MAIRIE DE
L'ILE D'YEU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ILE D'YEU

Envoyé en préfecture le 28/09/2022
Reçu en préfecture le 28/09/2022
Affiché le
ID : 085-218501138-20220920-DELNN2209203-DE

Séance du : 20 septembre 2022
Numéro de la délibération : DEL/NN/22/09/203

Date Convocation 13/09/2022 **Date Affichage** 13/09/2022 **Nombre de Conseillers** - en exercice **27** - présents **16** - procurations **07** - absent **04**	Le Vingt Septembre Deux Mille Vingt Deux un à 20 Heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de l'Ile d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni salle du Conseil Municipal à la mairie. **PRESENTS 16 :** Bruno NOURY, Emmanuel MAILLARD, Michel BOURGERY, Judith LE RALLE, Laurent CHAUVET, Isabelle CADOU, Michel BRUNEAU, Brigitte JARNY, Michel CHARUAU, Didier MARTIN, Alice MARTIN, Manuella AUGEREAU, Jérôme GEAY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU, Patrice BERNARD et Benoît GABORIT **PROCURATIONS 7 :** Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Stéphane GILOT, Sophie FERRY, Yannick RIVALIN et Line CHARUAU qui ont donné respectivement procuration à Judith LE RALLE, Isabelle CADOU, Emmanuel MAILLARD, Bruno NOURY, Manuella AUGEREAU, Benoît GABORIT et Patrice BERNARD **ABSENT 4** : Jean-Marie CAMBRELENG, Didier Gustave MARTIN, Valérie AURIAUX et Rémy BONNIN **SECRETAIRE :** Manuella AUGEREAU

203-APPROBATION DES CRITERES PERMETTANT DE BENEFICIER DE L'ACQUISITION D'UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE APPARTENANT A LA COMMUNE DANS LES LOTISSEMENTS DE LA TONNELLE, DE LA CHIRONNIÈRE ET POUR CINQ TERRAINS INDEPENDANTS.

Rapporteur : Isabelle CADOU

Le rapporteur rappelle que la Commune fait face à des difficultés importantes en termes de logement dues à la pénurie de logements sociaux d'une part et à la rareté des terrains disponibles permettant l'accession à la propriété d'autre part.

Afin de permettre de lutter contre ces difficultés, la Commune va commercialiser :

- Des terrains intégrés dans des lotissements qui vont s'ouvrir :
  - Lotissement de la TONNELLE
  - Lotissement de la CHIRONNIÈRE
- Des terrains indépendants :
  - Route de KER PISSOT,
  - Route des SICARDIÈRES,
  - Rue de l'ARMÉRIA (2 parcelles),
  - Rue du HOLLANDAIS VOLANT.

Afin de contrer le marché actuel, et les plus-values potentielles, la Commune souhaite mettre en place des :

- Critères d'éligibilité à l'acquisition de ces terrains.
- Conditions suspensives à la revente.

Envoyé en préfecture le 28/09/2022
Reçu en préfecture le 28/09/2022
Affiché le
ID : 085-218501138-20220920-DELNN2209203-DE

A- <u>Critères d'éligibilités</u>

1) *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)*

2) *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)*

3) *Être établi en résidence principale (résidence à l'année sur l'île d'Yeu – adresse d'imposition fiscale)*

4) *Être Actif (employés ou en recherche d'emploi), retraité, ou en situation de handicap (AAH)*

5) « *S'engager à ce que le logement soit occupé en résidence principale (adresse d'imposition fiscale) »*

B- <u>Conditions suspensives de vente</u>

1) Construction de la résidence :

- La collectivité venderesse se réserve expressément, à compter du jour de la réitération authentique des présentes, la possibilité de résilier ledit acte pour le cas où l'acquéreur n'aurait pas entrepris les travaux de construction de sa résidence principale dans les cinq ans dudit jour. Cette condition résolutoire perdra tous ses effets si le permis de construire est déposé dans les 2 ans et accordé dans le délai de 5 ans et si la déclaration d'ouverture de chantier est déposée en mairie dans les 5 ans.

2) Revente

- 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, 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, <u>et selon les cas limitatifs ci-dessus définis</u>, celle-ci ne pourra 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, le vente pourra être réalisée librement.

Pacte de préférence :

En cas de revente, la Commune de l'île d'Yeu disposera d'un droit de préférence sur tout autre amateur à égalité de prix et de conditions. Ce droit s'ajoute à la procédure d'agrément stipulée ci-dessus.

En conséquence la Commune aura la faculté d'agréer l'acquéreur, de refuser l'agrément et de proposer un autre acquéreur comme indiqué ci-dessus, ou d'exercer son droit de préférence.

Procédure :

Le revendeur devra notifier le prix et les conditions de la vente à la Commune de l'île d'Yeu, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Envoyé en préfecture le 28/09/2022
Reçu en préfecture le 28/09/2022
Affiché le
ID : 085-218501138-20220920-DELNN2209203-DE

A compter de la date de l'avis de réception, la commune de l'île d'Yeu disposera d'un délai franc de deux mois pour faire connaître, également par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, son intention de faire usage de son droit de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de sa part, la commune ne pourra plus exercer son droit de préférence.

Le droit de préférence est strictement personnel à la Commune de l'île d'Yeu et n'est pas transmissible.

En cas de vente aux enchères publiques, le revendeur sera tenu quinze jours au moins avant la date retenue pour l'adjudication, de notifier à la Commune de l'île d'Yeu, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, les dates, heure et lieu fixés pour l'adjudication, ainsi que le lieu où peut être consulté le cahier des charges.

Le propriétaire de l'immeuble pourra en disposer à titre gratuit, mais le bénéficiaire de la libéralité aura lui-même l'obligation de respecter ledit pacte.

De même, les obligations du présent pacte sont transmissibles aux héritiers du propriétaire du bien.

Les dispositions ci-dessus sont irrévocablement acceptées par l'acquéreur et ses ayants droits à titre quelconque et seront réitérées dans l'acte authentique des présentes.

Considérant que l'Ile d'Yeu fait face à des tensions importantes quant à l'accès au logement pour des ménages aux revenus moyens et modestes au regard de l'évolution des prix fonciers et immobiliers constatés ;

Considérant le souhait de la Commune de favoriser la politique locale concernant le logement par la vente à des coûts maîtrisés, de favoriser l'accession sociale à la propriété et le logement social ;

Vu l'avis favorable de la Commission Foncier en date du 12 mai 2022 (en présence de Maître Marc RIEU), et du Bureau Municipal en date du 11 juillet 2022 ;

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

- **APPROUVE** les conditions cumulatives d'acquisition de terrains constructibles appartenant à la Commune commercialisés dans un but d'accession à la propriété, tels qu'elles sont définies ci-dessous et qui seront annexées aux promesses d'achat des candidats retenus pour bénéficier de ces terrains,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire 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
Le maire,

Signé électroniquement par : Bruno Noury
Date de signature : 28/09/2022
Qualité : Maire de l'Ile d'Yeu