

CRC Pays-de-la-Loire
KPL GA250007 KJF
16/01/2025

M. Le Président de la Chambre
régionale des comptes
25, rue Paul Bellamy
BP 14119
44041 Nantes Cedex 01

Noirmoutier-en-l'île, le 16 janvier 2025

Envoi par courriel : plgreffe.correspondanceJF@crtc.ccomptes.fr

OBSERVATIONS DE M. NOEL FAUCHER, maire de Noirmoutier-en-l'île (2008-2020)

I – Concernant la consommation foncière en 2016

Dans la mesure où nous ne sommes pas en capacité de connaître précisément les modalités de calcul de l'administration sur cet aspect-là des choses, il est impossible d'avoir des certitudes.

Je maintiens l'impossibilité à avoir vu une telle consommation foncière sur cette année-là, sauf si ce sont conjugués trois projets qui peuvent expliquer cette anomalie.

Il s'agirait de Champ Marteau, de la réalisation du lotissement « La Borderie » au Vieil ainsi que la réalisation de la résidence de tourisme Odalys, sur le site de l'ancien lycée hôtelier des Sorbets.

C'est la seule explication plausible pour expliquer cela.

Il serait opportun d'interroger les services concernés de l'Etat, pour savoir concrètement, derrière l'aridité des chiffres, ce qui a été inclut dans l'analyse statistique, qui doit certainement se construire sur des automatismes dont on ignore le mécanisme.

Il est sans doute peu probable que l'administration fasse un décompte manuel des surfaces.

II – Sur la question de Champ Marteau et des observations de la commune de Noirmoutier

Cette justification ne peut être entendue dans le contexte de fortes tensions sur le marché de l'immobilier.

Il faut par ailleurs rappeler que les changements opérés par la municipalité de Noirmoutier nouvellement élue en 2020, l'ont été contre un appel à projet réalisé par le conseil général de la Vendée de l'époque.

Il s'agissait de travailler sur une optimisation des espaces pour augmenter la densité et réduire ainsi la consommation foncière. Le département de la Vendée est préoccupé de la forte

consommation d'espace (plus d'une commune par an, environ 6 000 ha) et aspire à montrer à travers trois sites pilotes, dont Noirmoutier, qu'on peut faire mieux en termes de consommations sans rogner sur la qualité de vie des habitants.

Ce projet, qui a fait l'objet d'un concours d'architecte, a été travaillé avec le CAUE de la Vendée et le conseil général, pour que nous puissions, ensemble, réussir ce pari dans un territoire comme celui de Noirmoutier.

Par ailleurs, ce terrain est situé en zone blanche du PPRL et permettait de densifier sans aggraver l'exposition aux risques naturels, et ainsi répondre aux enjeux de logement.

L'explication de la municipalité nouvellement élue reflète une action inappropriée face aux enjeux de logement et illustre, malheureusement, le peu de cas fait des projets délibérés et réalisés.

Le coût de cette opération - qui a nécessité un nouveau permis d'aménager, qui a rompu avec les principes d'aménagement du concours d'architecte - montre une volonté délibérée de ne pas s'inscrire dans une démarche volontaire au service de cette question du logement.

Cela s'est fait par ailleurs sans aucune concertation ni avec le conseil départemental, qui a pourtant financé, ni avec les architectes lauréats du concours.

On peut largement s'interroger sur la légalité d'une telle démarche, au-delà de son inopportunité criante.

III – La question de la probité et les enjeux autour du droit de préemption :

Il faut, de nouveau, s'interroger sur la capacité de la commune à comprendre et à assumer ses obligations en matière de conflit d'intérêts.

D'une part, les explications et justifications *a posteriori*, posent une vraie question de légalité encore une fois.

Il importe de rappeler que les documents produits par une commune ont vocation à être des documents publics, répondant aux règles en vigueur pour de tels documents.

On peut souligner qu'à deux reprises la commune se justifie, en précisant que l'élue personnellement intéressée par la préemption du terrain convoité puis par le permis de construire n'a pas siégé, alors que le PV mentionne le contraire.

C'est pour le moins ennuyeux, surtout qu'il était tout à fait possible de procéder à une rectification *a posteriori*, au moment de l'adoption dudit PV lors de la séance suivante de la commission.

Il faut attendre octobre 2024 pour que les témoignages affluent.

Au-delà de ce point, il faut souligner que l'élue concernée, avant de quitter soi-disant la séance, lors de la préemption, a donné des consignes à Madame PERRAIN, directrice de l'urbanisme de l'époque, qui a cru devoir préciser auprès des élus présents, que ce terrain était destiné à construire un logement pour des actifs à l'année.

On sait ce qu'il est advenu de ce « projet », qui s'est transformé en locatif touristique.

S'il apparaissait que de tels propos aient été tenus par la directrice de l'urbanisme, à la demande de l'élue concernée, cela témoignerait de l'influence de la présidente de la commission d'urbanisme sur ses collègues.

Il faut ensuite porter à l'attention de la chambre régionale des comptes la délibération n°7 en date du 12 novembre 2024 (**Pièce n°1 – délibération n° 7 - 12 nov. 2024**), dont l'objet était l'exercice du droit de préemption, dans le cadre d'une vente relative à la maison de Monsieur le Maire de Noirmoutier.

Non seulement Monsieur le Maire a participé aux débats et a répondu aux questions posées par les membres du conseil municipal, mais il a également participé au vote en vue de ne pas préempter (**pièce n°2 – PV de séance 12 nov. 2024**).

Cette présence et cette participation active, alors qu'il est personnellement intéressé, ne peut manquer de poser question sur la légalité de la délibération en elle-même, mais aussi sur la question d'un éventuel conflit d'intérêts.

Cette interrogation est d'autant plus prégnante, qu'il faut constater l'absence réelle d'informations données aux élus du conseil municipal quant au prix de vente de ladite maison et quant à ses caractéristiques.

Il est étonnant également qu'on ne retrouve pas les différentes possibilités offertes aux élus en matière de droit de préemption (renoncer, préempter, préempter en révision de prix).

Il est tout aussi étonnant de voir les justifications qui sont avancées pour ne pas procéder à cette préemption, au nom des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ce même article L.300-1 du code de l'urbanisme, dans un contexte aucunement différent en juillet 2020, avait justifié, cette fois, l'exercice du droit de préemption (**pièce n°3 – délibération 21 juillet 2020**).

On ne peut, enfin, qu'être particulièrement surpris de constater que le conseil municipal ne connaît toujours pas de l'exercice du droit de préemption. Il est plus que douteux que la commune n'ait pas eu de vente faisant l'objet de DIA depuis l'ouverture du contrôle initié par la chambre régionale des comptes.

Nulle trace pourtant dans les conseils municipaux.

Il faut reconnaître que le conseil municipal ne connaît toujours pas d'une compétence qu'il doit exercer en propre et qu'il n'exerce pas en réalité.

J'appelle votre attention sur le caractère peu clair de la délibération n°3 du 12 novembre 2024 du conseil municipal de Noirmoutier. (**pièce n°4 – délibération 3 – 12 nov. 2024**)

La délibération est libellée de la façon suivante : « *exercer ou non, au nom de la commune, les droits de préemption à hauteur de 4600 €* ».

Qu'entend-on réellement par-là ?

Les biens d'une **valeur** de 4 600 €, ou les biens **dont le droit de préemption n'excédera pas 4 600 € ?**

Une précision mériterait sans doute d'être faite.

Enfin, il est souligné que ce droit de préemption s'exerce « *dans les conditions que fixe le conseil municipal* ». Où sont fixées les conditions d'exercice du droit de préemption par le conseil municipal ?

Telles sont les observations que je souhaite voir figurer dans votre rapport définitif, au même titre que celles que je vous ai fait parvenir, en date du 25 octobre 2024.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations respectueuses.



Noël FAUCHER

Maire de Noirmoutier en l'île (2008-2020)

Pièces jointes :

- Pièce n°1 – délibération n° 7 - 12 nov. 2024
- Pièce n°2 – PV de séance 12 nov. 2024
- Pièce n°3 – délibération 21 juillet 2020
- Pièce n°4 – délibération 3 – 12 nov. 2024

Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Noirmoutier-en-l'île

L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à la Mairie de Noirmoutier-en-l'île, sous la présidence de Yan BALAT, Maire.

RÉUNION DU 12 NOVEMBRE 2024

Conseillers en exercice : 26 / Conseillers présents : 16

Convocation du 6/11/24

Affichage www.ville-noirmoutier.fr : 18 NOV. 2024**ÉTAIENT PRÉSENTS :****Maire :** M. Yan BALAT**Adjoint(s) :** Mme Manuela RABALLAND, M. Philippe GAUTIER, Mme Martine RACINET, M. Christophe DAUSSY, Mme Laurence DATTIN-KROTOFF**Conseillers Municipaux :** Mme Claire DECOUX, M. Jean-Marc LEREBOURS, Mme Catherine BERTHET-DEUDON, Mme Isabelle GALLOIS, M. Jean-Pierre HUGUET, Mme Catherine SUIRE, M. Anthony AUBERT, Mme Isabelle BABU-TOURDE, M. Emmanuel REYNIER, Mme Muriel COUILLON**ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION :**

- M. Fabien GABORIT à Mme Martine RACINET
- Mme Michelle VIVIER à Mme Claire DECOUX
- Mme Maryse NICOLAUX à Mme Catherine BERTHET-DEUDON
- M. Christian DEHAIS à Mme Manuela RABALLAND
- Mme Jessica TESSIER à Mme Laurence DATTIN-KROTOFF
- M. Damien BARANGER à M. Philippe GAUTIER
- Mme Frédérique ARCHAMBEAUD à M. Yan BALAT

ABSENTS : M. Bernard GUITTON, M. Nicolas PERODEAU, M. Jean-François LALANNE**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** Mme Catherine SUIRE

7

OBJET**DIA 08516324C0120 : RENONCIATION AU DROIT DE PRÉEMPTION ET
DÉSIGNATION D'UN ÉLU**

Madame Manuela RABALLAND, Première Adjointe, rappelle que seul le Conseil Municipal peut décider d'utiliser le droit de préemption pour acquérir des biens sur son territoire.

En date du 2 octobre 2024, Maître Baudouin STARCK a déposé une déclaration d'intention d'aliéner, enregistrée sous le n° DIA08516324C0120 dans le cadre d'une vente portant sur un bien situé 6 Rue du Four Commun à Noirmoutier-en-l'île, cadastré section AT numéro 377, 2174, 2206 et dont la superficie est de 696 m².

L'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme dispose que si la collectivité décide d'exercer son droit de préemption, elle doit être en mesure de le justifier concrètement au regard des objectifs prévus, et établir ainsi qu'elle préempte en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

L'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme dispose quant à lui que « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »

Le terrain, objet de la demande, est soumis aux contraintes d'urbanisme suivantes :

- Zone Uba du Plan Local d'Urbanisme.
- Secteur Urbain du Site Patrimonial Remarquable.

Ce bien n'est pas situé dans une Opération d'Aménagement et de Programmation prévue par le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 et modifié pour la dernière fois en Septembre 2021, n'est pas grevé d'un emplacement réservé et n'a pas l'objet d'une quelconque étude depuis 2013.

Enfin, Monsieur le Maire étant personnellement intéressé, le Conseil Municipal est invité à procéder à la désignation de l'un de ses membres afin de signer tous les documents nécessaires à cette affaire. Il est précisé en outre que la jurisprudence prescrit que le Conseiller Municipal ne peut pas être un adjoint qui aurait déjà une délégation de signature du Maire, car il exerce cette délégation sous la surveillance et la responsabilité du Maire, afin de respecter le principe d'impartialité (CE 22 février 2008 Association Air Pur Environnement d'Hermeville).

Considérant l'ensemble de ces éléments et sur proposition de la Commission Urbanisme, Logement, Environnement réunie le 17 Octobre 2024,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Renonce à l'utilisation du droit de préemption du bien situé 6 Rue du Four Commun à Noirmoutier-en-l'île et cadastré section AT numéro 377, 2174 et 2206.
- Autorise Monsieur Jean-Marc LEREBOURS, Conseiller Municipal, à passer et signer toutes pièces nécessaires à cette affaire.

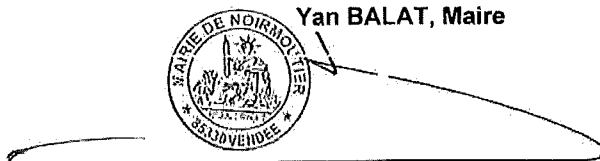
Fait les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme.

A Noirmoutier-en-l'île, le 14 novembre 2024

Catherine SUIRE, Secrétaire de séance



Yan BALAT, Maire



Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Valide l'avenant n°4 à la convention d'occupation temporaire du terrain domanial (parcelle cadastrale AZ 13p) pour le bureau de l'école de voile municipale du Fort Saint-Pierre, pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2025.
- Autorise Monsieur le Maire à passer et signer toutes pièces nécessaires à cette affaire.

7	<u>O B J E T</u>	DIA 08516324C0120 : RENONCIATION AU DROIT DE PRÉEMPTION ET DÉSIGNATION D'UN ÉLU
----------	-------------------------	--

Madame Manuela RABALLAND, Première Adjointe, rappelle que seul le Conseil Municipal peut décider d'utiliser le droit de préemption pour acquérir des biens sur son territoire.

En date du 2 octobre 2024, Maître Baudouin STARCK a déposé une déclaration d'intention d'aliéner, enregistrée sous le n° DIA08516324C0120 dans le cadre d'une vente portant sur un bien situé 6 Rue du Four Commun à Noirmoutier-en-l'Île, cadastré section AT numéro 377, 2174, 2206 et dont la superficie est de 696 m².

L'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme dispose que si la collectivité décide d'exercer son droit de préemption, elle doit être en mesure de le justifier concrètement au regard des objectifs prévus, et établir ainsi qu'elle préempte en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

L'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme dispose quant à lui que « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* »

Le terrain, objet de la demande, est soumis aux contraintes d'urbanisme suivantes :

- Zone Uba du Plan Local d'Urbanisme.
- Secteur Urbain du Site Patrimonial Remarquable.

Ce bien n'est pas situé dans une Opération d'Aménagement et de Programmation prévue par le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 et modifié pour la dernière fois en Septembre 2021, n'est pas grevé d'un emplacement réservé et n'a pas l'objet d'une quelconque étude depuis 2013.

Enfin, Monsieur le Maire étant personnellement intéressé, le Conseil Municipal est invité à procéder à la désignation de l'un de ses membres afin de signer tous les documents nécessaires à cette affaire. Il est précisé en outre que la jurisprudence prescrit que le Conseiller Municipal ne peut pas être un adjoint qui aurait déjà une délégation de signature du Maire, car il exerce cette délégation sous la surveillance et la responsabilité du Maire, afin de respecter le principe d'impartialité (CE 22 février 2008 Association Air Pur Environnement d'Hermeville).

Madame Isabelle BABU-TOURDE demande pourquoi la Mairie ne préempte pas ce bien pour en faire des logements et souhaite connaître le prix du bien.

Monsieur le Maire précise que cette question a été vue en commission et que le compte-rendu a été transmis à tous les membres de cette instance.

Il ajoute que si la Municipalité précédente avait mené les actions adéquates sur cette politique et n'avait pas vendu tous ses terrains, la collectivité ne serait pas contrainte aujourd'hui d'acquérir tous les terrains à l'amiable.

Considérant l'ensemble de ces éléments et sur proposition de la Commission Urbanisme, Logement, Environnement réunie le 17 Octobre 2024,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Renonce à l'utilisation du droit de préemption du bien situé 6 Rue du Four Commun à Noirmoutier-en-l'Île et cadastré section AT numéro 377, 2174 et 2206.
- Autorise Monsieur Jean-Marc LEREBOURS, Conseiller Municipal, à passer et signer toutes pièces nécessaires à cette affaire.

8	<u>O B J E T</u>	CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS AVENUE MOURAIN : GARANTIE DE REMBOURSEMENT D'EMPRUNT CONTRACTE PAR VENDÉE LOGEMENT ESH
----------	-------------------------	---

Madame Martine RACINET, Adjointe, rappelle que la commune a mis à disposition de l'opérateur Vendée Logement esh par la voie d'un bail emphytéotique, un terrain situé Avenue Mourain. Ainsi 6 logements seront construits.

NOTE DE SYNTHÈSE – PROJET DE DÉLIBÉRATION

	<u>O B J E T</u>	PRÉEMPTION DES PARCELLES BM 713, 991 ET 704 SISES PLACE D'ARMES, HÔTEL JACOBSEN
--	-------------------------	--

Le Conseil Municipal est informé du dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner, en date du 25 mai 2020 et portant sur l'aile sud de l'Hôtel Jacobsen sis place d'armes, appartenant à Monsieur Henri GALLAIS et abritant l'ancien restaurant l'île d'HER.

La Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier s'est rapprochée de la commune de Noirmoutier en l'île, titulaire du droit de préemption urbain, et sollicite son intervention afin de se porter acquéreur pour son compte.

En effet, cette opportunité revêt un intérêt indéniable pour la collectivité communautaire à plusieurs points de vue :

- Au titre de la préservation du patrimoine en premier lieu . En effet, L'hôtel Jacobsen fut la demeure de la famille de négociants-armateurs Jacobsen, créateurs des polders de Mullembourg, de la Nouvelle-Brille, de La Tresson, et de la chaussée Jacobsen. Construit en 1761 en même temps que la place d'Armes, l'hôtel est redécoré vers 1790, agrandi en 1802 et doté d'un plan en U par l'architecte Nantais Léonard Séheult (1768-1840). Demeure divisée durant le XIXe siècle, son aile nord est acquise en 1998, et son aile centrale est achetée en 2008 par la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier.

L'Hôtel Jacobsen est devenu Monument Historique en 2013 grâce à la procédure d'inscription qui concerne les façades, le vestibule, le salon et les ensembles de papiers peints du XVIIIe siècle.

D'importants travaux de restauration de l'hôtel ont été menés entre septembre 2013 et mars 2015.

L'acquisition de l'aile sud redonnerait toute sa cohérence à l'ensemble, comme à l'origine.

- Au titre du développement du territoire ensuite. Les collectivités publiques sont des acteurs essentiels pour l'accompagnement de l'activité économique du territoire, tournée principalement vers le tourisme et le service. Le projet de réhabilitation et d'affectation répondrait à ce double objectif de mettre à disposition des salles dans un cadre unique et exceptionnel, aux fins de développer des séminaires professionnels (tourisme d'affaires) ou de proposer à la population un lieu propice à la découverte et la connaissance du patrimoine, de la culture et de l'histoire insulaire .

En effet, en 2018-2019, les contenus du Centre des Patrimoines Maritimes ont été produits et une muséographie a pu prendre place dans les 10 salles de la partie centrale.
L'hôtel Jacobsen, devenu musée, a ouvert ses portes au grand public le 19 mai 2019.

- La position en plein cœur de ville vient ajouter à l'attractivité de ce dernier, y compris en hors saison, et permet de développer l'animation de la Place d'Armes, en lien avec le Château, également bâtiment historique pour offrir de nouvelles potentialités pour un équipement public structurant sur le territoire.

Le propriétaire du bien a trouvé un acquéreur, en la personne de son locataire, la SCI Alligator, qui a racheté le fonds de commerce du restaurant et qui est à ce titre titulaire d'un bail commercial sur les murs.

La DIA, sur vente amiable, porte sur un bâtiment à usage commercial d'une surface de 368 ca, et affiche un prix d'achat à 800 000 € nets vendeurs, prix confirmé par le service du Domaine en date du 9 juin 2020, joint aux présentes.

L'ensemble immobilier est formé à ce jour comme suit :

- de la parcelle BM 713, d'une contenance de 159 m², composant l'aile sud de l'Hôtel Jacobsen, dont le logis principal et l'aile nord sont propriété de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier, et qui abritent aujourd'hui le centre des patrimoines maritimes.
- de la parcelle BM 991, d'une contenance de 161 m² se composant du bâtiment du restaurant et d'une cour intérieure.
- de la parcelle BM 704, d'une contenance de 48m², qui est un bâtiment à usage de réserve, sur étage, et mitoyen en fond de parcelle avec l'établissement le Café Noir.

Le bien est grevé d'un bail commercial au profit de Georges BESSIÈRE.

Le locataire déclare accepter procéder à la résiliation de son bail commercial moyennant indemnité, en cas de préemption par la commune.

Cette indemnité prendrait la forme de la cession à Monsieur BESSIÈRE de la parcelle BM 704, sous forme de dation en paiement.

Dans pareille hypothèse, le service du Domaine nous précise : « la cession de cette parcelle entraînera transfert de propriété, et devra donc faire l'objet d'une nouvelle évaluation. »

Le bien est situé en zone Uab du PLU, à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

.../...

Les motivations développées par la CCIN entrent dans le champ des articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme « *Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1* ». « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* », qui encadre les conditions d'exercice du droit de préemption urbain.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal de :

- Décider d'exercer le droit de préemption urbain pour l'acquisition des parcelles cadastrées, des parcelles BM 713, 991 et 704 sises Place d'armes, Hôtel Jacobsen au prix de 800 000 € + frais d'acte.

Cette préemption est assortie de l'acceptation des termes de l'engagement du locataire, confirmé par courrier en date du 24 juin 2020, à résilier son bail commercial moyennant indemnité.

Cette indemnité sera réglée au moyen de la remise à son profit de la parcelle BM 704, à détacher, d'une contenance de 48ca, sous la forme d'une dation en paiement. Ce transfert de propriété fera l'objet d'une nouvelle évaluation domaniale, avant réalisation.

- Préciser que cette acquisition est faite pour organiser le maintien, l'extension ou le développement d'activités économiques et touristiques, de réaliser des équipements collectifs, et de mettre en valeur le patrimoine bâti, conformément aux articles L210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme.
- Préciser également que l'immeuble et l'intégralité des composantes de son prix sera rétrocédé à la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier, éventuellement par la voie de substitution d'acquéreur dans l'acte notarié, pour l'exercice de ses compétences « construction, entretien et fonctionnement d'équipement culturels et sportif d'intérêt communautaire », et « promotion du tourisme »
- Préciser que les clauses ci-dessus seront reprises dans les actes notariés à intervenir.
- Autoriser Monsieur le Maire à passer et signer toutes pièces complémentaires nécessaires à cette affaire.

(Conseil Municipal du 21 juillet 2020)

	Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Noirmoutier-en-l'île		Délégation n° 2024-NOV-03
	L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à la Mairie de Noirmoutier-en-l'île, sous la présidence de Yan BALAT, Maire.		
RÉUNION DU 12 NOVEMBRE 2024			
Conseillers en exercice : 26 / Conseillers présents : 16		Convocation du 6/11/24	Affichage www.ville-noirmoutier.fr : 18 NOV, 2024
ETAIENT PRÉSENTS : Maire : M. Yan BALAT Adjointe : Mme Manuela RABALLAND, M. Philippe GAUTIER, Mme Martine RACINET, M. Christophe DAUSSY, Mme Laurence DATTIN-KROTOFF Conseillers Municipaux : Mme Claire DECOUX, M. Jean-Marc LEREBOURS, Mme Catherine BERTHET-DEUDON, Mme Isabelle GALLOIS, M. Jean-Pierre HUGUET, Mme Catherine SUIRE, M. Anthony AUBERT, Mme Isabelle BABU-TOURDE, M. Emmanuel REYNIER, Mme Muriel COUILLON ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION : M. Fabien GABORIT à Mme Martine RACINET - Mme Michelle VIVIER à Mme Claire DECOUX - Mme Maryse NICOLAUX à Mme Catherine BERTHET-DEUDON M. Christian DEHAIS à Mme Manuela RABALLAND - Mme Jessica TESSIER à Mme Laurence DATTIN-KROTOFF M. Damien BARANGER à M. Philippe GAUTIER - Mme Frédérique ARCHAMBEAUD à M. Yan BALAT ABSENTS : M. Bernard GUITTON, M. Nicolas PERODEAU, M. Jean-François LALANNE SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Catherine SUIRE			

3	<u>O B J E T</u>	DÉLÉGATION ACCORDÉE AU MAIRE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L2122-22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES : PRÉCISIONS ET COMPLÉMENT
---	------------------	---

Madame Martine RACINET, Adjointe, rappelle que le Conseil Municipal, par des délibérations des 2 juin 2020, 23 juin 2020, 28 juillet 2020, 3 novembre 2020 et 14 novembre 2023, a délégué au Maire différentes attributions pour la durée de son mandat.

Il convient de préciser les seuils concernant les attributions relatives aux emprunts et aux marchés publics :

- Procéder à la **réalisation des emprunts, à hauteur de 2.000.000 euros**, destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L. 1618-2 et au a de l'article L. 2221-5-1, sous réserve des dispositions de ce même article, et de passer à cet effet les actes nécessaires.
- Prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des **marchés de travaux inférieurs à 800.000 euros HT et de fournitures et de services inférieurs à 221.000 euros**, ainsi que de signer et exécuter leurs avenants.

De plus, Il ressort de ces attributions qu'aucune disposition ne précise le cadre de l'exercice du droit de préemption incluant de ce fait la renonciation à ce droit.

Il est donc proposé de donner une délégation complémentaire au Maire pour la durée de son mandat dans le domaine suivant mentionné à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- Exercer ou non**, au nom de la commune, **les droits de préemption à hauteur de 4 600 euros**, définis par le Code de l'urbanisme que la commune en soit titulaire ou délégataire, déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L 211-2 au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal.
- Et décider qu'en cas d'absence ou d'empêchement du Maire sa délégation soit exercée par la Première Adjointe.

Les autres attributions demeurent inchangées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Complète avec les seuils les attributions relatives aux emprunts et aux marchés publics comme suit :
 - Procéder à la **réalisation des emprunts, à hauteur de 2.000.000 euros**, destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L. 1618-2 et au a de l'article L. 2221-5-1, sous réserve des dispositions de ce même article, et de passer à cet effet les actes nécessaires.
 - Prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des **marchés de travaux inférieurs à 800.000 euros HT et de fournitures et de services inférieurs à 221.000 euros**, ainsi que de signer et exécuter leurs avenants.
- Ajoute l'attribution complémentaire ci-dessous :
 - Déléguer au Maire l'exercice ou non, au nom de la commune, des droits de préemption à hauteur de **4.600 euros**, définis par le Code de l'urbanisme que la commune en soit titulaire ou délégataire, déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L 211-2 au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le Conseil Municipal.
 - Décider qu'en cas d'absence ou d'empêchement du Maire sa délégation soit exercée par la Première Adjointe.

Fait les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme.

A Noirmoutier-en-l'île, le 14 novembre 2024

Catherine SUIRE, Secrétaire de séance



Yan BALAT, Maire

