone B1[7] et en zone tendue[8] qui traduit un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements sur la commune.

Afin d'envisager la régulation des meublés de tourisme, la commune de l'ILE D'YEU a réalisé en 2024 un diagnostic territorial de l'habitat dont l'objet était de comprendre la dynamique démographiques et économiques, l'évolution du parc de logements et du marché immobilier et quantifier le phénomène de l'hébergement touristique.

Le développement des locations de meublés de tourisme à destination d'une clientèle de passage, au détriment des logements occupés à titre de résidence principale, amène la commune de l'Ile d'Yeu à mettre en œuvre les deux outils de régulation des meublés de tourisme prévus par la loi, à savoir le régime d'autorisation préalable au changement d'usage ainsi que la procédure d'enregistrement préalable.

Instaurer le changement d'usage des locaux d'habitation, et se doter d'un règlement vise à assurer l'équilibre entre le maintien d'un parc de logements suffisant et le développement des activités économiques (commerce, tourisme, activités professionnelles, etc.).

L'enregistrement, avant toute location, d'un meublé de tourisme dès la première nuitée, pour chaque local mis en location permettra de disposer de données actualisées de l'offre de meublés, et de contrôler le respect de la règlementation du changement d'usage.

Le règlement municipal fixant les conditions de délivrance d'autorisation annexé à la présente délibération, entrera en vigueur au 1er janvier 2026.

Il prévoit :

- Un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les personnes physiques et personnes morales dans la limite d'un meublé de tourisme par foyer fiscal, pour une durée de 3 ans renouvelable sur demande.

  Les meublés de tourisme existants et déclarés en Mairie avant le 31 décembre 2024 pourront bénéficier de plusieurs autorisations pendant une période de 3 ans, afin de ne pas les pénaliser et leur permettre d'appréhender cette nouvelle règlementation.

  Compte tenu des contraintes et des délais pour se mettre en règle vis-à-vis des exigences de performance énergétique[9], les meublés de tourisme déclarés en Mairie avant le 31 décembre 2024 pourront bénéficier d'une autorisation temporaire avec prescription de fournir un DPE conforme dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du règlement. La mise en location ne sera autorisée qu'une fois le DPE conforme transmis au service instructeur.

- Un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les autres activités et locaux mixtes.
- Un régime de changement d'usage à caractère réel subordonnée à une compensation

7 Arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation)

8 Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 (modifiant le décret du 10 mai 2023)

9 Instaurée par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Afin de réduire le déséquilibre entre le nombre de biens à usage d'habitation et les meublés de tourisme sur le territoire de l'Île d'Yeu et de ne pas aggraver la pénurie de logements, un nombre maximum de logements a été déterminé. Le plafond de meublés de tourisme autorisés a été fixé à 800, soit 13% du parc de logements communal. Ce nombre a été défini au regard des logements s'acquittant de la taxe de séjour auquel a été soustrait la part de résidences principales louées comme meublé de tourisme.

Cette règlementation s'intègre dans la politique habitat menée par la Commune afin de favoriser le maintien de la vie à l'année sur l'île.

Une communication sera mise en œuvre par la Commune de l'Ile d'Yeu à destination de sa population afin de rendre publique les prescriptions du présent règlement en amont de son entrée en vigueur.

Les dossiers pourront être déposés à compter du 1er septembre 2025, et seront enregistrés par ordre d'arrivée.

La Commune de l'Ile d'Yeu observera avec une grande attention l'évolution de la situation, mesurera les impacts du règlement et analysera l'opportunité de faire évoluer les mesures de régulation.

Compte tenu de l'exposé qui précède :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 2121-10, L 2121-11, L 2121-12, L 2121-13, L 2121-29 ;

Vu le code du tourisme et notamment les articles L 324-1-1 et suivants-1, D 324-1 et suivants ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 631-7, L631-7-A et suivants, et L 651-2 et suivants ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) ;

Vu LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;

Vu l'article 2 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L 211-2 et L 211-5 ;

Vu le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 (modifié par le décret n°2023-822 du 25 août 2023) relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et précisant les territoires concernés ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 15 septembre 2023 portant autorisation préalable au Maire de l'Île d'Yeu de changer l'usage de locaux destinés à l'habitation prévue par les articles L 631-7 à L 631-9 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations des changement d'usage des locaux d'habitation, ci annexé.

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

- **INSTAURE** la procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.
- **APPROUVE** le règlement municipal précisant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation.

- **EXIGE** l'autorisation de changement d'usage à compter du 1er janvier 2026 avec la possibilité de déposer les demandes à compter du 1er septembre 2025.
- **INSTAURE** la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme à compter du 1er janvier 2026.
- **AUTORISE** Madame la Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

AVANT LE VOTE, Emmanuel MAILLARD introduit les enjeux en indiquant que la Mairie jusqu'ici :

- A mis en place la migration THRS en vue de construire une politique de l'Habitat.
- A investi dans les logements sociaux.
- Est intervenue auprès des parlementaires.
- Est en train de définir sa stratégie locale d'habitat.
- Essaie de diversifier l'habitat : habitat coopératif, BRS (bail réel et solidaire) , travail avec le CEREMA, travail avec des parlementaires pour reconnaître les particularités des îles….

C'est un début de vision pour ce combat au service du logement. Ça démarre bien.

Il présente ensuite l'ensemble du dispositif à l'assemblée avec un PPoint en support.

Il explique les deux outils distincts et complémentaires qui sont proposés :

1°) La règlementation du changement d'usage

Il précise que comme nous sommes un territoire attractif, on risque de perdre trop de logements. Maintenant, chaque changement d'usage devra être réglementé par la commune qui définit : combien on en veut ? qui ? Chacun devra demander une autorisation à l'avenir.

Il précise la notion de changement d'usage :

Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en meublé de tourisme de courte durée constitue un changement d'usage, nécessitant l'obtention d'une autorisation. L'autorisation est temporaire, délivrée pour une durée de trois ans, renouvelable sur demande.

Qui est concerné ?

- La résidence secondaire ou leur annexe,
- L'investissement locatif,
- La résidence principale louée en totalité plus de 120 jours par an,
- L'annexe de la résidence principale permettant une vie indépendante.

2°) Deuxième outil, le numéro d'enregistrement :

Par cette obligation, cela va permettre déjà d'avoir une vraie photo des meublés de tourisme sur la commune. Le but n'est pas d'arrêter mais d'encadrer et réguler les meublés de tourisme. Pour mettre son bien sur une plateforme, il faudra aussi le numéro d'enregistrement.

Il revient sur quelques éléments de diagnostic :

- 888 meublés de tourisme identifiés en 2023 auprès du service de taxe de séjour et dans les états déclaratifs des plateformes de location soit 14,4 % du parc de logements de l'ile (888 / 6 164 logements) ;
- +90% de meublés de tourisme inscrits auprès du service de la taxe de séjour entre 2015 et 2023. En 2015, 246 meublés officiellement référencés, 523 en 2020 et 702 en 2023,
- Et - 30 % de logements locatifs privés entre et 2009 et 2020

Emmanuel MAILLARD revient sur les principaux objectifs de la régulation qui sont les suivants :

- Trouver le juste équilibre entre la protection de l'habitat à l'année et le développement de l'activité touristique,
- Permettre aux islais de se loger (en location ou en achat) avec un parcours de résidentiel optimal,

- Développer une offre de locations touristiques maitrisée, de qualité, respectueuse des habitants, des acteurs locaux et des visiteurs,
- Encourager la location à l'année, tout en permettant aux propriétaires qui ont besoin de ces revenus complémentaires, de continuer la location de meublés de tourisme,
- Eviter que les constructions neuves ne deviennent des locations touristiques.

Il indique que les exemples des autres collectivités ont été regardés et qu'il y a eu des échanges avec les parlementaires.

Qu'est-ce qu'on appelle un meublé ? :

- Les meublés de tourisme sont définis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Il s'agit : « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois »
- Ne sont pas considérés comme meublés de tourisme les chambres chez l'habitant (dont chambres d'hôtes)

Il explique ensuite la réglementation proposée, qui mêle des dispositions nationales (DPE…) et des choix municipaux proposés soient :

- Une règlementation uniforme entre personne physique et personne morale
- Une durée d'autorisation de 3 ans, renouvelable sur demande
- Un nombre maximum de meublés de tourisme sur le territoire limité à 800 meublés – 13% du parc de logements ;
- Un régime transitoire pour les meublés existants :

  <u>Pour les logements déclarés en mairie avant le 31 décembre 2024</u> :

  - Autorisation délivrée pour 3 ans, non renouvelable
  - Pas de nombre maximum de logement par propriétaire pendant la période transitoire.
  - Ces logements pourront bénéficier d'un délai d'un an pour transmettre un DPE conforme.
  - A l'issue de la période des 3 ans, ils devront se conformer au règlement, à savoir un meublé de tourisme par propriétaire.
- Le régime classique (non cumulatif)

  Pour les logements <u>non déclarés</u> en mairie avant le 31 décembre 2024 :

  - Autorisation délivrée pour 3 ans, renouvelable sur demande
  - Maximum de 1 meublé de tourisme par foyer fiscal et personne morale

Il présente ensuite le calendrier de mise en œuvre :

Il conclue en indiquant que les élus ont un choix à faire : soit on ne vote pas pour ce dispositif et l'évolution du logement se poursuit, tel que maintenant. Il n'y a pas de raison de pencher que la tendance (croissance des meubles de tourisme) s'arrêtera. Si l'assemblée le décide, le dispositif qui sera mis en place permettra de réguler la tendance.

Le règlement sera peut-être perfectible mais il faut décider à un moment si on veur ou pas réguler les meublés de tourisme.

Une réunion d'information aura lieu le 26 mars et de la communication pour le public aura lieu par les réseaux sociaux, Neptune FM, des dépliants…

S'ensuivent des échanges et questions concernant ce dispositif.

Dany HERBRETAU demande si le changement d'usage et le numéro d'enregistrement n'aura pas un impact sur la fiscalité. Il y a bien une taxe d'habitation sur les meublés ?

Répondant à Dany HERBRETAU, Emmanuel MAILLARD indique qu'il ne faut pas confondre les dispositifs fiscaux, qui existent déjà, avec ces nouvelles mesures. Mais la mise en place de cette régulation a tendance à nous éclairer davantage sur les dispositifs fiscaux (déclaration des meubles, régime fiscal...).

Dany HERBRETAU pense qu'il aurait été mieux d'informer les gens en réunion publique avant le Conseil.

Elle pose une autre question : pour les retraités qui ont un studio par exemple, au bout de 3 ans, s'ils n'ont pas les moyens et qu'ils ne veulent pas louer à l'année, que se passe-t-il ?

Emmanuel MAILLARD indique que cela peut être des locations aux entreprises. Egalement, la mairie appuie avec des aides à la rénovation. Mais peut-être faudra-t-il qu'une agence privée se spécialise pour accompagner les gens à la location comme cela se passe sur le Continent ? Il y a encore des dispositifs à inventer.

Emmanuel MAILLARD précisé que le nombre de gens qui ont plusieurs meublés de tourisme ne sont pas si nombreux

Patrice BERNARD pose la question du DPE en saison : ce sont des passoires énergétiques mais quand on voit les délais des entreprises, cela va être long pour corriger les DPE. Ne faut-il pas mettre un délai plus long que 2 ans pour permettre à tous de faire les travaux car les entreprises sont débordées.

Emmanuel MAILLARD indique qu'avec l'information diffusée au printemps, cela leur laisse encore presque un an et demie globalement pour évoluer dans les travaux.

Dany HERBRETEAU pose la question du quota des 800 : comment sont-ils choisis ? Emmanuel MAILLARD répond qu'ils seront accordés par ordre d'arrivée.

SUITE AU VOTE, Dany HERBRETEAU souhaite expliquer son vote : elle tient à préciser qu'elle est Ok pour un changement mais pas aussi radical.

Carole CHARUAU, maire, remercie Emmanuel MAILLARD, la Commission municipale habitat, Laure Barault, l'UCA, l'association « Les enfants de tempête » pour leur participation à ce travail.

Elle remercie le Conseil municipal pour le vote.

Informations diverses

Hélistation (contentieux) : le jugement a été en défaveur du Ministère en Cour d'appel. L'hélistation devrait en théorie fermer mais il y a un statu quo avec le Sous-Préfet, le temps de relancer une étude d'impact.

Madame la Maire informe que la session décentralisée du Département a lieu le 20 mars sur l'Ile d'Yeu. La séance est publique à 14h mais il faut s'inscrire avant.

Elle informe que le prochain Conseil municipal a lieu le 1er avril, à 19h.

Questions / demandes

1°) Michel BOURGERY répond à Patrice Bernard, suite au dernier Conseil, sur la Maison France Service (MFS). Il pose à la maire les questions suivantes :

- Comment se fait-il que les élus n'ont pas été informés par rapport à La Poste ?
- Ne faut-il pas comparer les 2 projets (mairie / La Poste) ?

Carole CHARUAU répond que le sujet avait été évoqué avec La poste. Si les agents de La poste ont été formés, ce n'est pas de son fait, et c'est sans doute parce qu'en interne de La poste, l'information sur le fait que la MFS serait municipale n'est sans doute pas bien redescendue. C'est dommage mais la mairie n'en est pas reponsable.

Sur la MFS, on avance doucement mais sûrement.

Elle rappelle que sa crainte, qui était aussi celle de son prédécesseur Bruno NOURY, était la disparition du Relais Emploi qui est tout à fait unique.

2°) Patrice BERNARD intervient sur un autre sujet :

Certains ont dû remarquer qu'il y a un projet d'enquête publique sur les sables silicieux. Il y avait déjà eu de la mobilisation il y a quelques années. Quelles sont les actions que la mairie souhaite mettre en œuvre ?

La maire indique qu'elle en a parlé au Président du Département de Vendée, qui envisage une action avec l'AVEL et l'ANEL avec un projet de délibération. Elle rejoint sur le fait qu'il faut se mobiliser. Elle évoque une possible motion du Conseil municipal au mois de mai.

Laurent CHAUVET indique qu'il y a un article très clair qui est paru dans ouest France. Il est indiqué que la zone actuelle arrive en fin d'exploitation. La nouvelle demande serait pour 2037. Il faut se dire que chaque grain qu'on ôte est un grain qu'on enlèvera des plages.

La séance se clôt à 22h30 après quoi, le public est invité à intervenir s'il le souhaite.

Toutes les délibérations du 18 mars 2025 étant incluses au registre, le Procès-Verbal de cette séance a été adopté et signé par tous les membres présents.

La maire
Carole CHARUAU,

Le Secrétaire,

Les Membres,

CABILIC Anne Claude

MAILLARD Emmanuel

LE RALLE Judith

BOURGERY Michel

CADOU Isabelle

CHAUVET Laurent

GIGOU Brigitte

BRUNEAU Michel

AURIAUX Valérie

BONNIN Rémy

CHARUAU Michel

CAMBRELENG Jean-Marie

MARTIN Didier

MARTIN Alice

MARTIN Didier Gustave

VERGNAUD LEBRIS Corinne

GILOT Stéphane

FERRY Sophie

TARAUD Sandrine

GEAY Jérôme

AUGEREAU Manuella

LEROY AUGEREAU Marie-Thérèse

RIVALIN Yannick

BERNARD Patrice

CHARUAU Line

HERBRETEAU Dany