

**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
L'ÎLE D'YEU**

**Séance du : 16 décembre 2025**

**Numéro de la délibération : DEL/NLB/25/12/261**

<p><b>Date Convocation</b> 01/12/2025</p> <p><b>Date Affichage</b> 09/12/2025</p> <p><b>Nombre de Conseillers :</b></p> <table> <tr> <td>- en exercice</td> <td style="text-align: right;"><b>27</b></td> </tr> <tr> <td>- présents</td> <td style="text-align: right;"><b>16</b></td> </tr> <tr> <td>- procurations</td> <td style="text-align: right;"><b>04</b></td> </tr> <tr> <td>- absents</td> <td style="text-align: right;"><b>07</b></td> </tr> </table>	- en exercice	<b>27</b>	- présents	<b>16</b>	- procurations	<b>04</b>	- absents	<b>07</b>	<p>Le 16 Décembre 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, Emmanuel MAILLARD, Judith LE RALLE, Rémy BONNIN, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Michel CHARUAU, Jean-Marie CAMBRELENG, Didier MARTIN, Manuella AUGEREAU, Michel BOURGERY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU, Patrice BERNARD,</p> <p><b>PROCURATIONS 4</b> : Alice MARTIN, Sophie FERRY, Sandrine TARAUD, Yannick RIVALIN, qui ont donné respectivement procuration à Didier MARTIN, Isabelle CADOU, Judith LE RALLE, Patrice BERNARD,</p> <p><b>ABSENTS 7</b> : Valérie AURIAUX, Didier Gustave MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Stéphane GILOT, Jérôme GEAY, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU</p> <p><b>SECRETAIRE</b> : Rémy BONNIN</p>
- en exercice	<b>27</b>								
- présents	<b>16</b>								
- procurations	<b>04</b>								
- absents	<b>07</b>								

**APPROBATION D'UN BAIL A CONSTRUCTION AU PROFIT DE LA COOPERATIVE D'HABITANT « LA GABIERE »**

**Rapporteur : Emmanuel MAILLARD**

Le contexte :

La commune de l'Île d'Yeu apporte son soutien à une initiative d'habitants visant à développer des logements en résidence principale pérenne, à prix abordables et favorisant le lien social. Face à la difficulté croissante de trouver un logement et face à l'enchérissement des coûts de réalisation des projets d'habitat, la commune explore de nouvelles solutions permettant de dissocier les coûts de construction de ceux du foncier pour rendre les projets réalisables.

Dans ce cadre, un bail à construction est envisagé avec la coopérative d'habitants pour le projet « La Gabière ». Le bail portera sur un terrain situé rue de Gâtine, référencé 85113 AO 1486, d'une surface de 2 212m<sup>2</sup>.

Pour la Commune, la solution du bail à construction permet de maintenir dans le temps la vocation du foncier – à savoir, le logement à l'année ; tout en réduisant le risque de spéculation foncière.

### Le principe du bail à construction :

Les dispositions des articles L.251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation définissent le bail à construction et précisent les caractéristiques de celui-ci.

D'une manière schématique, il s'agit d'un outil juridique opérant une séparation entre le terrain et le bâti. Le propriétaire met à disposition un foncier sur une période longue contre une redevance ; le preneur en contrepartie d'un accès à un foncier, s'engage à construire, entretenir et restituer le bâti à la fin du bail au propriétaire. Le preneur dispose de droits réels de propriété sur le bâtiment qu'il construit, pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est un outil intéressant dans notre contexte de marché du logement tendu et présente de multiples intérêts pour chacune des parties :

- La commune, propriétaire du foncier, valorise son patrimoine en permettant le développement immobilier sans avoir à investir dans la construction.

Elle perçoit une redevance périodique, garantissant un revenu stable pendant la durée du bail.

A la fin du bail, le propriétaire du foncier récupère la pleine propriété des bâtiments construits sur le terrain.

La collectivité peut influencer le type de développement urbain en imposant des conditions dans le bail à construction : exigences en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement ou d'usage par exemple.

- La coopérative d'habitants a pour sa part, accès à un terrain bien situé, sans devoir en devenir propriétaire ni en supporter les coûts d'acquisition.

En tant que preneur du bail, la coopérative n'a pas besoin d'investir des fonds importants dans l'achat du terrain et peut donc consacrer ses ressources financières à la construction.

La coopérative n'assume pas le risque de propriétaire de terrain ; pas d'exposition aux fluctuations du marché immobilier.

Il est à noter que le bail est consenti sur le domaine privé de la commune et que le bail à construction ne constitue pas un marché public.

### La durée du bail à construction :

Le bail à construction, comme le bail emphytéotique, est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. La durée du contrat ne peut pas être prolongée tacitement.

Dans le présent cas, il est proposé une durée de 99 ans pour le projet d'habitat coopératif.

### Le montant du loyer :

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. Ce montant prend comme base de calcul la participation dans le cadre des BRS (Bail Réel Solidaire).

Le premier versement sera effectif à l'achèvement des travaux, sans toutefois pouvoir excéder une période de 3 ans à compter de la signature du bail.

La possibilité d'une révision de loyer sera étudiée lors de la rédaction du bail.

La Commune pourra avoir recours, le cas échéant, à un conseil juridique (avocat ou notaire) pour la rédaction du bail.

**Vu** le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2241-1 ;

**Vu** les articles L.251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation définissant le bail à construction et ses caractéristiques ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° DEL/NLB/25/07/149 du 8 juillet 2025 ;

**Vu** l'estimation France Domaine du 4 février 2025 ;

**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 ;

**Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (20 POUR) :**

- ♦ **APPROUVE** le principe d'un bail à construction à intervenir et consenti par la commune de l'Île d'Yeu à la coopérative d'habitants portée par l'association CMPTS et dénommée « La Gabière » ou à toute personne morale habilitée à se substituer à elle ;
- ♦ **CONSENT** ce bail moyennant une redevance de 0,80€/m<sup>2</sup> de surface habitable par mois, pour une durée de 99 ans ;
- ♦ **AUTORISE** le dépôt de toutes les demandes d'autorisations liées au droit des sols concernant le projet de construction sur le terrain référencé 85113 AO 1486 ;
- ♦ **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à délivrer l'attestation d'autorisation de construction en tant que propriétaire.
- ♦ **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

La maire,

Carole CHARUAU