

<p><b>Date Convocation</b> 01/07/2025</p> <p><b>Date Affichage</b> 01/07/2025</p> <p><b>Nombre de Conseillers :</b></p> <table><tr><td>- en exercice</td><td><b>27</b></td></tr><tr><td>- présents</td><td><b>16</b></td></tr><tr><td>- procurations</td><td><b>08</b></td></tr><tr><td>- absents</td><td><b>03</b></td></tr></table>	- en exercice	<b>27</b>	- présents	<b>16</b>	- procurations	<b>08</b>	- absents	<b>03</b>	<p>Le 8 Juillet 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 16</b> : Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC (sauf délibération 25/07/149), Emmanuel MAILLARD, Rémy BONNIN, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Valérie AURIAUX, Michel CHARUAU, Jean-Marie CAMBRELENG, Didier MARTIN, Michel BOURGERY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU, Patrice BERNARD, Line CHARUAU.</p> <p><b>PROCURATIONS 8</b> : Judith LE RALLE, Alice MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Sophie FERRY, Sandrine TARAUD, Manuella AUGEREAU, Yannick RIVALIN et Dany HERBRETEAU qui ont donné respectivement procuration à Emmanuel MAILLARD, Didier MARTIN, Isabelle CADOU, Valérie AURIAUX, Rémy BONNIN, Brigitte GIGOU, Line CHARUAU et Patrice BERNARD.</p> <p><b>ABSENTS 3</b> : Didier Gustave MARTIN, Stéphane GILOT, Jérôme GEAY</p> <p><b>SECRETAIRE</b> : Rémy BONNIN</p>
- en exercice	<b>27</b>								
- présents	<b>16</b>								
- procurations	<b>08</b>								
- absents	<b>03</b>								

## ATTRIBUTION D'UN IMMEUBLE COMMUNAL DANS LE CADRE DE L'APPEL A PROJET D'HABITAT COOPERATIF

### Rapporteur : Emmanuel MAILLARD

L'Île d'Yeu fait face 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. L'accession à la propriété est quasi-inaccessible aux îlais, quant au parc locatif, il devient de plus en plus rare.

Suite à la sollicitation d'habitants, soucieux de trouver des solutions à cette crise, et mobilisés pour imaginer de nouveaux modèles d'habitat, la commune a souhaité initier un nouveau projet permettant la création d'un parc de logements en résidence principale et durablement abordable, sous le format d'une coopérative d'habitants. L'ambition de la commune au travers de ce projet est de développer des logements en résidence principale pérenne, à prix coûtant, durablement abordables, et favorisant le lien social.

### Le principe de l'habitat coopératif :

Une coopérative d'habitants est une société dont les associés principaux sont les habitants. Son objet social est de louer à ses associés habitants des logements en résidence principale et des espaces collectifs. Troisième voie du logement, entre la propriété individuelle et la location, elle se base sur des principes fondamentaux que sont :

- La propriété collective
- La démocratie
- La mutualisation des espaces et des équipements
- La conception de l'habitat par les habitants
- La déconnexion des marchés immobiliers

#### Le site de l'Île d'Yeu et les modalités :

En septembre 2024, La Commune de l'Île d'Yeu a ainsi lancé un appel à projet afin d'accompagner la création de logements sous le format d'une coopérative d'habitants.

Cet appel à projet vise à identifier un groupe d'habitants souhaitant co-construire, gérer et vivre au sein d'un futur quartier coopératif. Un terrain, propriété de la commune, sera mis à disposition de la coopérative pour y développer son projet de logements, par le biais d'un bail.

Il s'agit d'un terrain situé rue de Gâtine, référencé 85113 AO 1486. Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement seront accessibles sur rue.

Il sera mis à disposition du groupe d'habitants par le biais d'un bail à long terme de type bail à construction d'une durée de 99 ans en vue de la réalisation des logements. Le bail à long terme est une des solutions permettant de dissocier la propriété du sol et du bâti. La collectivité restera ainsi propriétaire du terrain, sur lequel la coopérative bâtira les logements dont elle sera propriétaire. Le choix de cette démarche, vise à permettre à la coopérative l'économie du coût de l'acquisition du terrain, mais elle vise également une approche anti-spéculative à long terme et un contrôle de l'affectation de l'usage du terrain en habitat à l'année. La coopérative d'habitants versera à la commune une rente foncière (loyer) pendant la durée du bail, d'un montant de 0,80€/m<sup>2</sup> de surface habitable par mois.

La coopérative devra prendre en charge les travaux d'aménagement du terrain, les réseaux sur la parcelle, la construction des bâtiments, les frais de bornage le cas échéant, les frais d'architecte et de maître d'œuvre ainsi que les taxes inhérentes à la construction et les frais de publicité foncière du bail. Le coût de l'opération pour le collectif d'habitant est estimé à 2 330 000 €.

Afin de faciliter l'émergence de ce projet, la Commune accompagne les différentes étapes du projet en missionnant deux organismes spécialisés dans l'habitat coopératif pour aider le groupe à se constituer et à formaliser son projet sur tous les aspects : projet collectif, projet immobilier et faisabilité financière. Cet accompagnement est pris en charge financièrement par la Commune jusqu'au dépôt du permis de construire.

#### Les étapes du projet :

Afin d'informer la population de la démarche engagée par la Commune, une réunion publique d'information a été organisée le 11 juin 2024 pour présenter le cadre du projet, les principes de la coopérative, le terrain mobilisé et les étapes du projet. Cette réunion a permis d'informer et de sensibiliser les habitants, les riverains du projet et de rencontrer de premiers ménages intéressés par la démarche.

Deux mois plus tard, le 12 septembre 2024, une réunion de présentation de l'appel à projet a été organisée pour en détailler les modalités. Le document de l'appel à projet a été diffusé à cette occasion et rendu disponible sur le site de la Mairie. L'appel à projet détaille les qualités recherchées en vue de l'attribution du bail.

Suite à la diffusion de l'appel à projet, les foyers intéressés se sont rapprochés de la Mairie et ont pu participer à des ateliers avec les accompagnatrices pour les aider à constituer un ou des groupes et à formaliser leur projet sur tous les aspects : projet collectif, projet immobilier et faisabilité financière.

Deux sessions d'ateliers de cinq jours ont été organisés du 18 au 22 novembre 2024, puis du 10 au 14 mars 2025.

A l'issue de ces ateliers un groupe composé de 9 foyers s'est constitué.

Conformément aux modalités de l'appel à projet, le groupe d'habitants a déposé un dossier présentant le groupe, son projet d'habitat coopératif, les partenaires identifiés (architecte, banque...). La date limite de dépôt de dossier de candidature était fixée au vendredi 18 avril 2025 avant minuit. La Commune a reçu dans le délai imparti, un dossier de candidature du collectif La Gabière.

Aucun autre dossier n'a été réceptionné.

#### Le Comité d'évaluation :

Un comité d'évaluation a été mis en place afin d'étudier le dossier remis et auditionner le groupe. Il avait pour objectif de juger de la faisabilité et de la qualité du projet du groupe d'habitants au regard des critères définis dans l'appel à projet.

La collectivité se réservait la possibilité de ne pas désigner d'équipe lauréate, dès lors que les projets présentés par les groupes d'habitants seraient jugés insatisfaisants par le comité d'évaluation ou ne répondrait pas aux attentes énoncées par la Commune de l'Île d'Yeu.

Ce comité était composé de 4 membres extérieurs à la collectivité aux compétences variées :

- Noëlle Raillard, habitante d'une coopérative d'habitants
- Bastien Beuret, membre du réseau des accompagnateurs de l'habitat participatif
- Anne-Gaëlle Inizan, urbaniste au CAUE de Vendée
- Valentin Josse, Conseiller Départemental, Président de la commission Urbanisme, habitat et aménagement du territoire

Des représentants élus communaux et des techniciens en charge du suivi du projet, ont été associés au comité d'évaluation à titre consultatif, sans pouvoir apporter d'avis sur le projet ni prendre part au jury.

Ce comité d'évaluation s'est tenu le vendredi 25 avril 2025 à 15h, à l'Île d'Yeu.

Le projet devait respecter des critères impératifs :

- Occupation des logements à l'année avec un statut de résidence principale,
- Artificialisation minimum des sols,
- Mutualisation des espaces et équipements.

Par ailleurs, afin d'évaluer le dossier de candidature, le projet a été étudié au regard des critères et de la pondération suivante (total de la note 100%) :

- 20% - Composition du groupe (taille, mixité, ...), ses valeurs et ses intentions partagées,
- 10% - Définition de la gouvernance,

- 20% - Mutualisation dans le projet (financier, espaces communs, équipements etc),
- 30% - Qualité de l'étude de faisabilité économique du projet et son caractère abordable,
- 20% - Note d'intention architecturale et programmatique (dont la prise en compte de la dimension environnemental).

A l'issue de l'audition, le comité d'évaluation a attribué la note de 73,25/ 100 au projet présenté par La Gabière. Le comité soutient le projet et donne un avis favorable.

Conformément à l'appel à projet et à la décision du comité d'évaluation, la Commune de l'Île d'Yeu décide donc de retenir le collectif de la Gabière en vue de l'attribution du terrain référencé au cadastre 85113 AO 1486, d'une superficie de 2 200 m<sup>2</sup>, situé rue de Gâtine.

Le groupe d'habitants retenu va ainsi pouvoir s'engager dans la création de la coopérative et dans la phase de co-conception de son projet.

Cette phase doit permettre de :

- Retenir la maîtrise d'œuvre (architecte et son équipe) qui accompagnera le groupe d'habitants dans la conception architecturale du projet,
- Arrêter le cadre juridique et financier de l'opération immobilière,
- Rédiger les documents juridiques (les statuts de la coopérative, conventions cadres, etc)
- Consolider les partenariats et engager les diverses démarches administratives (demande d'autorisation d'urbanisme, statuts, prêts bancaires...).

Considérant le dossier de présentation de l'appel à projet d'habitat coopératif ;

Considérant le dossier de candidature de la coopérative d'habitants dénommée La Gabière ;

Considérant le rapport du comité d'évaluation du projet d'habitat coopératif ;

Considérant les deux annexes jointes à la présente délibération (Appel à projet, rapport du comité) ;

**Madame Anne-Claude CABILIC sort de la Salle**

**Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (20 POUR, 3 ABSTENTIONS : Yannick RIVALIN, Line CHARUAU, Dany HERBRETEAU :**

- **RETIENT** le Collectif de la Gabière en vue de l'attribution de l'immeuble cadastré 85113 AO 1486, d'une superficie de 2 200 m<sup>2</sup>, dans le cadre d'un bail emphytéotique à long terme de type bail à construction d'une durée de 99 ans qui sera ultérieurement proposée au Conseil municipal

**AUTORISE** Madame La Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles à l'exécution de la présente décision.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

La maire,

Carole CHARUAU