

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
L'ÎLE D'YEU

Séance du : 17 juin 2025

Numéro de la délibération : DEL/BCH/25/06/145M

<p><b>Date Convocation</b> 10/06/2025</p> <p><b>Date Affichage</b> 10/06/2025</p> <p><b>Nombre de Conseillers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en exercice                <b>27</b></li> <li>- présents                   <b>19</b></li> <li>- procurations           <b>03</b></li> <li>- absents                    <b>05</b></li> </ul>	<p>Le 17 Juin 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><b>PRESENTS 19</b> : Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC, Judith LE RALLE, Rémy BONNIN, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Valérie AURIAUX, Michel CHARUAU, Jean-Marie CAMBRELENG, Didier MARTIN, Alice MARTIN, Sandrine TARAUD, Manuella AUGEREAU, Michel BOURGERY, Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD, Line CHARUAU.</p> <p><b>PROCURATIONS 3</b> : Emmanuel MAILLARD, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU, et Dany HERBRETEAU qui ont donné respectivement procuration à Isabelle CADOU, Line CHARUAU et Patrice BERNARD.</p> <p><b>ABSENTS 5</b> : Didier Gustave MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Stéphane GILOT, Sophie FERRY, Jérôme GEAY</p> <p><b>SECRETAIRE</b> : Rémy BONNIN</p>
--	---

**ACQUISITION D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE LA COMMUNE – 34 RUE DES PETITES CÔTES (113 AK 809)**

**Rapporteur : Isabelle CADOU**

Le rapporteur informe l'assemblée qu'un immeuble adressé 34 rue des PETITES CÔTES, en zone UB au Plan Local d'Urbanisme, a été négocié par la Commune.

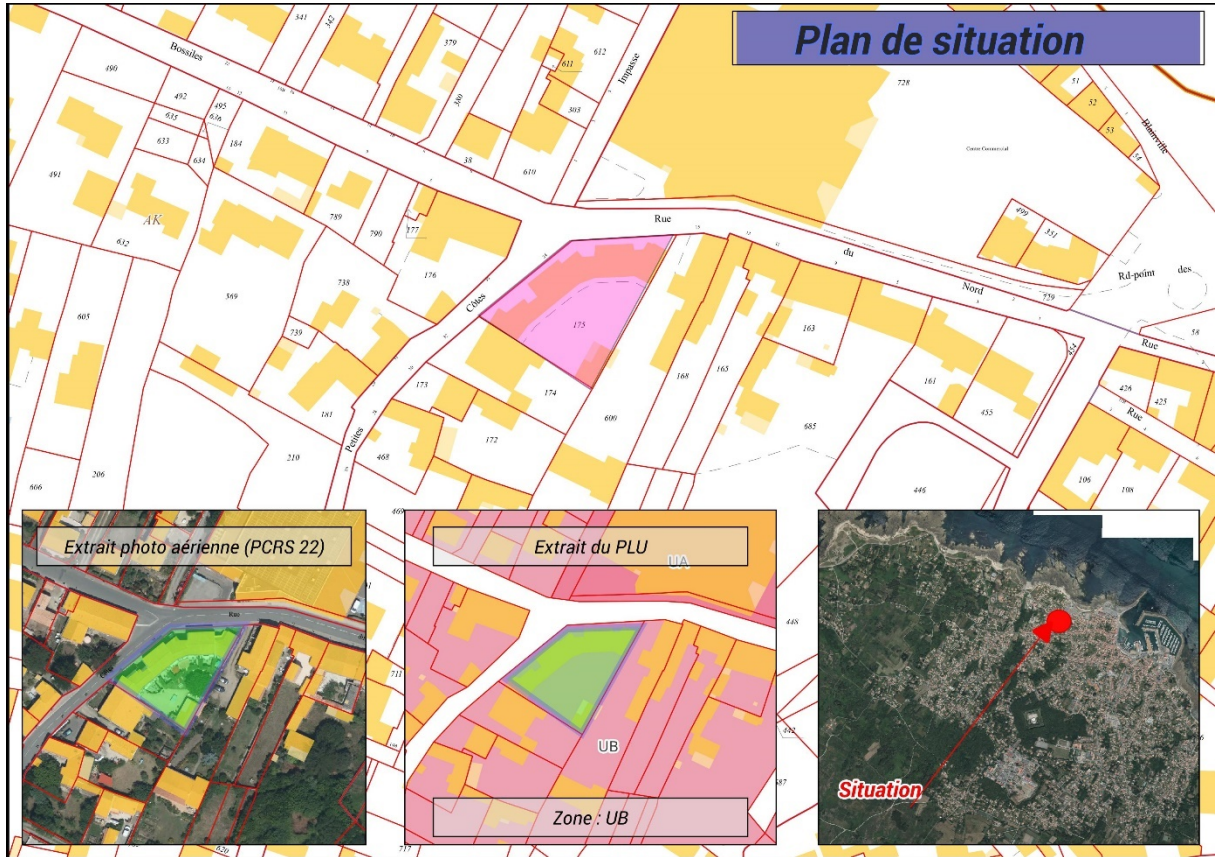
**Contexte :**

La commune de l'Île d'Yeu est confrontée à une pénurie de logements sans précédent et un nombre croissant de ménages n'arrivent plus à se loger à l'année ; ainsi que des publics spécifiques (les travailleurs saisonniers, les personnes précaires ou en situation d'urgence, etc.). La part de résidences principales ne cesse de décroître, passant de 76,5% en 1968 à moins de 40% en 2021 pour une population équivalente. Le parc locatif est extrêmement réduit et ne permet pas de satisfaire les besoins à un nécessaire parcours résidentiel. De plus, le prix de l'immobilier a considérablement augmenté depuis 2019.

Dans ce contexte tendu, l'acquisition de l'ensemble immobilier sis 34 rue des Petites Côtes entre dans cette stratégie globale de rééquilibrage de l'offre locative. Ce bien, en bon état et entièrement meublé et équipé, permet de répondre aux besoins de logement et d'être mis en location immédiatement après son acquisition.

Par ailleurs, les recettes générées par la taxe d'habitation sur les résidences secondaires permettent de financer en partie cette politique publique en faveur du logement à l'année sur l'Île d'Yeu.

Cette acquisition donne lieu à un adressage : la propriété communale sera sises au 38 rue des Petites Cotes, parcelle AK 809)

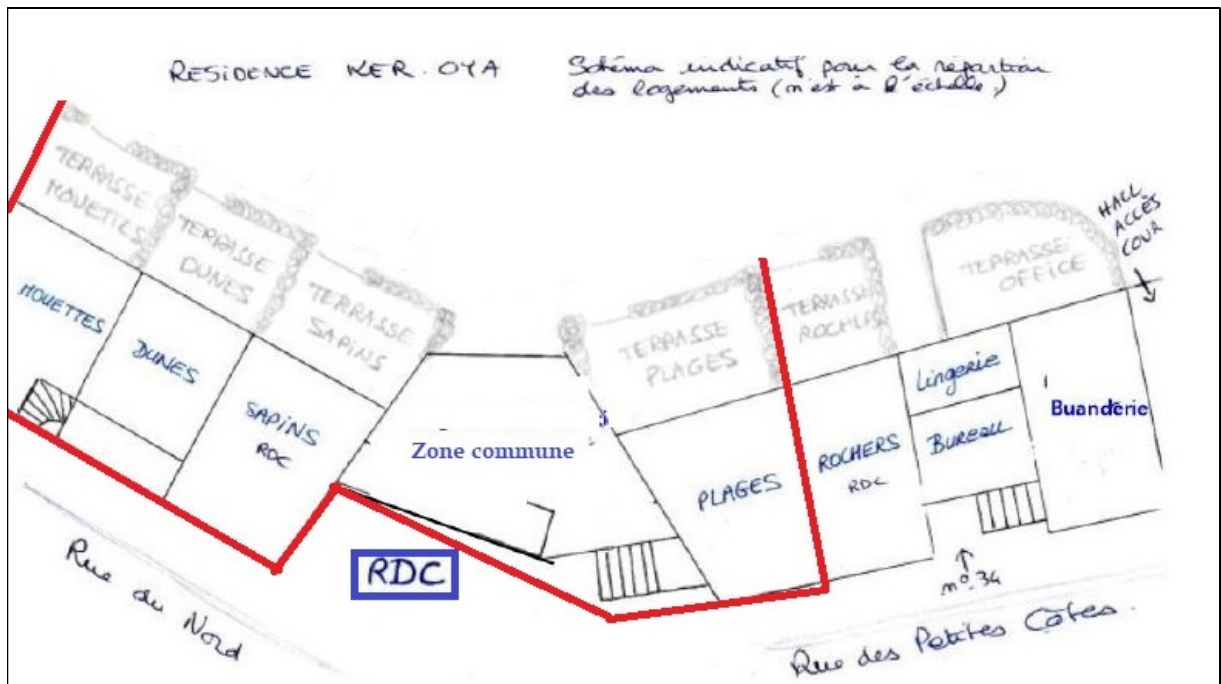


### Plan de situation

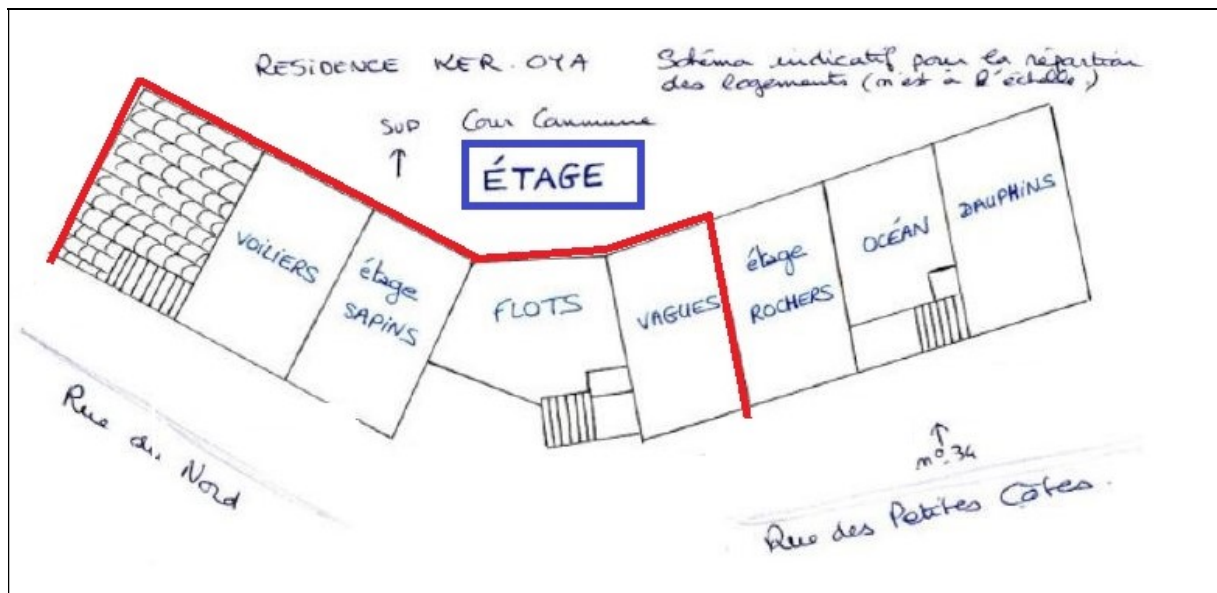
Ce bien est cadastré :

- 113 AK 809, anciennement 113 AK 175 (507m<sup>2</sup> - surface à parfaire avec le géomètre)
- Parcelle bâtie située en zone UB au PLU ;

7 logements individuels et des espaces communs font l'objet de cette acquisition :



### Plan des appartements (RDC)



**Plan des appartements (ÉTAGE)**

### **Descriptif et typologie des appartements**

#### - Les MOUETTES :

Logement composé :

- Entrée de 2,35 m<sup>2</sup> avec rangements 120x55 et 60x60
- Une pièce de vie de 24 m<sup>2</sup> comprenant : un ensemble de cuisine intégrée avec réfrigérateur, 2 plaques de cuisson dominos électriques, un évier inox 1 bac et égouttoir, rangements haut et bas Normes Européennes.
- Une salle de bain de 4,20 m<sup>2</sup> comportant : 1 baignoire 160x70, 1 vasque encastré avec miroir et bandeau lumineux, rangement sous vasque, et une cuvette WC.
- Une chambre de 9,75 m<sup>2</sup> avec rangement 210x60
- Mezzanine de 10,50 m<sup>2</sup>
- Une terrasse de 16,60 m<sup>2</sup>

**Logement A : 50,80 m<sup>2</sup>**

#### - Les DUNES

Logement composé :

- Entrée de 3 m<sup>2</sup> avec rangement 60x60
- Une pièce de vie de 18,20 m<sup>2</sup> comprenant : un ensemble de cuisine intégrée avec réfrigérateur, 2 plaques de cuisson dominos électriques, un évier inox 1 bac et égouttoir, et des rangements haut et bas Normes Européennes.
- Une salle de bain de 3,50 m<sup>2</sup> comportant : 1 baignoire 160x70, 1 vasque encastré avec miroir et bandeau lumineux, rangement sous vasque, et une cuvette WC.
- Une chambre de 10,50 m<sup>2</sup> avec rangement 115x60
- Une terrasse de 19 m<sup>2</sup>.

**Logement B : 35,20 m<sup>2</sup>**

#### - Les SAPINS

**Logement composé :**Au RdC

- Entrée de 3,15 m<sup>2</sup> avec rangement 123x80
- Une pièce de vie de 18,70 m<sup>2</sup>
- Une kitchenette de 3,25 m<sup>2</sup> comprenant : un ensemble de cuisine intégrée avec réfrigérateur, 2 plaques de cuisson dominos électriques, un évier inox 1 bac et égouttoir, et des rangements haut et bas aux dimensions Normes Européennes.
- Toilette de 1m<sup>2</sup>
- Une terrasse de 18 m<sup>2</sup>

A l'étage

- Dégagement de 2,45 m<sup>2</sup> avec rangement 60x60
- Une salle de bain de 3,85 m<sup>2</sup> comportant : 1 baignoire 160x70, 1 vasque encastré avec miroir et bandeau lumineux, rangement sous vasque.
- Chambre 1 de 9,20 m<sup>2</sup> avec rangement 80x85
- Chambre 2 de 10,90 m<sup>2</sup> avec rangement 220x55

**Logement C : 52,50 m<sup>2</sup>****- Les PLAGES****Logement composé :**

- Entrée de 3 m<sup>2</sup> avec rangement 60x60
- Une pièce de vie de 18,20 m<sup>2</sup> comprenant : un ensemble de cuisine intégrée avec réfrigérateur, 2 plaques de cuisson dominos électriques, un évier inox 1 bac et égouttoir, et des rangements haut et bas aux Normes Européennes.
- Une salle de bain de 3,50 m<sup>2</sup> comportant : 1 baignoire 160x70, 1 vasque encastré avec miroir et bandeau lumineux, rangement sous vasque, et une cuvette WC.
- Une chambre de 10,50 m<sup>2</sup> avec rangement 115x60
- Une terrasse de 22,50 m<sup>2</sup>

**Logement D : 35,20 m<sup>2</sup>****- Les VOILIERS****Logement composé :**

- Entrée de 3 m<sup>2</sup> avec rangement 60x60
- Une pièce de vie de 18,20 m<sup>2</sup> comprenant : un ensemble de cuisine intégrée avec réfrigérateur, 2 plaques de cuisson dominos électriques, un évier inox 1 bac et égouttoir, et des rangements haut et bas aux Normes Européennes.
- Une salle de bain de 3,50 m<sup>2</sup> comportant : 1 baignoire 160x70, 1 vasque encastré avec miroir et bandeau lumineux, rangement sous vasque, et une cuvette WC.
- Une chambre de 10,50 m<sup>2</sup> avec rangement 115x60
- Mezzanine de 8,90 m<sup>2</sup> non habitable, hauteur sous plafond 1m
- Balcon de 6,10 m<sup>2</sup>

**Logement F : 35,20 m<sup>2</sup>**

- Les VAGUES

Logement composé :

- Entrée de 3 m<sup>2</sup> avec rangement 60x60
- Une pièce de vie de 18,20 m<sup>2</sup> comprenant : un ensemble de cuisine intégrée avec réfrigérateur, 2 plaques de cuisson dominos électriques, un évier inox 1 bac et égouttoir, et des rangements haut et bas aux Normes Européennes.
- Une salle de bain de 3,50 m<sup>2</sup> comportant : 1 baignoire 160x70, 1 vasque encastré avec miroir et bandeau lumineux, rangement sous vasque, et une cuvette WC.
- Une chambre de 10,50 m<sup>2</sup> avec rangement 115x60
- Mezzanine de 8,90 m<sup>2</sup> non habitable, hauteur sous plafond 1m
- Balcon de 6,10 m<sup>2</sup>

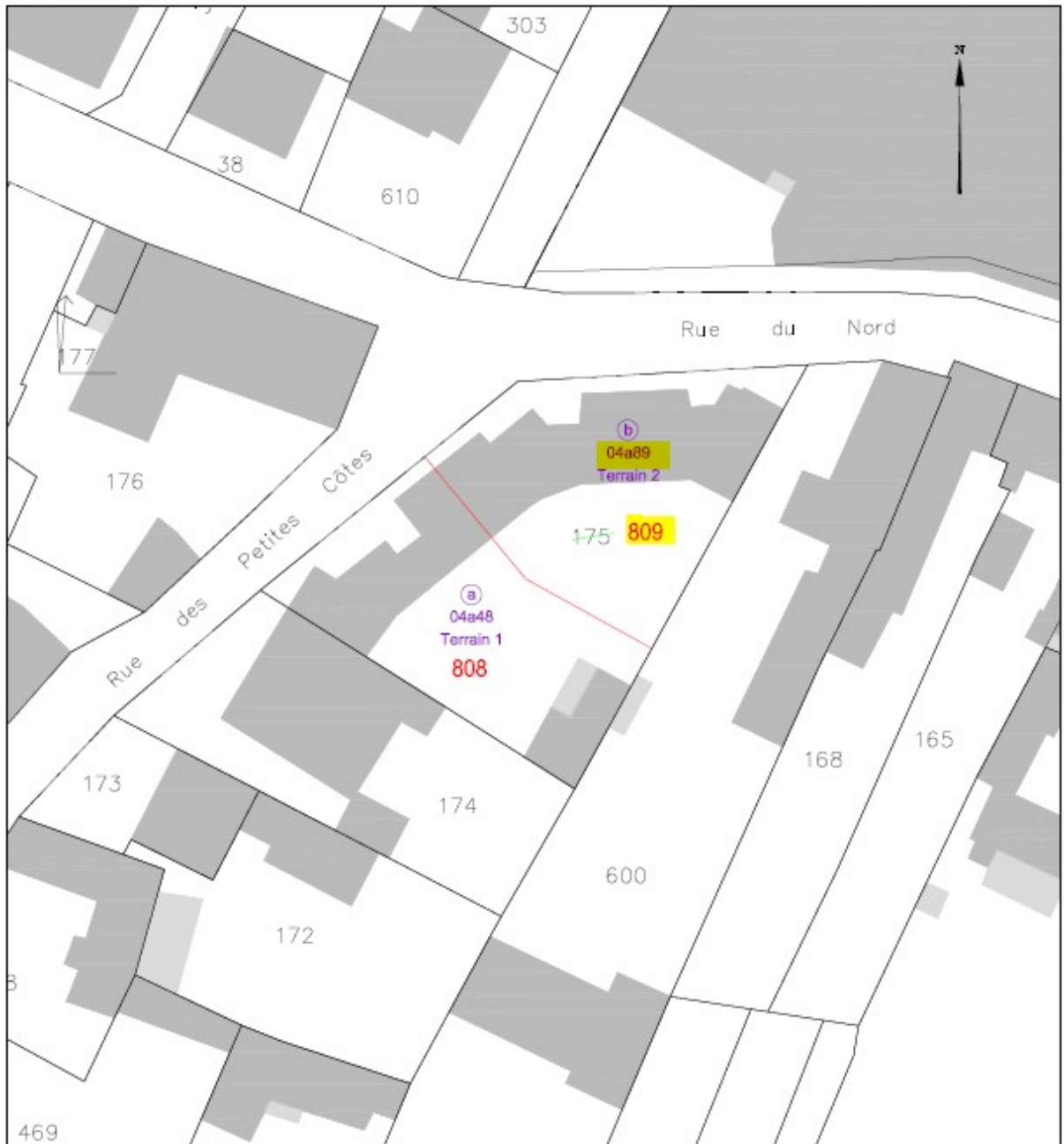
**Logement H : 35,20 m<sup>2</sup>**

- Les FLOTS

Logement composé :

- Une pièce de vie de 18,50 m<sup>2</sup> avec un rangement 60x60
- Une kitchenette de 2,90 m<sup>2</sup> comprenant : un ensemble de cuisine intégrée avec réfrigérateur, 2 plaques de cuisson dominos électriques, un évier inox 1 bac et égouttoir, et des rangements haut et bas aux dimensions Normes Européennes.
- Une salle de bain de 2,90 m<sup>2</sup> comportant : 1 baignoire 160x70, 1 vasque encastré avec miroir et bandeau lumineux, rangement sous vasque, et une cuvette WC.
- Balcon de 4,80 m<sup>2</sup>

**Logement G : 24,30 m<sup>2</sup>**



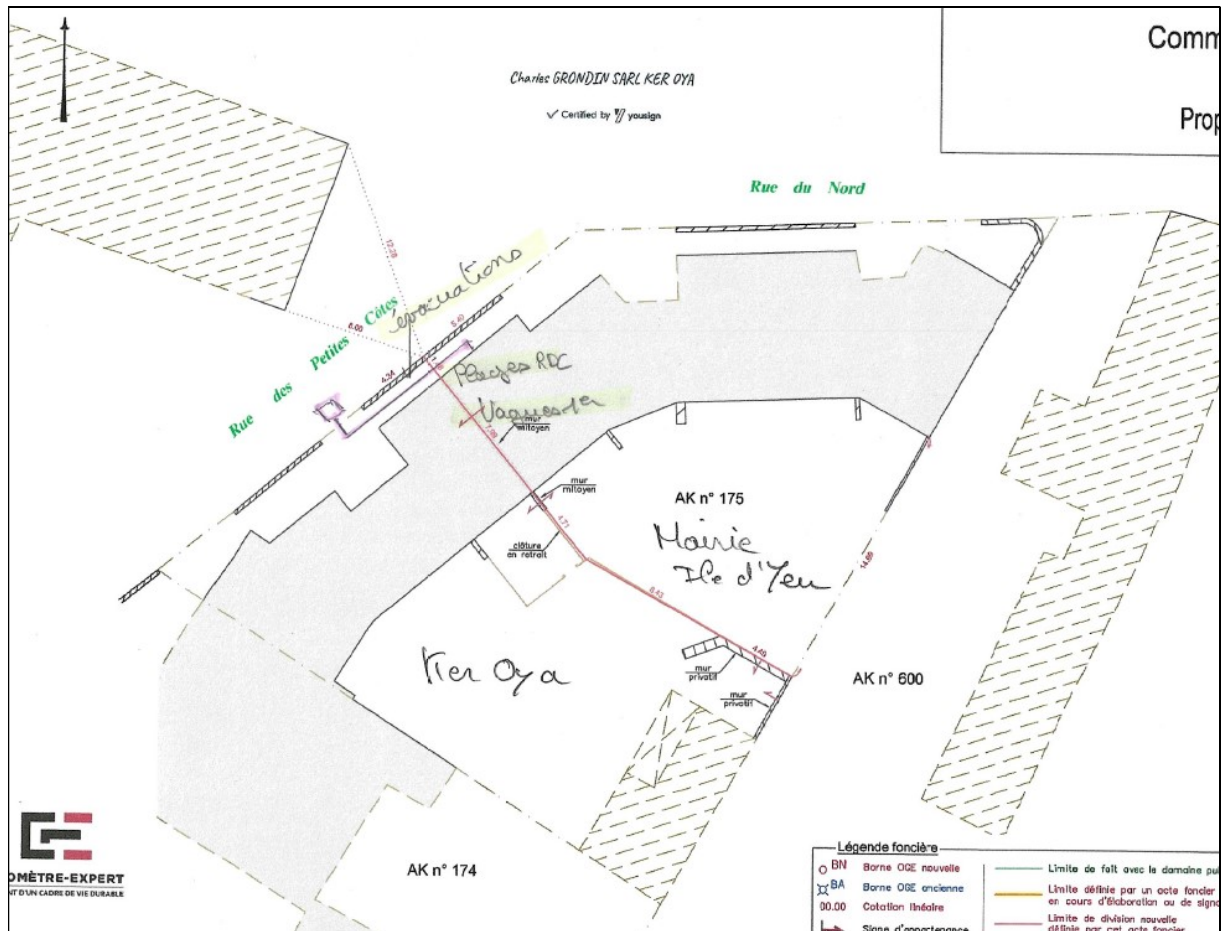
**Document d'arpentage du géomètre**



**Photographies prises de la rue des Petites Côtes**

### **Servitude**

L'ensemble immobilier étant divisé en deux entités, une servitude sur le réseau d'assainissement collectif sera actée selon le plan technique élaboré lors des contrôles réalisés par l'entreprise SAUR (le fond dominant est la parcelle AK 809 et le fonds servant est la parcelle AK 808).



### Document technique de la SAUR

La négociation a été menée par la Commune avec les propriétaires (SARL Ker Oya - représentée par Mme SIMONNEAU Régine et M. GRONDIN Charles).

Après négociations amiables, un accord a été trouvé sur la chose et le prix pour :

- Une acquisition à 1.320.000,00 € net vendeur pour un ensemble de 7 logements et des espaces communs afférents ;
- Une division du bien à la charge de la Commune ;
- La Construction d'un mur de clôture séparant les 2 parties dans la cour arrière à la charge de la Commune à ses frais exclusifs avant le 31/12/2026 ;

Une servitude réciproque concernant le réseau d'assainissement (le fond dominant est la parcelle AK 809 et le fonds servant est la parcelle AK 808).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ; notamment les articles L.2241-1 et L.1311-9 à L.1311-13 ;

Vu le Code Général de Propriété des Personnes Publiques, et notamment l'article L1212-1 ;

Vu l'avis du service des Domaines référencé 2025-85113-07190 en date du 3 février 2025.

Vu l'avis favorable pour acquisition du bureau Exécutif du 3 mars 2025 ;

Considérant la proposition de 1.320.000,00 € (net vendeur) formulée par la Commune au propriétaire (SARL Ker Oya représentée par Mme SIMONNEAU Régine et M. GRONDIN Charles) ;

Considérant l'accord du propriétaire en date du 4 mars 2025 ;

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 5 mois à partir de la présente délibération, soit avant le 17 novembre 2025. Si la cession par acte authentique n'est pas réalisée à cette date, les parties seront libérées de leurs engagements réciproques.

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

- ♦ **APPROUVE L'ACQUISITION** de l'immeuble cadastré 113 AK 809 (489m<sup>2</sup>) au prix de 1.320.000,00 € ; frais d'acte en sus pris en charge par la Commune ;
- ♦ **AUTORISE** madame la Maire ou son représentant à signer l'acte à intervenir et toutes pièces utiles à l'exécution de la présente décision.
- ♦ **DIT QUE SERA INSCRIT** le budget nécessaire à cette acquisition aux chapitres et articles prévus à cet effet [*Compte 2115 – Opération 273a- Fonction 551*].

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme  
La maire,  
Carole CHARUAU