



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ÎLE D'YEU

Séance du : 17 novembre 2025

Numéro de la délibération : DEL/NLB/25/11/212

<p>Date Convocation 10/11/2025</p> <p>Date Affichage 10/11/2025</p> <p>Nombre de Conseillers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en exercice 27 - présents 17 - procurations 04 - absents 06 	<p>Le 17 Novembre Deux Mille Vingt Cinq à 19 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de l'Île d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni salle du Conseil Municipal à la mairie.</p> <p>PRESENTS 17 : Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC, Emmanuel MAILLARD, Judith LE RALLE, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Valérie AURIAUX, Michel CHARUAU, Didier MARTIN, Alice MARTIN, Sandrine TARAUD, Manuella AUGEREAU, Michel BOURGERY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU, Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD,</p> <p>PROCURATIONS 4 : Rémy BONNIN Sophie FERRY, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU qui ont donné respectivement procuration à Carole CHARUAU, Judith LE RALLE, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU et Patrice BERNARD</p> <p>ABSENTS 6 : Michel BRUNEAU, Jean-Marie CAMBRELENG, Didier Gustave MARTIN, Corinne VERGNAUD, LEBRIS, Stéphane GILOT, Jérôme GEAY</p> <p>SECRETAIRE : Manuella AUGEREAU</p>
--	--

VENTE D'UN IMMEUBLE COMMUNAL, 6 IMPASSE DES BÉLIONS (LOTISSEMENT DE LA CHIRONNIERE)

Rapporteur : Isabelle CADOU

La Commune, afin faire face aux tensions importantes quant à l'accès au logement pour une population aux revenus moyens et modestes, et au regard de l'évolution des prix fonciers et immobiliers constatés à l'Île d'Yeu, s'efforce de permettre l'accès à la propriété à un coût maîtrisé. Différentes opérations d'aménagement sont ainsi réalisées par la Commune pour permettre l'accession à un coût maîtrisé.

Pour être éligible à ces opérations, la Commune a mis en place des critères à l'acquisition de ces terrains.

Pour rappel, ces conditions principales sont :

- Ne pas posséder de patrimoine bâti à usage d'habitation ou de terrain à bâtir (les biens inclus dans les zones 2AU sont exclus des restrictions) sur l'Île d'Yeu – en pleine propriété et ou en jouissance - Fournir une déclaration sur l'honneur.
- Réaliser une primo accession sur l'Île d'Yeu (si le demandeur a été propriétaire mais ne l'est plus depuis au minimum 2 années il répond également aux critères).
- Être établi en résidence principale : résidence à l'année sur l'Île d'Yeu – adresse d'imposition fiscale.
- Être Actif, employés ou en recherche d'emploi, retraité, ou en situation de handicap (AAH).
- S'engager à ce que le logement soit occupé en résidence principale (adresse d'imposition fiscale).

Des critères conditionnant la revente potentielle sont également inscrits :

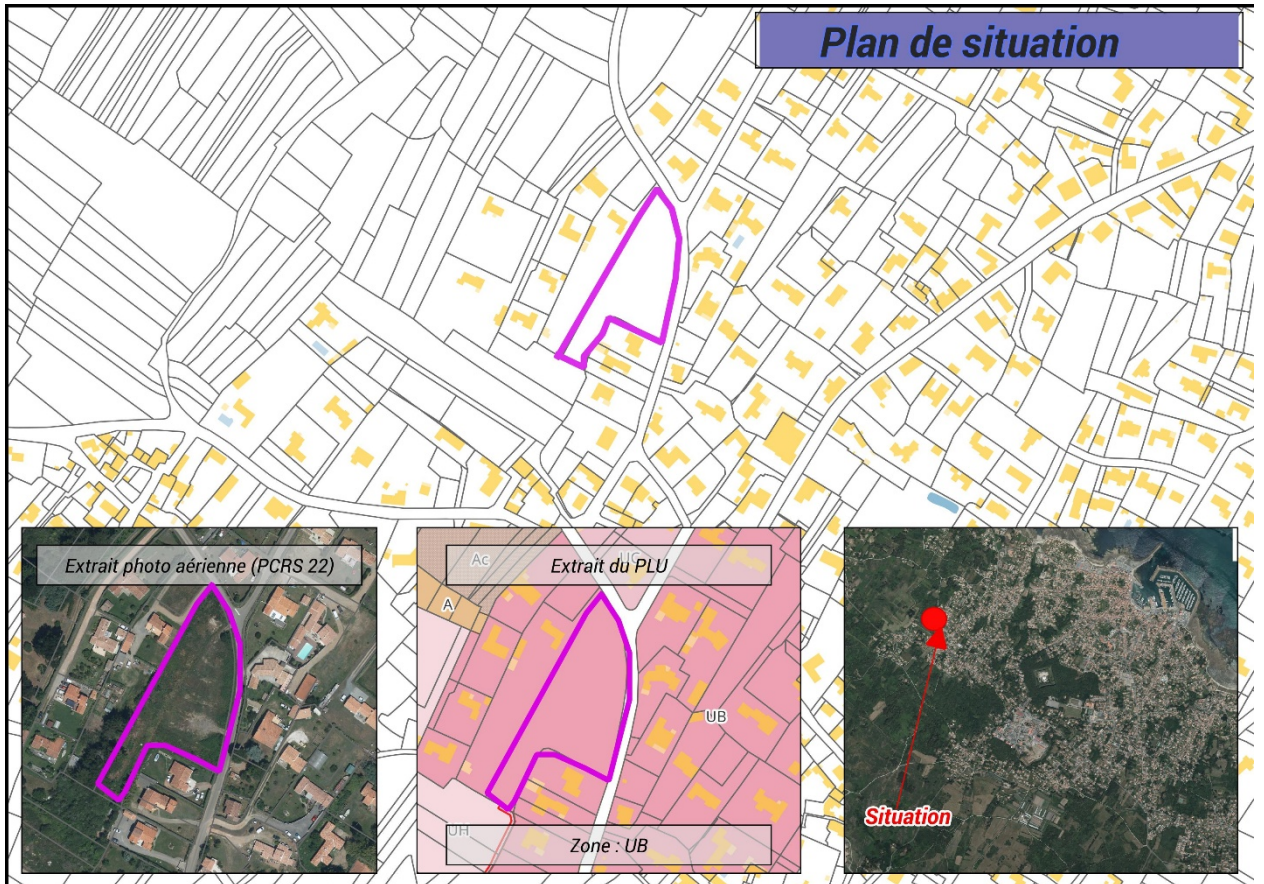
- *Dans un délai de 12 ans suivant la date de signature de l'acte, l'acquéreur s'interdit formellement, à revendre le bien acquis et les constructions édifiées sauf cas de force majeure (décès, divorce-séparation, mutation professionnelle hors de l'Île, raisons de santé), ou en cas de difficultés financières (impossibilité établie de non capacité à procéder aux remboursements des prêts contractés pour l'opération).*

En cas de revente, dans le délai de 12 ans, et selon les cas limitatifs ci-dessus définis, celle-ci ne pourra pas intervenir :

- Qu'au profit d'une personne répondant aux critères initiaux d'accession (les critères seront toujours opposables) ;*
- Qu'au profit de la Commune qui se portera acquéreur au prix fixé par le service des Domaines. La réponse définitive de la Commune devra alors être rendue dans un délai de 6 mois maximum ;*
- Si la Commune décide de ne pas se porter acquéreur du bien au-delà des délais fixés ci-dessus, la vente pourra être réalisée librement.*

Dans le secteur de la CHIRONNIÈRE, la Commune porte un projet de viabilisé, et permet de proposer à neuf candidats d'accéder à la propriété. Dans ce lotissement un lot est conservé par la Commune. L'objectif étant de permettre l'accession à la propriété tout en limitant les potentielles reventes avec plus-value à destination de résidents secondaires dans le futur ; des clauses issues d'un cahier des charges propre au lotissement seront également inscrites dans l'acte :

- Extraits de ce cahier des charges :
 - o *Toute construction édifée sur les lots du lotissement doit être OBLIGATOIREMENT ET EXCLUSIVEMENT affectée à l'usage de RÉSIDENCE PRINCIPALE de son propriétaire ou de son locataire.*
 - o *Toute forme de location saisonnière, touristique ou de courte durée est FORMELLEMENT INTERDITE dans le lotissement ; sauf pour une période inférieure à 120 jours conformément à la réglementation en vigueur (Loi Lemeur 19 novembre 2024 ; et Code du Tourisme L 324-1-1 / IV). Réglementation susceptible d'évoluer.*
 - o *Le présent cahier des charges ne pourra être modifié qu'avec l'accord unanime de tous les propriétaires du lotissement.*
 - o *Toutefois, les clauses relatives à l'obligation de résidence principale et à l'interdiction de location saisonnière sont déclarées INTANGIBLES et ne pourront faire l'objet d'aucune modification pendant une durée de TRENTE ANS à compter de la signature du présent acte.*



Plan de situation

Description du bien :

Référence cadastrale : 113 BX 583 (lot N°6)
 Superficie : 456m² ;
 Prix de cession (net vendeur) : 79.800,00 € ;
 Adressage : 6 impasse des BÉLIONS ;
 Zonage Plan Local d'Urbanisme : UB.
 Acquéreur : M. Florian TARAUD.

**Extrait du plan du lotissement (Lot 6)**

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 6 mois à partir de la présente délibération, soit avant le 17 mai 2026. Si la cession par acte authentique n'est pas réalisée à cette date, les parties seront libérées de leurs engagements réciproques.

Considérant le tirage au sort qui s'est tenu en mairie le 18 février 2025 ;

Vu le code général des Collectivités territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, article R 318-7, définissant la durée d'occupation d'une résidence principale ;

Vu le Code du Tourisme, et particulièrement son article L 324-1-1 paragraphe IV ;

Vu la délibération DEL/NN/22/09/203 du 20 septembre 2022 approuvant les critères permettant de bénéficier d'un terrain constructible appartenant à la Commune ;

Vu le permis d'aménager PA08511321C0006 accepté le 17 juin 2022 et modifié le 29 septembre 2025 ;

Vu l'avis du service des Domaines référencé 2025-85113-73031 en date du 8 octobre 2025 ;

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (21 POUR) :

- ◆ **CEDE** l'immeuble cadastré 113 BX 583 – d'une superficie de 456m² à M. TARAUD Florian au prix de 79.800,00 €. Les frais inhérents à l'acte, seront pris en charge par l'acquéreur ;
- ◆ **AUTORISE** madame la maire ou son représentant à signer l'acte à intervenir et toutes pièces utiles à l'exécution de la présente décision.
- ◆ **INSCRIT** la recette de cette cession aux chapitres et articles prévus à cet effet [*Budget Lotissement*].

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme
La maire,
Carole CHARUAU