

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
L'ÎLE D'YEU

Séance du : 27 Janvier 2026

Numéro de la délibération : DEL/BCH/26/01/16

<p><b>Date Convocation</b> 20/01/2026</p> <p><b>Date Affichage</b> 20/01/2026</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>04</b></td></tr><tr><td>- absents</td><td><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 27 Janvier Deux Mille Vingt Six 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, Rémy BONNIN, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Valérie AURIAUX, Michel CHARUAU, Jean-Marie CAMBRELENG, Alice MARTIN, Sandrine TARAUD, Manuella AUGEREAU, Michel BOURGERY, Yannick RIVALIN et Patrice BERNARD.</p> <p><b>PROCURATIONS 4</b> : Judith LE RALLE, Didier MARTIN, Sophie FERRY, Line CHARUAU, qui ont donné respectivement procuration à Laurent CHAUVET, Manuella AUGEREAU, Valérie AURIAUX et Patrice BERNARD.</p> <p><b>ABSENTS 7</b> : Michel BRUNEAU, Didier Gustave MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Stéphane GILOT, Jérôme GEAY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU 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>								

**VENTE D'UN IMMEUBLE COMMUNAL, 21 CHEMIN DE LA CHIRONNIERE (LOTISSEMENT DE LA CHIRONNIERE) / LOT N°2 - M. GAËL COUTHOUIS.**

**Rapporteur : Isabelle CADOU**

La population de l'Île d'Yeu est confrontée à des tensions importantes concernant l'accès au logement, ainsi qu'aux terrains à bâtir : prix de l'immobilier en hausse constante, enchérissement des coûts d'acquisition et de construction, raréfaction des terrains... Aussi, afin d'accompagner les ménages aux revenus moyens et modestes et pour maintenir une vie insulaire à l'année, la Commune réalise différentes opérations d'aménagement pour permettre l'accession à un coût maîtrisé.

Un projet de lotissement dans le secteur de la Chironnière, porté par la Commune, permet de proposer à neuf candidats d'accéder à la propriété. Dans ce lotissement un dixième lot est conservé par la Commune.

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

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 :

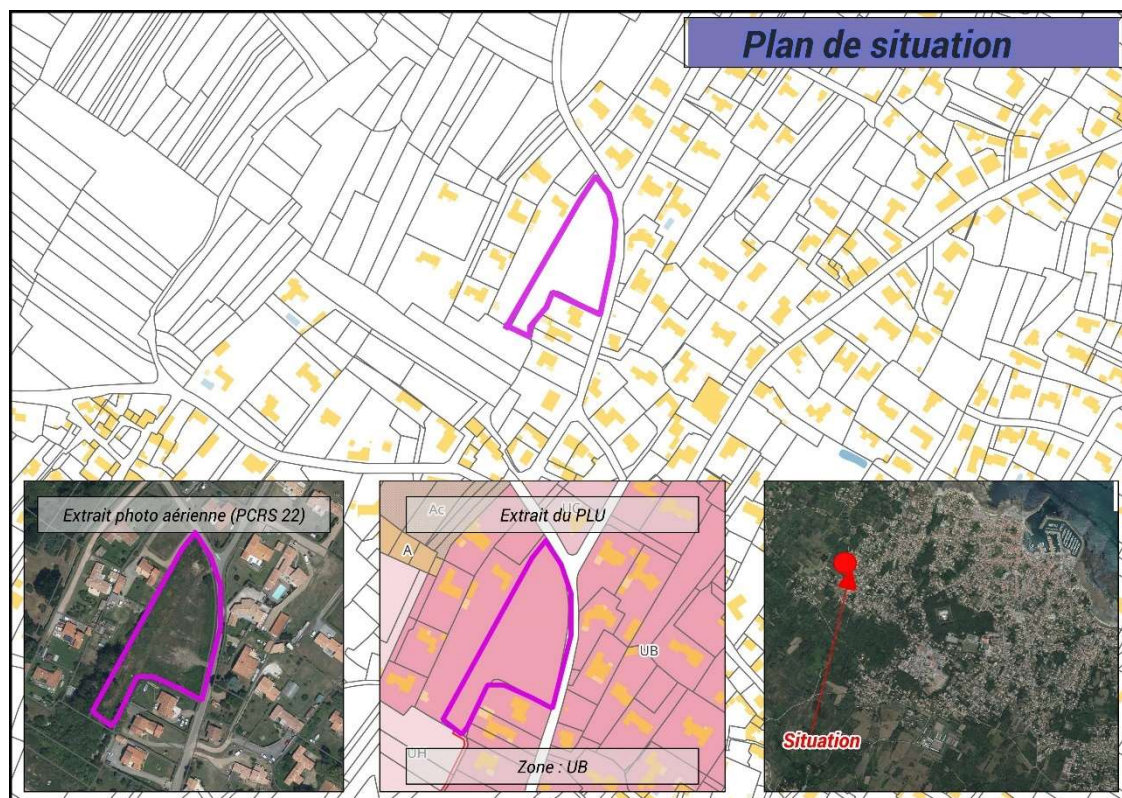
- Qu'au profit d'une personne répondant aux critères initiaux d'accession (les critères seront toujours opposables) ;
- Qu'au profit de la Commune qui se portera acquéreur au prix fixé par le service des Domaines. La réponse définitive de la Commune devra alors être rendue dans un délai de 6 mois maximum ;
- 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.

L'objectif de ce projet est 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 édifiée 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.

Par ailleurs 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 16 juin 2026. Si la cession par acte authentique n'est pas réalisée à cette date, les parties seront libérées de leurs engagements réciproques.



**Plan de situation**

**Description du bien :**

Référence cadastrale : 113 BX 579

Superficie : 313m<sup>2</sup> ;

Prix de cession (net vendeur) : 54.775,00 € ;

Adressage : 21 chemin de la CHIRONNIÈRE ;

Zonage Plan Local d'Urbanisme : UB.

Acquéreur : M. Gaël COUTHOUIS.



**Extrait du plan du lotissement (Lot 2)**

CONSIDÉRANT le tirage au sort qui s'est tenu en mairie le 18 janvier 2025 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ; notamment l'articles L.2241-1 ;

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

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 2025-85113-73027 en date du 8 octobre 2025 ;

VU l'arrêté de vente des lots référencé 25/291 en date 7 novembre 2025 ;

**Le Conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité (20 POUR) :**

- ◆ **DECIDE DE CEDER** l'immeuble cadastré 113 BX 579 - 313m<sup>2</sup> à M. Gaël COUTHOUIS au prix de 54.775,00 €. *(Les frais inhérents à l'acte, seront pris en charge par l'acquéreur) soit 175€/m<sup>2</sup> ;*
- ◆ **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** la recette de cette cession aux chapitres et articles prévus à cet effet [*Budget Lotissement 2026 ; compte 7015*].

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

La maire,

Carole CHARUAU