

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JANVIER 2023

----- PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt trois, le trente janvier à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal des Sables d'Olonne se sont réunis Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, suite à la convocation accompagnée d'une note de synthèse adressée le vingt quatre janvier deux mille vingt-trois (en application des dispositions des articles L.2121-12 et L.2121-13 du Code Général des Collectivité Territoriales).

PRESENTS : BARRETEAU Jacques, BAUDUIN Michel, BLANCHARD Alain, BOURGET Anthony, BRICARD Guy, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHENECHAUD Nicolas, CHEREAU Donatien, COMPARAT Annie, COTTENCEAU Karine, HELLIO-ROUILLARD Françoise, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, GINO Corine, GUAY Frédérique, HECHT Gérard, HORDENNEAU Dominique, JEGU Didier, LADERRIERE Sophie, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, PERON Loïc, PINEAU Florence, POTTIER Caroline, RIVALLAND Bruno, ROUMANEIX Nadine, ROUSSEAU Lucette, ROZO-LUCAS Orlane, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre, DAVESNE Daniel.

ABSENTS EXCUSES : MAUREL Mauricette donne pouvoir à VRIGNON Francine, PECHEUL Armel donne pouvoir à MOREAU Yannick.

ABSENTS : BRANDET Claire, DEVOIR Robert, HERBRETEAU Jennifer, PARISSET Lionel.

En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Jean-Eudes CASSES a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

Monsieur le Maire informe l'assemblée des pouvoirs qui ont été transmis par les élus absents et confirme que le quorum est atteint.

Monsieur le Maire propose de passer au vote concernant l'adoption des procès-verbaux des 14 novembre et 5 décembre 2022 et demande s'il y a des observations sur les Procès-Verbaux.

Les procès-verbaux des 14 novembre et 5 décembre 2022 sont approuvés.

Yannick MOREAU : « Mesdames, messieurs, chers collègues, avant d'accueillir le Conseil municipal des enfants que nous remercions d'être présents avec nous ce soir pour cette première partie de séance, je voulais vérifier que le quorum était atteint, il l'est. Il ne reste plus qu'à désigner un secrétaire de séance. La dernière fois, c'était Michel qui avait accepté de jouer ce jeu-là. Puisque c'était Michel la dernière fois qui s'y était collé, je remercie Jean-Eudes de m'avoir sollicité du regard, pour assurer le secrétariat de séance. Alors maintenant, je

voudrais passer la parole au Conseil municipal des enfants et c'est Sixtine, je crois, qui doit nous dire quelques mots. Nous t'écoutons. »

Sixtine : « Monsieur le Maire, Mesdames, Messieurs, les Adjointes, Adjoints et Conseillers municipaux, bonsoir. Je représente le Conseil municipal des enfants. Nous avons été élus le samedi 22 octobre 2022. Dans nos projets, nous avons souhaité participer à une séance du Conseil. Nous vous remercions, Monsieur le Maire, de nous avoir invités à la séance de ce jour. Le Conseil municipal enfants, qu'est-ce que c'est ? Le Conseil municipal des enfants est constitué de 28 membres élus dans les 14 écoles de notre ville. Seuls les élèves de CM2 peuvent se présenter et être élus. Sur le principe de la parité, ce sont un garçon et une fille qui sont élus dans chaque école de la ville. Nous sommes porte-paroles de nos camarades, nous partageons nos idées, nous apprenons à devenir citoyens, nous menons des actions utiles à l'intérêt général, nous apprenons à construire des projets, à nous exprimer, à nous écouter et à vivre ensemble. Nous menons des actions utiles à l'intérêt général.

Voici quelques exemples de projets menés depuis notre élection. Depuis notre élection, nous avons participé à la commémoration du 11 novembre. Nous avons lu des lettres de soldats, déposé des fleurs au pied du monument de la liberté, chanté la Marseillaise, porté le drapeau du CME remis par les anciens combattants. Nous avons aussi planté des arbres au Havre d'Olonne-sur-Mer, fabrication d'objets vendus en faveur du Téléthon, participation au Téléthon, concours de dessin pour la carte de vœux de la sénatrice Annick Billon, lancement des illuminations de la ville, partage de la galette des rois avec résidents-résidentes de l'EHPAD Les Cordeliers, réalisation de cartes pour les personnes de l'EHPAD Les Vallées. Nous avons remis les cartes aux résidentes le samedi 27 janvier dernier.

Ce qu'il nous reste à réaliser : la réalisation d'un projet autour de l'environnement avec le Comité consultatif des quartiers, commémoration du 8 mai 1945, visite du Sénat en mai prochain, participation à la journée paralympique du samedi 17 juin 2023, participation au Congrès départemental des anciens combattants, dimanche 25 juin 2023. »

Yannick MOREAU : « Merci beaucoup. On peut vous applaudir. Je vous propose maintenant de prendre place aux côtés des anciens, des sages. Vous allez voir comme on est sages. Vous allez rester une demi-heure environ, c'est ça ? Un ordre d'idée ? Une demi-heure à nos côtés. On va essayer de bien se tenir pendant votre présence. Chacun a trouvé sa place ?

Alors, la vie municipale, la vie d'une commune comme Les Sables d'Olonne, c'est souvent des joies, souvent du bonheur partagé, souvent des projets d'avenir, souvent des perspectives communes, et puis parfois, c'est des moments difficiles, c'est des moments douloureux, des moments où la fraternité doit s'exprimer simplement, dignement. Et malheureusement, vendredi dernier, la ville des Sables d'Olonne a perdu l'un de ses enfants, puisqu'un marin pêcheur est décédé dans l'exercice de son métier au large des Sables, au large de l'île de Ré. Son bateau a chaviré et les trois marins qui étaient à bord ont été naufragés, deux ont réussi à survivre et un, malheureusement, n'a pas pu réussir à reprendre l'air à temps et donc il est décédé. C'était le patron de ce bateau, Cédric Poiroud. Ce n'est pas la première fois aux Sables-d'Olonne que notre ville déplore le décès de l'un de ses marins. Ça souligne une fois de plus, si nous l'oublions, que le métier de marin pêcheur est un métier difficile et que la Ville, l'Agglomération des Sables d'Olonne, ont le plus grand respect pour ces travailleurs des mers, qui risquent leur vie pour faire vivre leur famille, pour faire vivre notre port, pour faire vivre notre identité maritime. Alors tout simplement, ce soir, les élus plus âgés et les élus plus jeunes sont invités à se lever, avec le public et la presse présente, pour observer tous ensemble une minute de silence à la mémoire de Cédric Poiroud. Je vous remercie.

Dans l'histoire de la ville des Sables d'Olonne, des naufrages, il y en a eu à chacune des générations et pourtant, la génération suivante a toujours repris la mer. La génération suivante a continué à faire vivre la tradition, la culture des gens de mer. Tout à l'heure, nous voterons pour l'attribution d'une maîtrise d'œuvre pour NACéO, qui sera un lieu pour célébrer notre identité, notre culture maritime, pour célébrer les gens de mer, et Cédric Poiroud et tous les naufragés, les disparus, les périssés en mer, depuis la naissance de la ville il y a plus d'un millénaire, seront honorés ainsi que nous tous par ce lieu, qui fera vivre l'histoire du sauvetage en mer, qui fera vivre l'histoire des marins pêcheurs, l'histoire de l'identité maritime de notre ville. Et à chaque génération, je le disais, nous avons repris la mer, nous avons repris vie, nous avons pris goût à la vie et nous avons osé à nouveau prendre le large. C'est un peu l'objet de ce Conseil municipal, par-delà les deuils, par-delà les épreuves que connaissent nos familles, que connaissent la femme et les trois enfants de Cédric Poiroud, et bien la vie aux

Sables d'Olonne va continuer et sera belle pour les Sablaises et les Sablais, mais ayant toujours dans un coin de notre cœur ces marins pêcheurs qui font vivre la culture sablaise, qui font vivre la pêche et la culture marine qui est la nôtre, que nous avons tous en partage et que nous partageons non pas seulement pour nous-mêmes, mais nous partageons avec les visiteurs qui nous font le plaisir de nous rendre visite tous les ans. Maintenant que cet hommage légitime a été rendu, et avant que la cérémonie d'adieu se déroule le mercredi après-midi au crématorium des Sables d'Olonne, il nous appartient de dessiner ensemble quelques perspectives d'avenir et donc d'aborder les sujets inscrits à l'ordre du jour de ce Conseil municipal.

Avant, je voulais souligner avec vous la présence d'un nouveau groupe au sein du Conseil municipal, constitué de Monsieur Bricard et de Bruno Rivalland. Je ne sais pas si vos positions géographiques dans la salle ont été changées ou pas. En tout cas, nous avons pris bonne note des déclarations que vous avez formulées et si vous souhaitez ajouter un mot ou dire quelque chose à ce sujet, vous avez la possibilité de le faire maintenant ou sinon, on aborde l'ordre du jour prévisionnel. Comme vous voulez. Non ? Ça va ? C'était clair. Je pense que votre expression était particulièrement claire.

Alors donc, il nous reste à aborder l'ordre du jour, qui commence toujours, les enfants, par l'approbation du compte-rendu de la séance d'avant. Est-ce que vous avez, Mesdames et Messieurs, chers collègues, des observations à formuler sur le compte-rendu de nos séances des 14 novembre et 5 décembre derniers ? Séances au cours desquelles on n'a pas pu approuver le compte-rendu de la séance d'avant, parce qu'il n'avait pas été fait, etc. Là, les deux ont été faits. Vous les avez vus, donc, c'est pour ça qu'on vise deux ce soir. Monsieur Barreteau. »

Jacques BARRETEAU : « Merci. Ce n'est pas sur le contenu du tout. Simplement, on m'a fait remarquer et je suis allé effectivement vérifier que sur le site de la Ville, l'entièreté des comptes-rendus n'apparaissait pas et notamment, celui du mois de novembre, il n'y avait que 33 pages sur les 60. Je vous signale l'info. C'est une information que je vous donne, ce n'est pas dramatique, c'est simplement de regarder ce qui peut se passer peut-être au niveau d'un outil informatique. Je ne sais pas. Rien de grave, c'est simplement une information. »

Yannick MOREAU : « Ce n'est pas la même chose en papier et en numérique. C'est ça que vous dites ? »

Jacques BARRETEAU : « Non, pas du tout. »

Yannick MOREAU : « C'est raccourci. »

Jacques BARRETEAU : « Il manque 30 pages. »

Yannick MOREAU : « On fait 60 pages de compte-rendu. »

Jacques BARRETEAU : « J'ai vérifié. Ça s'est arrêté. »

Yannick MOREAU : « Les comptes-rendus ne sont pas censés être exhaustifs de tout ce qui se dit mot pour mot. Ce n'est pas l'objet des comptes-rendus. Il devrait y avoir la même chose en papier et en numérique, je suis d'accord. On va regarder ça de plus près. »

Jacques BARRETEAU : « Les techniciens pourront vérifier. Merci beaucoup. »

Yannick MOREAU : « Merci pour cette remarque. Y a-t-il d'autres observations ? Non. Je mets aux voix l'approbation du dernier compte-rendu. Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Je vous remercie.

Ce n'est pas souvent que j'ai un Conseil municipal avec des écharpes tricolores très jolies. Ça me perturbe un petit peu, mais qu'est-ce qu'elles sont belles ! Vous avez de la chance. J'aurais dû mettre la mienne du coup, je me sens tout nu. »

1. PLAN D'ACTIONS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES AUX SABLES D'OLONNE

Monsieur Yannick MOREAU présente la délibération.

Yannick MOREAU : « Le premier point à l'ordre du jour de notre séance, c'est le plan d'action pour la production de logements abordables aux Sables d'Olonne. Nous avons ensemble pris un certain nombre de décisions depuis quelques mois, quelques années, visant à faciliter l'accès au logement aux Sables d'Olonne. Nous avons pris des décisions qui sont parfois peu lisibles, peu visibles et nous avons annoncé lors de la dernière séance qu'au début de l'année, nous serions amenés à évoquer en Conseil municipal un nouveau plan de production de logements qui soit à la fois la synthèse des actions que nous conduisons d'ores et déjà, mais aussi d'actions nouvelles qui permettront de faciliter l'accès au logement.

Jusqu'à présent, la Ville des Sables d'Olonne s'est saisie de toutes les possibilités et de tous les leviers qu'elle pouvait trouver pour faciliter l'accès au logement. Elle a été innovante. Elle a été la première Ville à accueillir des baux réels solidaires pour des maisons individuelles, la première ville de France. Elle a été l'une des premières villes de Vendée à mener des actions conséquentes avec l'établissement public foncier vendéen sur le littoral, là où l'accès au logement est particulièrement tendu. Elle a été l'une des premières communes également, et peut-être même la première commune de France à initier un plan « Louez à l'année » dont les modalités sont un financement de la mutation des logements d'une résidence touristique locative à une résidence à l'année, en apportant une aide directe aux propriétaires et a connu un début encourageant en 2022 sur le sujet. Elle est aussi l'une des premières communes de France à avoir adopté un plan « Louer l'été » pour favoriser l'hébergement des saisonniers chez les particuliers qui disposent de lits froids. Elle est parfois bien inspirée de renégocier les projets des promoteurs, comme on le verra tout à l'heure avec le projet Bouygues immobilier, pour déplacer des logements mal placés en ville, faire sauter des verrues et dégager les espaces nécessaires pour un aménagement environnemental de qualité sur le Cours Louis Guédon.

Malgré ces différentes actions et l'évolution croissante du taux obligatoire de logements sociaux dans les opérations immobilières aux Sables d'Olonne, taux qui est parti de 20 % sur le territoire des communes historiques du Château-d'Olonne et des Sables d'Olonne pour atteindre aujourd'hui 40 % des opérations de plus de 10 logements. En dépit du Programme local de l'habitat que nous allons discuter et voter en Conseil d'agglomération cette semaine, notre action collective manque de lisibilité et manque, au-delà de la visibilité, d'impact, alors que la question du logement est centrale parmi les priorités de nos concitoyens, des Sablais et des Sablais. Centrale parce que c'est une question qui touche toutes les générations et de nombreux milieux sociaux. Centrale parce qu'elle est au cœur d'une contradiction que la plupart de nos concitoyens portent, c'est-à-dire la volonté de faciliter l'accès au logement, mais la difficile acceptation de voir de nouveaux logements construits dans son quartier ou dans sa rue. Contradiction aussi parce qu'on vit du tourisme et la plupart des recettes et des emplois aux Sables d'Olonne sont liés à l'économie touristique. On vit des locations touristiques et en même temps on achète, on accepte consciemment ou inconsciemment de ne plus louer à l'année à des familles pour avoir des revenus supplémentaires par la location touristique. Les Sablais eux-mêmes se rendent responsables de l'accélération du phénomène et de la carence en location à l'année que nous subissons et qui rend difficile l'accès au logement permanent aux Sables d'Olonne. Les Sablais et les Sablais participent aussi à ces difficultés en vendant leurs biens immobiliers au meilleur prix, quitte à en changer souvent, en acceptant de vendre à des personnes venues de l'extérieur qui ont des budgets bien supérieurs à ceux des locaux et à enchérir ainsi le prix de l'immobilier. Ce sont des phénomènes que nous connaissons bien, que nous connaissons tous et qui nous placent face à nos propres contradictions, naturellement.

Au-delà de ce paysage que je viens de décrire sommairement, un certain nombre d'actions importantes sont conduites et il y a une ambition collective dont nous allons discuter à travers la proposition de ce plan logements abordables qui vise à engager, dès ce soir, la création de 500 logements abordables dans les quatre ans qui viennent. C'est un engagement et un plan à la fois ambitieux parce que 500 logements, ça n'est pas rien, mais c'est un plan qui se veut aussi réaliste puisqu'il ne concerne que des lieux, des sites, des projets dont nous maîtrisons le foncier, des sites, des lieux que nous pouvons mobiliser dans un délai raisonnable pour créer ces nouveaux logements destinés aux familles Sablais.

Les objectifs, on les imagine, on les connaît, on les rappelle. C'est d'abord permettre aux jeunes ménages et aux actifs qui font vivre notre ville d'y habiter, ce qui aujourd'hui est un parcours du combattant. Permettre également de conforter la vie à l'année en grignotant un peu sur la location touristique pour un meilleur équilibre de vie aux Sables d'Olonne. Permettre une mixité intergénérationnelle, faire en sorte que la moyenne d'âge aux Sables d'Olonne et la part des actifs et des retraités qui ont bien gagné le droit de se reposer et de vivre leurs jours aux Sables d'Olonne, soit plus équilibrées qu'elle ne l'est aujourd'hui. Il s'agit également de renforcer les actions que nous avons engagées, comme le plan « Louez à l'année » qui a permis en 2022 de loger, en un an d'activité, 160 familles en ville. Ce sont 160 familles nouvelles qui peuvent vivre à l'année aux Sables d'Olonne. Et de compléter ou d'ouvrir des perspectives pour que nos familles sablaises puissent imaginer s'installer dans les opérations immobilières et les constructions qui vont venir. Parce qu'un certain nombre d'élus municipaux qui siègent dans la commission d'urbanisme aux côtés de Nicolas Chénéchaud ou qui siègent dans les commissions communautaires qui évaluent le SCoT avec Armel Pécheul ou le PLH, connaissent les plus grandes opérations, mais beaucoup de nos concitoyens sont très éloignés de cette information qui est ici rassemblée et qui va permettre d'avoir un effet levier important sur l'accès au logement aux Sables d'Olonne.

Quelques chiffres pour présenter ce plan. Ce plan, ce sont 500 logements dans les quatre prochaines années : 2023, 2024, 2025, 2026. Ça veut dire 500 logements jusqu'à début 2027. 524, mais disons 500 par commodité. 500 logements répartis sur 18 opérations différentes, elles-mêmes réparties sur l'ensemble du territoire municipal. Il ne s'agit pas de reproduire les erreurs du passé et de recréer des cités qui ont mal vécu, comme vous les connaissez toutes dans certains de nos quartiers, cité Charcot, etc. Il ne s'agit pas de recréer des concentrations de logements sociaux, il s'agit de diluer dans l'habitat préexistant de notre ville des Sables d'Olonne, des nouveaux quartiers, des nouvelles résidences, de nouvelles maisons qui s'intégreront à la vie du quartier et qui permettront de faciliter l'accès au logement de nos familles. 18 opérations harmonieusement réparties sur le territoire municipal, au Château-d'Olonne, à La Chaume, aux Sables et à Olonne.

Ces opérations représentent pour la Ville des Sables d'Olonne un montant d'investissement de 70 millions d'euros. On parle du plus gros projet municipal, du plus gros projet public porté au cours de ce mandat 2020-2026. Si vous l'acceptez tout à l'heure au moment du vote, nous déciderons ensemble de mobiliser 70 millions d'euros d'actifs au bénéfice de l'accès au logement aux Sables d'Olonne. 70 millions, c'est la valeur foncière des terrains, des propriétés et la valeur foncière de ce que nous sommes capables de mobiliser financièrement au cours de ce mandat pour acquérir de nouveaux terrains. 70 millions d'euros, c'est le plus gros projet que nous pouvons décider de conduire ensemble sur ce mandat. Si nous choissions un autre usage que de faciliter l'accès au logement, ce sont des terrains, des propriétés que nous aurions pu vendre pour en tirer des fruits, des bénéfices que nous aurions investis dans d'autres politiques publiques. En l'occurrence, il vous est proposé ce soir de prioriser, pour ces réserves foncières constituées au fil du temps par les villes historiques d'Olonne, du Château, des Sables et par la ville nouvelle des Sables d'Olonne au profit de l'accès au logement des familles sablaises.

Ce plan logements abordables prévoit également, c'est la deuxième action, le doublement de l'aide à l'accession à la propriété et prévoit la mobilisation de cinq millions d'euros chaque année dans le budget général de la Ville des Sables d'Olonne.

Trois axes d'intervention. Premièrement, la mobilisation du patrimoine foncier de la Ville pour faciliter la production de logements. Deuxièmement, le doublement de l'aide à l'accession à la propriété. Le montant est modeste, on en reparlera tout à l'heure, mais il a un effet levier intéressant pour conclure un contrat de crédit et se lancer dans une primo-accession à la propriété. Troisièmement, les acquisitions foncières nouvelles à hauteur de cinq millions d'euros par an de manière à constituer les réserves et le patrimoine qui faciliteront les projets et les logements de demain et d'après-demain. Gouverner, c'est prévoir. Dans la vie municipale, il faut, pour prévoir les choses, maîtriser du foncier pour faciliter la réalisation des projets de demain.

Sur le premier axe, la mobilisation du patrimoine de la Ville, deux types de projets sont recensés dans ce plan. Le premier type de projets, ce sont les projets engagés, des projets que la plupart d'entre vous connaissent parce que, à un moment ou à un autre, ils ont fait l'objet d'une délibération en Conseil municipal. Ce sont des projets dont vous avez plus ou moins entendu parler. Mais ces projets, pour la plupart d'entre eux, ne sont pas encore visibles physiquement en ville, dans les rues et quartiers concernés. Nos concitoyens, les

Sablais et les Sablaises, ne les connaissent pas et ne savent pas qu'à deux pas d'ici, sur les terrains des Consorts Chopin, juste en face du Calvaire de la Jarrie, de l'autre côté du Chemin du pas Renaud, il y a une possibilité d'accéder à des logements abordables et que des familles deviennent propriétaires, comme elles pourront devenir propriétaires dans le cœur d'Olonne à côté de la place de cœur de ville qui va être refaite. Cette première partie, qui ne représente pas un ensemble de projets nouveaux, représente un ensemble de projets déjà engagés, qui ont déjà fait l'objet d'études, mais qui ne se voient pas encore. Ce sont des projets à venir, mais d'ores et déjà décidés. Ces projets engagés représentent à eux seuls 338 logements abordables, dont 194 logements locatifs abordables et 144 logements en accession abordable. Abordables, ça veut dire en dessous du prix du marché. Pour les locatifs, cela représente une typologie de logements publics sociaux, soit des PLUS, des PAI, des PLS. Et pour les logements en accession abordable, ce sont des logements à un tarif inférieur au prix du marché, de l'ordre de 20 % en dessous du prix du marché. Au total, 57 % sur cette première tranche de logements locatifs abordables et 43 % de logements en accession à la propriété abordable eux aussi. Ces projets, nous les connaissons, on va les détailler tout à l'heure.

Ce qui est nouveau, qui donne de l'espoir et un effet levier par rapport à la première tranche de projet qui est certes décidée, mais pas encore réalisée, c'est la deuxième vague. Ce sont les projets qu'il vous est proposé de retenir ce soir pour que nous puissions les lancer et qu'ils soient productifs de nouveaux logements facilitant l'accès au logement aux Sables d'Olonne. Il est imaginé, dans cette deuxième tranche, 186 nouveaux logements abordables, dont 133 logements locatifs et 52 logements en accession abordable. Ces logements sont répartis dans l'habitat existant. Il ne s'agit pas de tordre le PLU pour modifier les règles et faire plus de concentration et plus de hauteur. Il s'agit de nicher ces nouveaux projets dans l'habitat existant. Majoritairement, ces projets de nouveaux logements représenteront des maisons individuelles en R+1 en général. Et parfois, lorsque le PLU le permet ou lorsque ce sont des zones nouvelles et qu'il n'y a pas de logements pavillonnaires immédiatement à proximité, ou que la pente du terrain le permet, des R+2. D'ailleurs, R+2, c'est la limite admise par le PLU en l'état actuel des choses, voire éventuellement un attique dans le toit et on aménage un logement dans le toit au-dessus du R+2. C'est la limite maximale de construction qui ne représente pas la majorité des logements qui vont être produits dans ce plan logement abordable. Je le disais, je le répète, il ne s'agit pas de reproduire les erreurs du passé et de reproduire des cités, et encore moins la Cité des 4000 dont nous avons déjà parlé en Conseil municipal.

Sur la répartition, on peut regarder la carte. Il y en a au Château, aux Sables, à La Chaume, un petit peu partout. C'est globalement assez bien réparti et ça permet de fonder ce plan logement abordable sur l'ensemble du territoire municipal. Nous aurions pu ce soir deviser ensemble et discuter sur des principes généraux, des chiffres généraux et dire : 500 logements, rendez-vous dans six mois, dans 18 mois, pour définir ensemble les lieux d'implantation. Ce n'est pas ce que nous avons voulu faire. Nous avons voulu assumer, devant les Sablaises et les Sablais, les priorités qui sont celles du Conseil municipal, la priorité numéro un de ce mandat qui est de faciliter l'accès au logement et les sites choisis et retenus avec le nombre de logements concernés sur chacun des sites, en toute transparence avec le voisinage, avec les quartiers. Nous sommes devant une priorité qui n'est pas seulement celle de l'équipe municipale, mais qui était une priorité collective pour faciliter l'accès au logement de nos enfants et petits-enfants et je l'espère de vous toutes et tous, chers jeunes du Conseil municipal des enfants. J'espère que si tel est votre souhait, dans quelques années, vous pourrez vous aussi vous loger, choisir d'avoir un appartement ou une maison aux Sables d'Olonne. La plupart des adultes qui siègent autour de cette table ont déjà un logement, un petit cocon douillet où ils vivent. La question n'est pas tellement pour nous qui sommes déjà logés, la question est pour ceux qui ont du mal à se loger, pour les plus jeunes d'entre nous et pour vous toutes et tous, les enfants, pour que demain et après-demain, on puisse continuer à se loger aux Sables d'Olonne.

Nous avons fait le choix de vous proposer non pas seulement un plan général avec des tableaux et des chiffres généraux, mais un plan précis, opération par opération. Voici la première des 18 opérations qui vous est présentée. Cette opération s'appelle le petit fief du Puy Rochais. Il est situé avenue de Talmont, sur le quartier du Château-d'Olonne, sur la route de Talmont. Ce projet va permettre la création de 26 logements, 8 logements locatifs abordables et 18 logements en accession abordable. S'agissant d'un terrain municipal, la Ville va vendre directement aux particuliers, aux familles sablaises à un prix inférieur au marché pour permettre de devenir propriétaire, de construire sa maison aux Sables d'Olonne. La vente

se fait sur la base de critères connus et rappelés en annexe du plan, qui concernent la situation particulière des familles avec un système de points. On ne parle pas de retraite, on parle de critères d'attribution des logements par la commission : est-ce que les parents habitent déjà aux Sables d'Olonne, est-ce qu'ils travaillent déjà aux Sables d'Olonne, est-ce qu'il n'y en a qu'un des deux qui y vit, qu'un des deux qui y travaille, etc. Chaque situation particulière donne lieu à un nombre de points qui permettent à la commission de statuer. Selon l'âge aussi, parce que ces logements sont accessibles à tous les âges. Comme on essaye de rééquilibrer les choses, il y a plus de points pour les jeunes familles qu'il n'y en a pour les familles plus âgées. Ces critères font partie du débat du plan logements abordables et sont joints en annexe du plan. Sur l'opération du petit fief du Puits Rochais, ce sont 26 logements dont une majorité en accession abordable.

Le Clos des Ipomées prévoit à la fois huit logements locatifs abordables et quatre logements en accession abordable. C'est un projet qui va bientôt voir le jour puisqu'il sera intégralement livré en 2024. Dans les logements en accession abordable, on a à la fois des ventes de terrains directes aux particuliers, soit par nous directement, soit par un bailleur social à travers un bail réel solidaire, soit à travers un promoteur qui s'engage auprès de nous parce qu'il a obtenu un terrain municipal à vendre un bien immobilier construit ou non construit à un prix inférieur au prix du marché dans le cadre d'un contrat passé avec nous. Si on mobilise du patrimoine public, on veut qu'il soit au bénéfice du public pour permettre un accès à un prix inférieur au prix du marché. C'est ça, un logement abordable, que ce soit pour un loyer, un bien loué ou pour une maison ou un appartement construit ou un terrain nu. Le Clos des Ipomées au Château-d'Olonne, donc 12.

Le Lotissement Les Bisquines, rue du Fonds de Sablais au Château-d'Olonne. Ce sont cinq logements projetés ici à La Pironnière, cinq logements en accession abordable, livraison en 2024 également.

Le lotissement Les Roses, 22 logements concernés, 20 en locatif abordable et deux en accession abordable. Ce sont les BRS qui ont déjà été livrés, mais il reste les locatifs à faire qui ne sont pas encore faits.

Sur la résidence Travailleurs, rue Éric Tabarly, c'est un projet permis parce que la collectivité locale a fourni un terrain à un prix réduit au bailleur social pour qu'ils construisent une résidence travail qui profitera aux jeunes travailleurs, aux apprentis en formation, aux saisonniers. Ce sont 92 logements locatifs abordables qu'on espère pouvoir mettre en service en 2024, mais les appels d'offres de Vendée Habitat sont compliqués. Ils ont du mal à trouver des maçons. C'est quelque chose qu'on a déjà connu sur d'autres projets publics aux Sables d'Olonne. On en parlera en Conseil communautaire cette semaine. Ce sont 92 logements locatifs.

Sur la rue du Colonel Beltrame, à côté du centre de loisirs à Olonne, six logements en accession abordable, livraison en 2024.

L'opération Chopin dont je parlais tout à l'heure, de l'autre côté du parc de la Jarrie, ce sont 25 logements qui seront aménagés, neuf en locatif et 16 en accession à la propriété pour une livraison programmée en 2025-2026.

Sur la rue Séraphin Buton, c'est l'îlot situé au nord de la mairie annexe du Château-d'Olonne. La Ville possède la quasi-totalité de l'îlot. Il reste une acquisition à faire. L'ensemble de l'îlot sera réaménagé pour permettre la création de neuf logements locatifs et de 16 logements en accession à la propriété abordable pour une livraison en 2025-2026.

Sur La Chaume, nous connaissons tous l'opération du lycée Tabarly, rue du Moulin. 29 logements sont concernés, 10 en locatif et 19 en accession abordable, livraison 2025-2026. Depuis le temps qu'on en parle, on imagine tous que ce soit déjà livré, mais ce n'est pas le cas. Ça prend du temps. C'est compliqué, mais on arrive au bout, au bout du bout. On va bientôt pouvoir commencer à voir le visage de ce nouveau quartier et à attribuer prochainement, je l'espère cette année, les parcelles et les logements.

Sur le cœur d'Olonne, l'opération de revitalisation du cœur d'Olonne prévoit la création de 33 logements, 19 logements locatifs et 14 logements en accession abordable sur l'ensemble du périmètre que vous voyez là, dans les îlots bleus. Ce projet sera rendu possible par le déménagement du CCAS qui occupe actuellement les locaux de l'ancienne mairie annexe d'Olonne-sur-Mer, dont nous reparlerons dans une délibération suivante puisque nous prévoyons un point de chute final, pour le CCAS, dans le pôle Les Sables d'Olonne Ensemble que Florence Pineau va nous présenter dans quelques instants. Il y a une étape qui permettra de démolir l'ancienne mairie annexe cette année, en 2023, pour faciliter la création des espaces publics et des logements qui figurent sur cette diapositive.

Le sujet suivant, c'est l'opération Le Moulin du Château qui se situe au Château-d'Olonne, comme son nom l'indique, à proximité du centre-ville. C'était un moulin à vent, c'est pour ça que ça s'appelle le Moulin du Château. 62 logements pourront être créés, 19 en locatif abordable et 43 en accession abordable. C'est un vieux projet qui a été largement et positivement amélioré par la commission d'urbanisme et par Nicolas Chénéchaud pour permettre de concilier ce quartier de liaison entre le cœur du château et les équipements publics polyvalents sportifs et culturels qui se trouvent au sud de la rue.

Tous les projets que je viens d'énumérer et de présenter succinctement sont des projets que la plupart d'entre nous connaissent déjà, mais que la plupart de nos concitoyens ne connaissent pas. Or, ils arrivent et on peut d'ores et déjà, si l'on est intéressé par l'une de ces opérations, se manifester auprès de la Ville. Je préciserai les coordonnées tout à l'heure, logementabordable@lessablesdolonne.fr. On peut d'ores et déjà prendre rang, prendre position, une option, demander des renseignements, pré-constituer des dossiers de demande parce que ces projets arrivent, vont bientôt être disponibles et être des logements effectifs. Avec ce plan, ils prennent de la couleur et ils deviennent concrets, plus reconnaissables et plus visibles. Ce qui n'était pas visible parce que ça n'était pas décidé ensemble jusqu'à présent, j'espère que ce le sera tout à l'heure, ce sont les décisions que nous pouvons prendre ce soir pour mobiliser une partie du patrimoine foncier de la Ville des Sables d'Olonne pour faciliter l'accès au logement.

Ça étonne parfois certains de nos concitoyens que la Ville des Sables d'Olonne, c'est-à-dire nous toutes et tous, soyons propriétaires de patrimoine foncier. Mais heureusement que les élus successifs qui ont été aux responsabilités au Château-d'Olonne, aux Sables d'Olonne et à Olonne-sur-Mer, ont procédé à des acquisitions foncières au fil du temps. Ces acquisitions foncières ont en général été faites à une période où les prix n'étaient pas ceux d'aujourd'hui. Elles vont permettre de faire naître des projets en 2023, 2024 et 2025. Il est naturellement de bonne politique pour une collectivité, quelle qu'elle soit, d'investir dans le foncier. C'est ce que nous faisons assez largement depuis le début de ce mandat et pour ce qui me concerne, à Olonne, on a fait assez largement depuis 2008. Je ne prendrai qu'un exemple. Si on peut faire le projet de cœur d'Olonne à Olonne, c'est parce que la ville d'Olonne, en son temps, a acquis 1,5 hectare autour de l'église. Ça a été 10 ans de négociations à l'amiable. Il n'y a eu aucune expropriation, aucun bras tordu. C'est une succession d'acquisitions à l'amiable réalisée avec les voisins pour permettre l'aménagement d'un projet public d'envergure et redonner vie à ce cœur de ville et à ce cœur de quartier qu'est le cœur d'Olonne autour de cette belle église d'Olonne-sur-Mer. Naturellement, les collectivités, les villes, les agglomérations, les départements, les régions ont vocation, c'est leur mission et leur devoir, d'acquérir du terrain, d'acquérir des propriétés pour permettre du logement demain. Ce qui vous est proposé ce soir, en plus des projets que je viens de décliner et de vous présenter, c'est d'accepter de mobiliser de nouveaux terrains, de nouvelles propriétés immobilières de la Ville des Sables d'Olonne pour de nouvelles opérations qui faciliteront l'accès des familles sablaises aux logements. Voici les opérations visées par ce deuxième chapitre du plan.

Premier projet, la mobilisation des terrains Oudin, du nom de l'entreprise de menuiserie qui s'y trouve aujourd'hui et qui sont propriété de la Ville de longue date. L'entreprise est en cours de discussion pour un déménagement dans une zone plus artisanale, donc plus conforme à son activité. Il est question sur ce terrain, qui se situe juste avant le carrefour d'accès au Havre d'Olonne et au supermarché Super U, de créer 13 logements, dont cinq locatifs et huit logements en accession abordable.

Le deuxième terrain mobilisé non loin de Oudin, c'est dans le coteau descendant vers Le Havre d'Olonne, sur le lieu historique des grands concerts réalisés à Olonne. Je pense à Alouette, à Fun et à Unity. Sur cette prairie en pente vers le Havre d'Olonne, 41 logements sont possibles dont 14 logements locatifs et 27 logements en accession abordable. Ce terrain est déjà constructible au POS et au PLU depuis de très nombreuses années. On n'a pas voulu le mobiliser jusqu'à présent parce qu'il constituait un endroit particulièrement adapté pour les grands événements festifs. Il se trouve qu'à côté de l'Arena, nous avons décidé de créer une aire événementielle close permettant d'accueillir plus de 20 000 spectateurs de manière permanente avec les équipements nécessaires. Une fois que l'Arena sera réalisée, nous n'aurons plus besoin et nous n'aurons pas intérêt d'ailleurs à accueillir des spectacles qui demandent autant d'aménagements ponctuels en dehors de l'espace dédié à côté de l'Arena, sur l'îlot nord de la Vannerie. Ici, 41 logements.

Au Château-d'Olonne, aux Boilardries, toujours sur le secteur de la route de Talmont, tout à fait au sud du territoire communal, il est possible d'aménager 31 logements, 11 logements

locatifs abordables et 20 logements en accession abordable à l'horizon 2026.

À Olonne également, presque en face de l'opération Chopin, lorsque le cœur d'Olonne sera aménagé, La Poste n'a pas vocation à rester là où elle est, mais elle a vocation à venir intégrer le cœur de la nouvelle place autour de l'Église pour créer une vie et un service public de proximité avec les commerces qui seront installés là-haut. L'ensemble de l'îlot de La Poste pourra permettre d'accueillir une quinzaine de logements, cinq locatifs et 10 logements en accession abordable en cœur de ville, à côté des écoles du parc de la Jarrie et de l'ensemble des équipements que vous connaissez.

L'ancien centre technique municipal d'Olonne-sur-Mer, situé en zone pavillonnaire entre la rue des Bergers et la rue du Rouet, a vocation à devenir une zone d'habitat aussi. On imagine pouvoir y créer 22 logements, huit logements locatifs, 14 logements en accession abordable. Ça prendra un peu de temps parce qu'il faut vider et trouver de nouveaux lieux d'accueil pour les associations qui y stockent des choses. Il faut déconstruire, éventuellement dépolluer puisqu'on ne sait pas exactement ce qu'il y avait dessous. Quand on aura fait tout ça, on pourra mener une opération de construction de logements sur ce site, ce qui est naturel au vu du quartier.

Rue George Sand aux Sables d'Olonne mais dans le quartier du Château-d'Olonne à côté de l'école des Nouettes et du futur parc des Nouettes, les anciens logements de fonction des directeurs pourront être attribués à de nouveaux logements après la démolition reconstruction, huit logements, deux logements locatifs abordables et six logements en accession abordable.

Rue du Général Charette à Olonne, autour de la Roquerie, on imagine pouvoir créer neuf logements, sept locatifs et deux en accession abordable en face du Musée des traditions populaires. Voilà pour l'ensemble des 18 opérations formant l'ensemble du plan de création de nouveaux logements sur le territoire municipal.

Deuxième axe après la mobilisation du foncier, c'est le doublement de l'aide à l'accession à la propriété. Ce sont des montants modestes puisqu'on était sur un maximum de 4 000 euros et on pourrait atteindre un maximum de 8 000 euros. C'était d'abord un engagement électoral de l'équipe municipale majoritaire dans son programme. Il s'agit de réaliser un engagement que nous avons pris auprès des Sablais. Au-delà de la somme qui peut paraître modeste, c'est un levier intéressant pour l'obtention de crédits. Aujourd'hui, l'accès au crédit se complique et l'apport des primo-accédants, parce qu'on parle d'un dispositif destiné aux primo-accédants, est plus important qu'il ne l'était encore par le passé pour le bouclage des dossiers de crédits. En doublant notre aide, nous pourrions faciliter l'accès à ce dispositif, donc l'accès au logement. C'est un dispositif assez peu connu qui mérite qu'on en fasse de la publicité. De mémoire, tu me corriges Nicolas, on est à une soixantaine de dossiers par an, ce qui est assez peu à l'échelle de la ville. Il pourrait y en avoir beaucoup plus et ce n'est pas ce qui mettrait les finances de la Ville en péril. C'est une aide légitime et utile. Dans le plan, il vous est proposé, mes chers collègues, de doubler l'aide dans les conditions qui vous sont présentées et que vous avez lues dans la délibération.

Enfin, le troisième axe, c'est la mobilisation de cinq millions d'euros sur le budget général de la Ville des Sables d'Olonne au cours des quatre années qui viennent, c'est-à-dire 20 millions d'euros d'efforts financiers pour des acquisitions complémentaires qui permettront à l'intérêt public de saisir des opportunités immobilières et pas simplement aux intérêts privés, qui ont raison de vouloir exercer leurs talents aux Sables d'Olonne, mais l'intérêt public primant sur celui du privé, nous allons changer de braquet. À travers cette mobilisation financière à hauteur de 20 millions d'euros pour les quatre prochaines années, nous voulons créer un emploi de négociateur foncier qui sera recruté par la SPL Destination Les Sables d'Olonne et qui, comme le font avec cœur Maryse Lainé et Thibault Le Cadre du service d'urbanisme, au lieu de saisir les opportunités quand elles se présentent et de les négocier au mieux des intérêts de la collectivité, seront en démarche proactive, offensive pour aller susciter la naissance d'opportunités pour la collectivité publique, pour l'intérêt public et pour l'accès au logement demain. C'est un point intéressant qui justifie de mobiliser une personne à plein temps et à l'année sur ce sujet-là. Les terrains achetés aujourd'hui, ce sont les projets et les logements de demain.

Enfin, ce plan logement abordable n'a d'intérêt que s'il interagit avec les besoins de nos familles et d'ores et déjà, les familles qui pourraient être intéressées par tel ou tel volet ou telle ou telle précision sur telle ou telle opération ou sur telle ou telle condition d'accès à ces futurs logements créés peuvent aller chercher de l'information et des conseils auprès du Guichet Unique de l'Habitat, qui répond soit au téléphone, même si ce n'est pas toujours le plus simple, je pense qu'il vaut mieux prendre après un rendez-vous au 02 51 95 06 76 pour

des informations primaires, soit par courriel : logementabordable@lessablesdolonne.fr. J'ai été un peu long, mais il faut dire qu'on ne présente pas un projet de 70 millions d'euros en sept minutes. Donc, je tenais à vous faire un exposé le plus complet et de vous présenter l'esprit dans lequel ce projet vous est présenté. Je le livre à vos observations, à vos questions, Mesdames et Messieurs, les élus du Conseil municipal, je vous écoute. Oui, Monsieur Barreteau.

Vous voulez qu'on libère nos jeunes ? Ça va, ce n'était pas trop dur ? C'est maintenant que ça va devenir marrant, parce que là, il n'y avait que moi qui parlais. Mais là, on va être plusieurs à parler, ça va être plus drôle maintenant, c'est dommage de partir. Je suis désolé d'avoir été un peu long, mais comme vous voulez, s'il faut respecter le timing, Line, pour les familles. Merci en tout cas d'être venus. C'est sympa. À bientôt. »

En ce début d'année 2023, la Ville des Sables d'Olonne entend adopter un plan particulièrement volontariste pour favoriser le logement de ceux qui veulent vivre, travailler, s'investir aux Sables et par conséquent y loger à l'année.

Fruit des actions déjà menées, cap d'une orientation encore renforcée pour l'avenir, ce plan vise à :

- mobiliser les surfaces foncières et immobilières des propriétés publiques pour les consacrer à la réalisation de programme d'habitat,
- affecter chaque année le budget d'investissement utile à la constitution de réserves foncières pour l'habitat de demain,
- doubler la prime d'accession à la propriété,
- offrir aux jeunes actifs sablais les logements dont ils ont besoin.

Inédit par son ampleur, son ambition et sa cohérence, ce plan doit continuer de se déployer autour d'engagements forts, objets de la présente délibération.

Une tension importante sur le logement liée à l'attractivité du territoire

Territoire particulièrement attractif, la ville des Sables d'Olonne connaît une pression immobilière et une tension sur le logement forte alimentées par :

- l'attractivité vis-à-vis d'une population de retraités venant s'installer sur l'agglomération (46 % de seniors dans la ville Les Sables-d'Olonne);
- la concurrence des résidences secondaires occupées seulement une partie de l'année (39 % de résidences secondaires pour la ville-centre) ;
- le développement exponentiel des meublés touristiques conduisant à amoindrir encore le parc de résidences principales.

Avec un foncier rare et de plus en plus contraint et l'augmentation des coûts de l'immobilier (foncier, construction), la concurrence sur le marché est rude. Par conséquent, l'accès au logement pour la population locale et leur maintien sur le territoire est difficile et exclut notamment de fait les ménages modestes et les jeunes en début de parcours professionnel.

Il ressort également un besoin important de développer une offre de logement abordable pour accueillir les actifs sur le territoire et maintenir la dynamique économique locale.

Il est donc urgent pour la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne d'amplifier leur action pour améliorer l'accès au logement sur leur territoire.

Des actions déjà engagées par la Ville des Sables d'Olonne pour favoriser l'accès au logement

Dans le cadre du plan d'action défini par le programme local de l'habitat (PLH) et sans attendre sa mise en œuvre, la Ville des Sables d'Olonne a décidé de s'engager dans un plan ambitieux afin de permettre aux Sablais, aux jeunes ménages et aux actifs de se loger sur le territoire. Ce plan vient en complément des actions déjà engagées par la Ville des Sables d'Olonne et de l'Agglomération en faveur du réinvestissement du parc existant et de la mixité sociale.

En effet dans le cadre de la politique d'une ville balnéaire à l'année, la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne ont engagé des actions pour agir sur la tension du marché induite par les résidences secondaires et touristiques, notamment par le plan « Louez à l'année » et le « changement de destination des meublés touristiques ». Le plan « Louez à l'année » a déjà permis d'acter la transformation de 159 résidences secondaires et touristiques en résidences principales pour une aide de la Ville de 1 266 000 € au 31 décembre 2022. Les premiers résultats sont encourageants et l'expérimentation sera donc poursuivie.

Le plan « Louez l'été » vient compléter cette offre afin de faciliter le logement des actifs et plus particulièrement des saisonniers sur le territoire. Ce plan s'inscrit d'autre part dans la lignée des engagements pris par la Ville des Sables d'Olonne en faveur de la mixité sociale au regard des objectifs SRU pour la production de logements sociaux mais surtout pour répondre aux besoins en logement du territoire. À ce titre, en lien avec l'Agglomération des Sables d'Olonne, compétente en matière de document d'urbanisme, la Ville des Sables d'Olonne a engagé la procédure de modification simplifiée des PLU en vigueur pour tendre vers un objectif de 40 % de logements sociaux dans la production nouvelle de résidences principales. Ces projets de modifications simplifiées seront soumis à concertation du public d'ici la fin du premier trimestre 2023 après validation auprès des services de l'État. Ce travail se poursuivra dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour tendre vers un objectif de 50 % de logement sociaux et inscrire des engagements précis pour les projets stratégiques dans le cadre des OAP (opérations d'aménagement programmée) du PLUi.

Un plan ambitieux pour faciliter l'accès au logement en location ou en accession sur la ville des Sables d'Olonne

Au-delà des mesures imposées par les documents d'urbanisme aux acteurs du territoire pour produire un logement plus adapté aux besoins des habitants, des jeunes ménages et des actifs, la Ville des Sables d'Olonne souhaite faire preuve d'exemplarité sur son territoire et s'engager dans un plan ambitieux pour faciliter l'accès au logement en location ou en accession à la propriété. Ce plan porte sur 3 axes principaux :

- mobiliser le foncier public sur son territoire pour participer à la création d'une offre de logements abordables vecteur du parcours résidentiel des habitants sur la ville des Sables d'Olonne,
- s'engager dans une politique foncière active, en particulier en renouvellement urbain pour anticiper les besoins de demain et pouvoir continuer à proposer des logements sociaux et abordables sur le territoire,
- accompagner les ménages à l'accession à la propriété en doublant l'aide existante.

1. La mobilisation de près de 38 ha du foncier de la Ville et de l'Agglomération des Sables d'Olonne pour produire plus de 500 logements abordables sur le mandat

Dans le cadre de ce premier axe, la Ville des Sables d'Olonne souhaite mobiliser son foncier et celui de l'Agglomération sur le territoire de la ville pour intensifier sa production de logements abordables, comprenant le logement en locatif social, le logement en accession sociale (BRS) et le logement en accession maîtrisée (terrain ou logement inférieur au prix du marché libre).

Cette mobilisation du foncier est déjà effective sur différents fonciers répartis sur le territoire des Sables d'Olonne et notamment les opérations communales en cours d'études : Projet Tabarly à La Chaume, projet Buton et ZAC du centre-ville au cœur du Château d'Olonne ou encore les projets Chopin et Beltrame situés à proximité du cœur d'Olonne sur Mer. Ces projets s'inscrivent dans la continuité d'autres projets déjà engagés comme le Petit Fief du Puits Rochais avenue de Talmont, les Bisquines à La Pironnière, Les Ipomées au centre du Château d'Olonne ou encore le lotissement des Roses. S'ajoute également le projet de 92 logements rue Tabarly pour les jeunes travailleurs.

Considérant cette offre communale encore insuffisante et compte tenu de l'urgence de proposer des solutions de logements, la Ville des Sables d'Olonne a fait un état de son foncier et identifié celui mobilisable pour le logement. Ont notamment été identifiés des réserves foncières à proximité du Havre d'Olonne, dans le secteur des Boilardries au Château d'Olonne ou encore des fonciers bâtis à optimiser pour la réalisation de logements sociaux en

partenariat avec les bailleurs sociaux situés rue des Nouettes, Émile Lansier et rue du Général Charette (proximité du Cœur d'Olonne).

Pour améliorer le potentiel de logements et compte-tenu de la longueur des procédures pour mener à bien les opérations, la Ville des Sables d'Olonne n'exclut pas de recourir à l'acquisition de parcelles à bâtir ou de logements dans des opérations privées pour la production de BRS, voire de logements abordables, afin d'augmenter la production de logements abordables au-delà des quotas fixés par les documents d'urbanisme. Ces acquisitions concourent à 3 objectifs :

- proposer une offre de logements abordables plus importante à court terme,
- éviter le renchérissement des prix sur le libre,
- diminuer la pénalité SRU de la Ville des Sables d'Olonne.

Ainsi ce plan de mobilisation du foncier doit permettre pendant la durée du mandat la création de plus de 500 logements abordables. Ces opérations communales viennent accompagner l'offre sur les opérations privées qui concourent également à l'offre de logements abordables de par les dispositions du PLU en vigueur mais également de par les négociations et partenariats engagés avec les promoteurs et aménageurs pour dépasser les engagements du PLU. Ainsi d'ici 2026, les bailleurs sociaux ont déjà programmé la réalisation de 500 logements complémentaires sur la durée du mandat.

2. Une politique foncière plus offensive avec un budget de 5 millions d'euros par an consacré à la constitution de réserve foncière pour la production de logements sur la Ville des Sables d'Olonne

Afin de pouvoir continuer à produire dans le temps une offre de logements abordables sur son territoire, la Ville des Sables d'Olonne affirme sa volonté de renforcer sa stratégie foncière. Pour ce faire, l'Agglomération s'appuiera sur l'étude de gisement foncier menée dans le cadre de l'élaboration du PLH. Il s'agira de privilégier en priorité des fonciers dans l'enveloppe urbaine, dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces et de privilégier la création de nouveaux logements à proximité des services et des réseaux de mobilité, dans un objectif d'une offre de logement de qualité et plus durable.

La mise en œuvre de cette stratégie foncière doit permettre d'assurer la durabilité et l'accessibilité de l'offre afin de pouvoir répondre aux besoins des générations futures pour se loger sur le territoire et maintenir des actifs sur la ville des Sables d'Olonne nécessaire au dynamisme économique local.

Dans cet objectif, la Ville des Sables d'Olonne inscrirait chaque année au budget, 5 millions d'euros pour l'acquisition de fonciers en faveur de la production de logements abordables.

3. Une aide à l'accession à la propriété doublée sur le territoire avec un budget annuel estimé en moyenne à 200 000 € par an

En complément des actions définies précédemment pour le développement d'une offre plus abordable en logement sur la ville des Sables d'Olonne et d'une mise en place d'une offre effective suffisante, la Ville des Sables d'Olonne souhaite également faciliter l'accession à la propriété en intervenant sur deux leviers :

a) le doublement de l'aide aux primo-accédants dans le cadre du programme « Passeport pour l'accession » pour l'accession dans le neuf, dans un contexte de durcissement des conditions d'obtention de prêts bancaires. Ainsi, il est proposé d'apporter une aide forfaitaire de 6 000 € qui sera majorée de :

- 1 000 € pour les ménages relevant des plafonds PLUS,
- 1 000 € pour l'acquisition d'un BRS.

Soit une aide maximale de 8 000 € (contre 4 000 € actuellement en vigueur conformément à la délibération n°17 du 20 janvier 2020), les 2 majorations étant cumulatives. Chaque année, la ville inscrirait au budget une enveloppe de 200 000 € révisable, celle-ci correspondant aux besoins recensés sur les 4 dernières années.

b) l'augmentation des plafonds de ressources des ménages éligibles afin d'harmoniser le programme « Passeport-Accession » avec l'« ECO-PASS » et d'élargir le nombre de bénéficiaires potentiels, à savoir un plafond de ressources PTZ au lieu du plafond PLS. Ainsi pourront être éligibles au dispositif Passeport Accession les ménages répondant aux critères suivants :

- être primo-accédant au sens du PTZ, à savoir ne pas avoir été propriétaire dans les deux dernières années de sa résidence principale,
- répondre aux plafonds de ressources du PTZ (Prêt à Taux Zéro),
- acheter un terrain et construire un logement neuf, ou acheter un logement neuf, en VEFA, en location accession (PSLA) ou en BRS, en vue de l'occuper à titre de résidence principale,
- à la date du dépôt du dossier, l'âge pour une personne seule doit être au maximum de 45 ans et pour un couple, la moyenne d'âge ne doit pas dépasser 45 ans.

4. Des critères d'attribution des logements en accession abordable en cohérence avec l'objectif de loger les jeunes ménages et les actifs sur le territoire

Par délibération n° 8 du 16 décembre 2019, le Conseil municipal avait établi des critères d'attributions pour les logements abordables. Il est proposé de la modifier et de la compléter en intégrant les logements BRS.

Dans un objectif de définir des critères d'attribution qui soient cohérents avec l'objectif de la collectivité de favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants, des jeunes ménages et des actifs, il convient de modifier cette délibération et de la compléter en intégrant les logements en BRS.

L'application de ces critères interviendra dans le cadre des opérations publiques. Concernant les opérations privées, la Ville des Sables pourra soumettre des candidatures répondant à ces critères auprès des aménageurs, promoteurs.

Les logements ou terrains abordables, en tant qu'accession à prix maîtrisés, à savoir des logements ou des terrains à des prix inférieurs de 20 à 30 % du prix du libre, ne sont pas soumis à des obligations de plafonnement de ressources. Toutefois, la collectivité souhaite réserver ces logements et terrains à un public intermédiaire, répondant aux ressources du PTZ. Les logements BRS en tant qu'accession sociale sont soumis aux critères de ressources du PSLA.

Les critères d'éligibilité des ménages sont définis dans le règlement annexé à la présente délibération.

* * *

Caroline POTTIER : « Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les élus, bonsoir. Le droit au logement pour toutes et tous est un droit fondamental, je l'ai assez répété au sein de cette instance, inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme et dans la Constitution, car le logement influe sur toutes les strates de notre vie. Il a une incidence sur notre santé, notre vie sociale, sur la réussite scolaire entre autres.

Concernant le plan logement proposé, je souhaite tout d'abord souligner les efforts entrepris pour répondre aux besoins criants de logements sur la ville des Sables-d'Olonne. Le retard cumulé depuis des années ne pourra pas se régler du jour au lendemain, mais la prise de conscience que ce dossier est l'urgence de ce mandat est un premier pas. Votre proposition « Louez à l'année » a certes le mérite d'avoir converti 159 résidences en locatif, mais les contreparties des sommes allouées aux propriétaires nous semblent trop faibles, puisque l'engagement n'est que de trois ans.

Ce plan d'action pour la production de logements abordables aux Sables d'Olonne met encore trop, à notre goût, la priorité sur l'accession à la propriété. Vous nous proposez, je cite "d'accompagner les ménages à l'accession à la propriété, en doublant l'aide existante". Nous, notre priorité, c'est de développer les logements locatifs à loyer modéré sur la ville, car cela répond à un besoin urgent de la population et cela répond également aux évolutions de la société qui poussent à un développement de la mobilité résidentielle à tous les âges de la vie.

La location peut être une opportunité précieuse pour de jeunes ménages, pour des jeunes prenant leur envol de la cellule familiale, pour des familles monoparentales, pour toutes celles et ceux qui ne sont pas encore en capacité d'acheter leur logement, car même en BRS, il faut bien un apport pour devenir propriétaire. Le locatif est aussi un outil d'autonomie et de mobilité géographique, professionnelle, sociale, générationnelle.

À l'inverse, la propriété peut s'avérer dangereuse en cas d'endettement ou devenir un obstacle à l'évolution des parcours par une sédentarité subie. Le développement des prêts à plus de 30 ans questionne d'ailleurs la notion même de propriété.

Le bien vivre ensemble, avec des logements accessibles à toutes et tous est essentiel pour l'avenir de notre ville et nous devons mettre en œuvre une nouvelle politique d'aménagement du territoire, qui définit des politiques foncières de long terme, qui permet de répondre aux besoins de la population et d'enrayer la spirale infernale de la spéculation immobilière.

Je réitère donc la formulation des trois propositions déjà émises au sein de cette instance : premièrement, limiter le taux de résidences secondaires dans les documents d'urbanisme comme les PLU. Ensuite, nous devons également utiliser les droits de préemption des communes pour reprendre les logements vides et étendre à tous les futurs immeubles en copropriété et en construction, un droit de préemption renforcé pour créer des logements sociaux, proposition faite lors du dernier Conseil municipal. Enfin, nous proposons de développer l'habitat participatif, intergénérationnel, écologique, avec des espaces partagés.

Le plan d'action pour la production de logements abordables présenté aujourd'hui comporte certes, des propositions intéressantes et vraiment nous tenons à le souligner, mais nous regrettons cependant que les moyens accordés au locatif social et abordable ne soient pas plus conséquents. C'est pourquoi nous nous abstiendrons sur cette délibération, à moins d'avoir des réponses qui prennent en compte nos propositions. »

Yannick MOREAU : « Je vous répondrai après avoir écouté différentes observations. Monsieur Barretau, vous aviez levé la main ? »

Jacques BARRETEAU : « Merci. Nous, nous sommes tout à fait d'accord sur les trois objectifs que vous recherchez : proposer une offre de logements abordables plus importants à court terme, éviter le renchérissement des prix sur le libre et diminuer la pénalité SRU de la ville des Sables. Je m'arrêterai sur le dernier point, parce que ce que je n'ai pas compris dans le paragraphe qui suivait, c'est que vous parlez d'une part de 500 logements abordables, qui seront pris en compte certainement dans le cadre de la commission SRU, l'offre sur les opérations privées qui existent, mais on ne sait pas combien, et vous écrivez "Ainsi d'ici 2026, les bailleurs sociaux ont déjà programmé la réalisation de 500 logements complémentaires sur la durée du mandat". Donc moi, ce que je ne comprends pas très bien, c'est comment on se situe en termes d'objectifs à atteindre à la fin de votre mandat ? Tout simplement par rapport au pourcentage de logements pris en compte – donc je ne rentre pas dans le détail – dans le cadre de la commission SRU. C'est effectivement quand même, je vous rappelle qu'on paye actuellement, 900 000 euros par an de taxes ou d'amendes, c'est quand même un élément majeur, et pour moi, ce qui manque dans ce plan, c'est les chiffres, c'est-à-dire quels objectifs réels avez-vous pour répondre aux exigences et à la diminution de la pénalité SRU sur la ville des Sables d'Olonne à la fin de votre mandat ? Ça, c'est vraiment notre question essentielle.

Ce soir, on ne veut pas rentrer dans les autres détails et quand même juste un point, on aimerait bien, si c'était possible, que par rapport justement à ces objectifs que vous allez peut-être nous donner tout de suite, nous puissions, au niveau du Conseil, avoir une information semestrielle en disant : « Bon, voilà où nous en sommes, que ce soit du côté des logements abordables, du côté des logements sociaux, du côté du privé, voilà où on en est. Voilà comment on appréhende effectivement le pourcentage demandé par la loi SRU ». Moi, je pense que ça serait véritablement un plan d'action mois pour mois qui nécessite obligatoirement des objectifs précis et, c'est ce qui nous manque ce soir. C'est que ça part un petit peu, mais c'est très bien. Je veux dire, nous, on sera toujours favorables à toutes les mesures qui vont permettre d'aider les gens à habiter dans cette ville, à venir travailler dans cette ville en fonction de leurs moyens. C'est véritablement ce que nous recherchons. Mais vraiment, il me semble indispensable que nous ayons des objectifs précis et chiffrés. Je vous remercie. »

Yannick MOREAU : « Monsieur Bourget. »

Anthony BOURGET : « Oui, Monsieur le Maire. Bonsoir à tous, chers collègues. Pour compléter un petit peu le propos de Monsieur Barreteau, puisque je partage pour le coup son avis sur l'idée d'avoir un outil pour mesurer efficacement l'avancée de la Ville dans ce domaine. Ce que vous avez présenté ce soir, c'est très bien un projet par projet. Vous avez parlé de méconnaissance des Sablais – peut-être qu'il y a quelque chose à développer là aussi – cet outil, ce critère qui permettrait de mesurer la progression de la Ville.

La deuxième proposition que je voulais faire au-delà de ce qu'a dit Monsieur Barreteau, c'était de parler un peu – je ne sais pas si j'ai le bon terme – de requalification urbaine. On a vu beaucoup de projets ce soir et c'est essentiellement des dents creuses, et je crois qu'il y a un gros enjeu sur, pour le coup aussi, le centre-ville. On le voit souvent à travers l'Agglomération et les enjeux de rénovation énergétique. Je pense que là, on est pleinement dedans et quand on fait du porte à porte, quand on visite des biens, parce qu'on veut acheter une maison ou un appartement aux Sables, on se rend compte que vraiment, en centre-ville, le tourisme a eu quelques effets pervers. Le premier est la division des biens. On se retrouve avec des biens qui sont risibles et peu louables et puis pire encore, des biens qui sont dans un état qui mériterait vraiment plus qu'un coup de pouce aujourd'hui, j'ose le dire, de 10 000 euros dans le plan « Louez à l'année », parce qu'en fait, il faudrait les remettre totalement en état pour qu'ils soient louables l'hiver, parce que ce sont des vraies passoires énergétiques et donc, ce n'est pas entendable pour une ville comme les Sables d'Olonne. Donc, juste insister sur cette requalification urbaine, j'espère que les cinq millions alloués de réserves foncières chaque année permettront de faire quelque chose à terme. Voilà, c'est tout pour nous ce soir. »

Yannick MOREAU : « Est-ce qu'il y a d'autres... Monsieur Bricard. »

Guy BRICARD : « Monsieur le Maire, le plan d'action exposé pour le logement est très intéressant et lutte contre la pénurie et les perspectives d'économie, de la ressource foncière voulue par l'État. L'utilisation des produits PSLA et BRS pour les primo-accédants peut tendre à l'objectif de mixité sociale et d'accession à la propriété des ménages à ressources limitées. Ces deux produits sont comptabilisés au titre de l'inventaire SRU. Dans une étude de 2019, les promoteurs ont mentionné le prix du foncier sur le territoire comme un frein à la production des petites typologies et de logements très sociaux, qui impliquent un difficile équilibre financier des opérations de construction. D'où l'intérêt de monopoliser le foncier public au service de votre plan d'action, et c'est très important pour l'avenir. Dans le cadre du plan d'action envisagé, il est dit que la Ville des Sables a engagé la procédure de modification simplifiée du PLU en vigueur pour tendre vers un objectif de 40 % de logements sociaux dans la production nouvelle des résidences principales. Si un des moyens pour y arriver est de recourir à l'acquisition de parcelles à bâtir ou de logements pour la ville, ce qui est une très bonne chose, qu'en est-il en ce qui concerne l'offre sur les opérations privées qui concourent également à l'offre de logements abordables de par les dispositions du PLU en vigueur et par les négociations et partenariats engagés avec les promoteurs et aménageurs ? Quelles sont les modalités prévues applicables en liaison avec les parcelles en vente et le nombre de logements construits sur chaque parcelle en cas de division en lots pour y insérer des logements sociaux ? Par exemple, un propriétaire vend une parcelle et celui-ci divise son bien en trois lots pour y construire un logement par lots, combien de logements sociaux lui sera imposé au regard de l'obligation à venir du respect des 40 % visés supra ? Aujourd'hui, pour les opérations privées et même pour les bailleurs sociaux, en deçà de 10 logements programmables, qui prévoient de délaisser au moins deux logements sociaux, il est impossible d'équilibrer une opération avec du logement social, et même les bailleurs sociaux ne veulent pas éparpiller leur parc sur de multiples copropriétés. L'effet de telle modalité retenue pour les petites parcelles divisées en trois ou quatre lots, sera une baisse importante de la valeur du foncier pour le propriétaire vendeur qui préférera vendre le tout à un tiers pour éviter la création d'un logement social et une moins-value par rapport au prix de vente, contraire à la politique de la Ville et le présent plan d'action présenté. Il est donc souhaitable de prévoir un nombre de logements sociaux imposé qu'à partir de programmes d'un nombre important de lots, de plus de 10 logements, qui figurent d'ailleurs déjà dans le PLU actuel des Sables-d'Olonne article UB2 et d'exonérer de logements sociaux les petits programmes, de moins de 10 logements à construire, pour éviter que la construction de logements sociaux ne soit pas freinée par les opérations de l'offre privée prévues de petits programmes ou les bailleurs sociaux. »

Yannick MOREAU : « Monsieur Rivalland. »

Bruno RIVALLAND : « Oui, Monsieur le Maire, si vous le permettez. Juste pour finir, mon intervention concerne plus le règlement : le règlement sur les critères de priorisation des candidatures pour les logements et terrains abordables et les logements en BRS. Si les critères d'éligibilité des ménages sont en première intention bien définis à partir de ce règlement, ce même règlement aborde la question des engagements des bénéficiaires, en définissant une clause d'inaliénabilité comme la durée minimale de neuf ans d'occupation du bien concerné en tant que résidence principale. Il est dit aussi, dans ce même règlement, que si, en cas de force majeure, ces obligations ne peuvent être respectées par le primo-proprétaire, ce dernier s'engage à rembourser selon le barème précisé – toujours dans le règlement – le différentiel favorable obtenu et accordé au moment de l'achat du bien. Néanmoins, il nous apparaît qu'il y a une petite faiblesse dans ce règlement. En effet, il n'apparaît pas de précision – et si on le dit ça, c'est que nous avons des exemples – sur le profil du second acquéreur, en cas de revente du bien concerné. À notre connaissance, après une petite enquête de quartiers, si j'ose dire, notamment au niveau du quartier des Roses, suite à des transactions immobilières, de nouvelles personnes se sont installées. Ces dernières ne répondent pas forcément aux différents critères définis pour le premier accédant. Comme on ne peut que constater que les cas de force majeure énoncés dans le règlement ne sont pas phénomènes rares – vous évoquez les divorces, mobilités professionnelles – notre inquiétude est de voir les objectifs et l'argent public et d'ailleurs, les objectifs initiaux donc, du dispositif, objets de cette délibération, en quelque sorte détournés et de fait, ne plus répondre de façon quantitative à la problématique d'installation pour ceux qui veulent vivre, travailler et s'investir dans notre cité. Merci. »

Yannick MOREAU : « Je vais répondre à quelques-unes de vos questions et demander à Nicolas Chénéchaud de répondre à quelques autres, notamment à Monsieur Barreteau, à Monsieur Bricard et à Monsieur Rivalland sur la question de la stratégie globale. Juste une précision préalable, avant de reprendre la parole après Nicolas, ce plan est un plan réaliste. Il ne parle pas de ce que vont faire les autres. Il ne parle pas des logements publics sociaux abordables qui seront réalisés dans le cadre d'opérations privées, puisque la production globale de logements publics sociaux ou de logements abordables publics sociaux sera définie dans le cadre du Programme Local de l'Habitat qui sera discuté en Agglomération. Ce plan, il parle de ce que nous, quelle est la part que la Ville prend dans cet effort global ? Et donc le plan logements abordables est sur ce que la ville des Sables d'Olonne décide de faire sur ses moyens, avec sa volonté, ses priorités et les fonciers immobilisés pour ça. Donc effectivement, il n'embrasse pas l'ensemble du sujet de la création de logements locatifs abordables, il embrasse l'ensemble du sujet de ce que nous, collectivité, Ville des Sables d'Olonne, sommes capables de produire dans les quatre années qui viennent, sur des lieux que nous maîtrisons, avec des terrains qui sont d'ores et déjà constructibles, qui sont pour la plupart déjà viabilisés, ou d'autres qui peuvent l'être dans un délai raisonnable de quatre ans, jusqu'au début de l'année 2027. Et donc effectivement, il n'embrasse pas tout, il ne règle pas tout et ce n'est surtout pas une baguette magique pour régler la question de l'accès aux logements aux Sables d'Olonne, il n'a pas cette prétention. En revanche, il a l'ambition – pas la prétention – d'apporter toute l'aide dont nous sommes capables pour faciliter l'accès au logement, en mobilisant notre patrimoine commun, notre patrimoine collectif, nos propriétés foncières, celles que nous avons d'ores et déjà acquises ou celles que nous nous préparons à acquérir. Donc effectivement, il n'embrasse pas tous les sujets. Je répondrai à certaines de vos questions après les précisions de Nicolas sur la stratégie globale, les quotas de logements sociaux par opération, etc. »

Nicolas CHENECHAUD : « Merci, Monsieur le Maire. Bonsoir à tous. Maryse peut-être pourra compléter sur certains éléments. La première chose et je comprends votre question, Monsieur Barreteau, mais on ne prend pas le problème par le même bout. Ce qui est travaillé dans ce plan logement c'est une véritable politique volontariste de ce que l'on souhaite pour les ménages Sablais. Et ce n'est pas du tout par rapport à ce qu'on subit de l'article 55 de la loi SRU. D'ailleurs, dans les 500 logements produits, une partie ne sera pas déduite de cette opération-là. Pour revenir un peu sur les typologies et sur les caractéristiques – c'est pour ça que vous hochez la tête – mais comprenez bien que la ville monte en gamme, elle est exigeante en termes d'architecture, elle est exigeante en termes de patrimoine et donc

l'équipe municipale ne souhaite pas rester sur le bord de la route et au contraire, veut accompagner, emmener les jeunes ménages sablais avec eux. Et c'est là l'idée du fondement même de ce plan logement. Ce n'est en aucun cas une épée de Damoclès au-dessus de notre tête, de calculs dans un garage. C'est vraiment une volonté de mobiliser du foncier et des actifs comme ça a été dit : 70 millions pour loger les Sablais. Donc la principale préoccupation c'est quels sont les outils et les différentes typologies de logements qui sont le mieux adaptés pour loger les Sablais. Donc on va retrouver, et ça va me donner l'occasion de répondre à Caroline également, je ne suis pas tout à fait d'accord pour une fois parce que pour la première fois, on présente un plan qui est équilibré puisque quand on fait les chiffres... Je pense qu'il y a une petite erreur dans le calcul sur la slide qui est projetée... »

Yannick MOREAU : « C'est pour ça que je l'ai re-projetée. Ce n'est pas qu'une petite erreur, c'est une grosse erreur. C'est-à-dire que dans les projets à venir, c'est l'inverse, c'est 52 locatifs et 133 abordables. Donc c'est pour ça que Caroline disait : "Il n'y a pas assez de locatif, il y a trop d'accès à la propriété", avec un couplet ou un refrain même que nous connaissons bien puisque tu as le mérite de le dire à chaque fois, ce n'est pas du tout la même chose. Effectivement, ce n'est pas du tout la même chose parce que quand je déclinais les projets à venir, on voyait bien qu'il y avait plus d'abordable que de locatif. Sur l'ensemble c'est moitié-moitié, schématiquement. Sur 524 logements produits dans le plan, grosso modo c'est moitié-moitié. »

Nicolas CHENECHAUD : « C'est 246/278. »

Yannick MOREAU : « Il y a des catégories de logement comme le bail réel solidaire. Le bail réel solidaire, nous on l'intègre dans le logement en accession abordable. Le PSLA on pourrait dire que c'est un logement locatif abordable. Il peut aussi être considéré comme une accession abordable. Bref, le plan global, c'est moitié-moitié sur nos propriétés, sur nos projets à nous, effectivement. Le BRS qui est à la fois une accession abordable compte dans le décompte RSU de Monsieur Barreteau. C'est-à-dire qu'il dégrève la pénalité, l'amende que nous inflige l'État sur le déficit de logements sociaux. Donc il a un intérêt particulier. D'abord pour nous, majorité municipale, Caroline, il offre la perspective d'acquérir une propriété aux Sables d'Olonne, ce qui nous paraît bénéfique pour l'avenir, mais on pourra en rediscuter. Moi, je ne partage pas ton plaidoyer pour la location. La location est utile et Dieu sait si nous la promovons puisque nous la finançons et que nous imposons un taux important de logements locatifs publics dans les opérations de plus de 10 logements, ce qui fait la transition avec la poursuite de la démonstration de l'adjoint à l'urbanisme. »

Nicolas CHENECHAUD : « Donc l'idée sur chaque opération, c'est d'avoir une répartition optimale qui est adaptée aux besoins des Sablais. Donc on va retrouver dans les opérations, ça a été dit tout à l'heure, mais des PLUS, des PLAI et des PLS qui sont considérés évidemment comme part entière. On peut considérer qu'il y a 25 % des logements qui sont dans cette catégorie. On rajoute sur des opérations publiques entre 15 et 20 % de type BRS parce qu'ils vont permettre aussi de rentrer dans ces acquisitions. Et après, le reste pourra être considéré comme du logement abordable avec des critères municipaux qui, là, ne rentrera pas dans la comptabilité de la pénalité SRU que vous évoquez, c'est pour ça. Mais pour autant, pourquoi on y va ? Parce qu'on considère qu'il y a une bonne répartition et que ça répond à des besoins. Parce que certains des Sablais ne souhaitent pas forcément passer par la case d'un bailleur social. En tout cas, ont un mode de volonté d'acquisition qui est différent. Donc c'est vraiment une répartition et une mixité sur chacune des opérations qu'on pourra retrouver. Ça pourrait être l'occasion de le représenter. Je voulais répondre en même temps et refocuser sur le BRS parce qu'effectivement, il répond à la triple exigence puisqu'on est sur la pérennité, on est sur l'acquisition qui correspond à des besoins. Et ça répond à Monsieur Rivalland parce que le BRS permet, au moment de la revente, d'avoir le même niveau de revenu de la personne qui doit acquérir le bien. C'est très compliqué juridiquement de pouvoir ficeler. Il n'y a pas de système parfait, de pouvoir ficeler avec des notaires sur la durée. On considère que neuf ans est le délai optimal. Il y a les aléas de la vie qu'on doit aussi considérer. Il y a des pénalités parfois de remboursement. L'idée c'est plutôt d'abandonner le modèle PSLA et d'arriver sur un modèle BRS puisqu'on est sur les mêmes niveaux de revenu pour les acquéreurs, et que ça nous donne des garanties de pérennité. Donc ça, c'est important. »

Yannick MOREAU : « Sur la question des obligations sur les opérations privées de nombre de logements publics sociaux, pour des petites opérations de deux ou trois logements. »

Nicolas CHENECHAUD : « Alors effectivement, déjà juste peut-être pour compléter, c'est vrai qu'on a cette annonce que sur du foncier public qui est mobilisé, ce qui n'empêche pas et pour répondre à une autre question, mais c'est une volonté aussi d'afficher les couleurs sur des fonciers publics qui sont activés. Pour les opérations privées, on est dans la négociation, on en parle souvent, Monsieur Bricard, en commission. Aujourd'hui, on a encore les trois PLU qui s'appliquent, mais grosso modo, à partir de 10 logements, on peut exiger 25 % de logements sociaux. Dès aujourd'hui, on demande déjà à appliquer en négociation sans cadre juridique. C'est pour ça qu'on a lancé la modification du PLU. Moi, je suis ouvert à ces propositions et qu'on puisse en rediscuter en commission. L'idée, c'est soit créer des orientations d'aménagement programmées, ou alors sur une échelle plus large, on va pouvoir répartir quand il y a des divisions et se poser la question de pouvoir créer des logements sociaux sur un bassin de vie plus large. Mais en l'occurrence, le choix qu'on s'oriente sur la modification du PLU, c'est plutôt de dissuader, on va dire, des gens qui voudraient diviser de manière anarchique sans se poser la question de l'aménagement durable de la cité, des trois à cinq logements de pouvoir avoir un logement social, de six à huit de pouvoir en avoir deux, de neuf à 12 en avoir trois, et au-delà de 12 de pouvoir être à 40 %. Ce sont des contraintes, c'est clair. Mais pour autant, c'est quelque chose qu'on assume... »

Yannick MOREAU : « Qui n'est pas encore en vigueur. »

Nicolas CHENECHAUD : « Non, ce n'est pas encore en vigueur. »

Yannick MOREAU : « Pour l'instant, la seule règle qui est en vigueur sur l'ensemble du territoire municipal, c'est l'obligation de réaliser 40 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 10 logements. Les règles en vigueur jusqu'au PLUi ne prévoient pas d'obligation de création de logements sociaux dans les opérations de moins de 10 logements, à ce stade. Dans le PLUi, il y aura de nouvelles règles dont on discutera ensemble à l'échelle communautaire puisque le PLUi est réalisé par la Communauté d'Agglomération. Mais un certain nombre d'entre nous s'y retrouvons. Est-ce que c'est clair ce qu'a dit Nicolas ? »

Jacques BARRETEAU : « Non. »

Yannick MOREAU : « Ce n'est pas clair. Monsieur Barreteau, juste pour compléter ce qu'il a dit sur la stratégie générale et juste un mot. »

Jacques BARRETEAU : « Allez-y. »

Yannick MOREAU : « On est à un moment un peu charnière du mandat et du cadre réglementaire qui va encadrer ou accompagner la production de logements locatifs abordables sur le territoire des Sables d'Olonne, puisque nous vivons avec des restes de PLU des trois communes précédentes qui sont encore en vigueur. On a trois PLU différents qu'on essaie d'harmoniser. Nous ne sommes pas encore à un PLU intercommunal qui arrive d'ici deux ans, mais nous avons révisé notre SCoT dont la révision est déjà applicable, en réduisant l'objectif de production de logements par an, et nous allons débattre ensemble dans quelques jours du PLH qui, lui, va prévoir un objectif de création, de production de logements locatifs sociaux abordables aux Sables d'Olonne, année par année. Objectif qui sera traduit et conforté, consolidé juridiquement par le PLUi. Donc, on est quelque part à la bascule entre l'ancien monde qui, sous l'empire des précédents PLU de chacune des trois communes historiques, et le futur PLUi qui intégrera des objectifs chiffrés issus du PLH que nous votons jeudi, j'espère, et de la révision du SCoT. Donc effectivement, le plan logement abordable est un plan municipal qui concerne les propriétés municipales sur ce que maîtrise la Ville des Sables d'Olonne sur ses propres moyens, sur ses propres deniers, mais n'embrasse pas l'ensemble du sujet de la production de logements locatifs sociaux abordables sur le territoire de la ville, puisque c'est le PLH traduit par le PLUi qui définira ses objectifs quantitatifs année par année. Et donc dans le cadre de la discussion avec l'État sur la pénalité SRU, sur la production de logements, etc., c'est l'ensemble de tout ça qui fait qu'on apprécie. Mais là, ce soir, le sujet ce n'est pas la pénalité SRU. Le sujet ce soir c'est qu'est-ce que la Ville des Sables est capable de

faire sur sa volonté, ses décisions, pour produire des logements et faciliter l'accès au logement aux Sables-d'Olonne pour les familles qui en ont besoin ? C'est le sujet qui est posé. Ce n'est pas le sujet de la pénalité SRU. »

Jacques BARRETEAU : « Je reprends simplement votre texte, Monsieur Moreau, c'est-à-dire que vous dites l'un des objectifs, c'est diminuer la pénalité SRU. »

Yannick MOREAU : « Effectivement, puisque si on crée 250 logements locatifs abordables, c'est 250 logements locatifs abordables en plus qui, avec les BRS, diminueront la pénalité SRU. Donc il y a une incidence, mais ce n'est pas l'objectif premier. L'objectif premier n'est pas la réduction. L'action municipale des Sables-d'Olonne n'est pas tendue vers le seul objectif de réduire la pénalité SRU. C'est un paramètre. L'objectif principal, c'est de faciliter l'accès au logement et de mobiliser pour ça notre patrimoine commun. C'est l'objet de la décision de ce soir. »

Jacques BARRETEAU : « Bien sûr, mais il n'empêche quand même que c'est bien la Ville des Sables qui paye les pénalités. Donc, excusez-moi, mais il me semble intéressant de suivre également ce qui se passe sur les autres modes de fonds de création de logements parce qu'il faut effectivement qu'on arrive aussi à réduire cette pénalité. Vous le mettez comme objectif en plus. Donc je voulais simplement et je ne vais pas aller plus loin, je pense que vous avez compris, je me dis qu'on ne peut pas se désintéresser de ce qui se passe à côté parce que c'est la Ville des Sables qui paie la pénalité. »

Nicolas CHENECHAUD : « Mais Monsieur BARRETEAU, on ne peut pas laisser penser qu'on s'en désintéresse puisqu'on a les tableaux de bord au quotidien qui suivent le nombre d'opérations et qui permet de le savoir. Mais comme vous mélangez, si je puis me permettre, les sujets... parce que vous semblez penser qu'en construisant des logements, on va pouvoir déduire de la pénalité SRU. On a un retard de logements à compenser, donc on en produit, mais chaque logement ne vient pas en déduction, ce n'est pas comme ça que ça marche. Donc en l'occurrence, on dissocie les deux éléments parce que cette politique volontariste de pouvoir loger les Sablais avec des typologies de logements qui correspondent à leurs besoins et qui seront vérifiés, je pense, par les candidats qui vont arriver sur l'adresse qu'on a communiquée. Ça, c'est un élément important. C'est ça, le cœur de l'élément. On peut penser aux pénalités. On y pense, évidemment que nos services sont focalisés et que l'on a ces indicateurs, qu'on suit de très près les logements produits par le privé. Mais là, ce qu'on vous annonce ce n'est pas ça, ce n'est pas de la technocratie, excusez-moi de le dire, c'est simplement la volonté de pouvoir aider les Sablais à se loger avec un plan ambitieux fait made in Les Sables d'Olonne. »

Jacques BARRETEAU : « Et nous sommes toujours tout à fait d'accord sur cette stratégie. Il n'y a pas de problème. »

Yannick MOREAU : « Très bien. Quelques précisions sur les observations d'Anthony Bourget et de Caroline Pottier. Monsieur Bourget, la rénovation énergétique est effectivement un enjeu majeur pour l'Agglomération des Sables d'Olonne. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons augmenté largement les aides qui y sont accordées et elles sont de 4 800 euros pour un logement et elles peuvent être portées jusqu'à 7 200 euros lorsqu'il s'agit d'un logement qui était touristique et qui devient une résidence principale. Et le montant total d'aides publiques Ville et Agglo possibles pour un propriétaire qui déciderait de faire changer l'affectation de son logement de touristique vers une location à l'année, en cumulant le plan « Louez à l'année » et l'aide à la rénovation énergétique, c'est 17 200 euros. Donc on n'est pas sur des aides accessoires marginales, on est sur des aides conséquentes. Elles ont été largement augmentées l'année dernière en 2022 et elles sont là pour servir. Et plus on aura de dossiers, plus on fera savoir que ces aides existent, mieux ce sera pour tout le monde, pour l'Agglomération, pour les propriétaires comme pour la planète. Effectivement, c'est un enjeu majeur, mais je pense que nous en avons pris la dimension en augmentant assez largement ces aides. Faisons-le savoir et communiquons davantage sur leur disponibilité.

Madame Pottier, votre plaidoyer pour la location est marqué et donc personne ici n'est surpris puisque vous avez le mérite de la constance et de la cohérence. Vous le faites à chacune des séances du Conseil municipal ou communautaire qui évoquent la question des logements. Et

là, je pense que nous touchons à une différence de fond, majeure, entre vous et nous, les élus de la majorité municipale. Nous, nous considérons qu'il est utile d'obtenir un équilibre entre l'accession au logement par la location ou l'accession au logement par la propriété, parce qu'à tort ou à raison, pour vous nous avons tort et pour nous, nous sommes plutôt satisfaits de cette proposition. Nous pensons que la plupart de nos concitoyens aspirent à devenir propriétaires, ce qui fait qu'en Vendée d'ailleurs, on est à un taux de propriété des logements qui dépasse largement la moyenne nationale et qui dépasse les 75 %, qui approche même les 80 %. Et quand on devient propriétaire de son logement, non seulement on peut imaginer le transmettre à ses enfants et à ses petits enfants, ce qui n'est pas nul pour aider les générations futures à s'installer aux Sables d'Olonne ou ailleurs. Mais en plus, on ne se comporte pas toujours de la même façon dans la vie de la cité lorsqu'on est propriétaire et lorsqu'on paye les impôts correspondants au fait d'être propriétaire. Quand on est locataire d'un bailleur public, je ne fais pas de généralité, mais on n'a pas toujours le même comportement civique dans la ville dans laquelle on habite. Et donc, nous, nous ne pensons pas qu'un modèle doit dominer et éteindre l'autre. Nous pensons que les deux sont complémentaires. Et le plan qui vous est proposé ce soir — 524 logements, — prévoit grosso modo un équilibre entre les deux formes de logements abordables : les logements locatifs abordables, les logements en accession abordable. Donc en gros 260 logements pour chacun, schématiquement. C'est un équilibre que nous recherchons et que nous cultivons pour ne pas dire que nous assumons. Et ce qui fait effectivement une différence notoire avec vous. Vous n'êtes pas habitués des écarts de langage. Mais vous avez même dit : « Le danger de la propriété. C'est dangereux d'être propriétaire. » Non, moi je trouve que c'est vertueux. C'est vertueux de devenir propriétaire. Et comme c'est vertueux de créer des logements locatifs abordables parce que dans un parcours de vie, dans un parcours résidentiel, on n'est pas tout de suite en mesure d'acheter un logement aux Sables d'Olonne. Eh oui, c'est difficile effectivement, et il faut souvent passer par du locatif public, puis du locatif privé, puis devenir propriétaire. Eh bien c'est une bonne chose que de permettre l'accès à ces deux formes de logement. Jean-François ? »

Jean-François DEJEAN : « Je voulais juste ajouter parce que je me souviens de ça, qu'un sondage qui avait été fait en 2020 montrait que 92 % des Français souhaitaient devenir propriétaires. »

Yannick MOREAU : « Au-delà de ce que les gens souhaitent, qui est important pour des élus de connaître ce que les gens souhaitent, la question c'est qu'est-ce qui est bon pour Les Sables d'Olonne ? Moi je pense que pour Les Sables d'Olonne, ce qui est bon, c'est l'équilibre entre l'accès au logement par la location, y compris public, ou l'accès au logement par la propriété. Et je pense que le gisement de logements de demain, ce sont les locations touristiques qui ont vocation à redevenir des locations à l'année, pour peu que le législateur équilibre davantage les avantages notamment fiscaux entre la location touristique et la location à l'année. Aujourd'hui, le législateur et donc le contribuable français finance, subventionne, favorise la location touristique, et donc finance le déséquilibre de nos stations balnéaires. Et donc, évidemment, une station balnéaire a vocation à avoir des locations touristiques. Évidemment, c'est le cœur de notre économie, mais dans un certain équilibre qui n'est plus assuré aujourd'hui. Et donc nous prenons des décisions modestes à l'échelle locale et j'espère que notre gouvernement et que le Parlement, en particulier les députés qui en sont saisis, prendront les initiatives pour équilibrer les régimes des locations à l'année et des locations touristiques, de manière à ce qu'il y ait un nouvel équilibrage qui se fasse sur l'habitat à l'année aux Sables-d'Olonne. C'est presque la transition avec le sujet numéro deux ou trois, le sujet de Didier. Je ne voudrais pas briser le débat que nous conduisons, mais peut-être qu'on a fait un peu le tour du sujet. Est-ce que je peux vous proposer de mettre aux voix l'adoption de ce plan logements abordables, ce plan municipal ? Est-ce qu'il y a des oppositions, des abstentions ? Je regrette de ne pas vous avoir convaincu. J'aurais, en ce début d'année, rêvé, fait le vœu d'une unanimité sur le plan logements abordables. Je n'y serais pas parvenu. Je n'aurais pas réussi à vous convaincre. J'en suis désolé. Merci pour l'adoption de ce plan qui est un tournant et de la volonté et de l'ambition réaliste de la ville des Sables-d'Olonne pour créer de nouveaux logements dans les années qui viennent. »

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

- DE VALIDER le plan d'actions pour la production de logements abordables aux Sables d'Olonne tel que défini par le présent rapport,**
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à engager les actions nécessaires à la mise en œuvre de ce plan,**
- D'INSCRIRE les crédits correspondants au budget communal 2023 et fixer des crédits à hauteur de 150 000 € pour l'année 2023 pour le dispositif « passeport accession »,**
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à approuver et signer le règlement pour le Programme d'accession sociale et abordable « PASSEPORT ACCESSION » et « ÉCO-PASS »,**
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à approuver et signer le règlement des Critères de priorisation des candidatures pour les logements – terrains abordables et les BRS.**

2. MAJORATION DE 50 % DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES (THRS)

Monsieur Didier JEGU présente la délibération.

Yannick MOREAU : « Sujet numéro deux. C'est à Didier j'ai dit que je passais la parole. Je vais faire une petite introduction avant de te passer la parole sur la taxation des résidences secondaires. Par souci de transparence, l'équipe municipale a, depuis deux ans, annoncé sa volonté dans le plan « Louez à l'année », d'encourager la mutation, la transformation de locations touristiques en locations permanentes et a, par souci de transparence, également mis en avant les outils financiers qu'elle prévoyait de mettre en œuvre dans le futur pour financer ce contrat « Louez à l'année » et ce plan. Et donc a annoncé depuis deux ans que le moment venu, lorsque cela sera possible, nous déciderons d'une augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, c'est-à-dire la seule taxe d'habitation qui reste depuis la réforme de la fiscalité locale décidée par le Président de la République. Donc ça fait depuis deux ans qu'on se fait engueuler pour une augmentation de taxe qui n'est pas encore effective. On a été parfois plus malins en mode de communication, mais au moins ça avait le bénéfice de la transparence. Le législateur, dans le projet de loi de finances 2023, a prévu l'extension des zones tendues et donc la possibilité pour un certain nombre de territoires concernés par la difficulté d'accès au logement... a prévu le bénéfice de la possibilité d'une taxation majorée pour les résidences secondaires. Et donc la loi de finances est votée et le décret d'application qui doit définir quelles communes sont concernées doit être pris. Il doit être pris d'un jour à l'autre. Il doit être pris rapidement parce que les communes concernées qui voudraient appliquer le décret doivent délibérer avant le 28 février 2023. Or, au moment où nous parlons, le décret n'est pas pris et nous ne savons pas lorsqu'il sera pris. Et donc, si Didier, ce soir, évoque ce sujet devant vous, c'est encore une fois par souci de transparence, on va le voter quand même, mais on ne sait pas si le décret va être pris ou pas avant le 28 février et on n'est pas tout à fait sûr que la délibération qu'on prendra ce soir sera opérationnelle au-delà du 28 février. Et peut-être que si le décret ne venait pas, notre délibération tomberait, elle serait morte-née et il faudrait la reprendre pour l'année prochaine. Mais si le décret venait en dernière ligne droite, il n'est pas impossible que nous soyons obligés de nous revoir au mois de février pour délibérer entre le moment où le décret sera sorti et le 28 février, de manière à ce que ce soit applicable en 2023. Donc, en conclusion, sur une annonce deux ans avant d'une mesure de correction fiscale de la taxe d'habitation des résidences secondaires, nous sommes réunis ce soir sur ce point pour discuter d'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Non pas que nous ayons

quelque chose de crochu à l'endroit des propriétaires de résidences secondaires qui, dans une station balnéaire, sont les bienvenus. La question ce n'est pas pour ou contre la résidence secondaire ou la résidence permanente. La question, c'est l'équilibre entre les deux et surtout l'équilibre entre les résidences touristiques, donc la location touristique et la location à l'année. Et donc la mesure qui est proposée ce soir que Didier va vous présenter vise non pas à stigmatiser une catégorie de propriétaires ou de personnes des Sables d'Olonne, elle vise à corriger un peu l'équilibre des avantages entre la location touristique et la location à l'année. C'est-à-dire à réduire l'avantage concurrentiel qu'a la location touristique par rapport à la location à l'année. C'est-à-dire à faire réfléchir sur la possibilité de remettre son logement en location à l'année plutôt que de le laisser en location touristique. Donc là encore, ce n'est pas une baguette magique. Là encore, ça ne va pas changer, révolutionner la matière. Simplement, ça réduira un peu le bénéfice comparé des deux régimes location à l'année, location touristique. Cette introduction étant posée, Didier, tu peux synthétiser la présentation. »

Didier JEGU : « Merci, Monsieur le Maire. Je vais essayer de ne pas paraphraser. Donc, compléter simplement ton propos. Donc oui, nous sommes toujours sur la politique du logement en la matière, là, avec cette délibération numéro deux et nous espérons effectivement pouvoir bénéficier d'un élargissement de la notion de zones tendues qui était attendue depuis pas mal de temps et pour laquelle la municipalité a fait plusieurs démarches à tous niveaux et au plus haut niveau en espérant cette évolution qui est annoncée, qui est imminente sous peu, mais qui n'est toujours pas effective. Donc cette notion de zone tendue tient au fait que dans une commune ou une agglomération nous ayons des prix élevés à l'achat, à la location, une proportion élevée de résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc de logements. Et ce qu'on peut dire simplement, et le projet de délibération vous l'explique, nous sommes tout à fait dans cette situation des équilibres aux Sables d'Olonne avec un habitat l'année et des résidences secondaires qui est bien connue et usitée. Enfin, vous connaissez chacun d'entre vous, à titre individuel, j'imagine.

Donc au regard de ces éléments, les Sables d'Olonne respectent l'ensemble des conditions prévues pour élargir au titre des zones tendues. Cette perspective de possibilité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires était envisagée effectivement au plan « Louez à l'année ». C'était l'une des quatre mesures coercitives du plan. Il y avait, et vous vous en souvenez, huit mesures, les mesures incitatives dont on a parlé tout à l'heure, et également des mesures coercitives dont l'application justement de cette majoration sur la taxe d'habitation. C'est démontré dans le projet de délibération, il faut se dire et se souvenir que le plan « Louez à l'année » a déjà porté ses fruits un peu puisque nous avons une proportion de résidences secondaires qui était de 38 % par rapport à l'ensemble des logements en 2019 et que cette proportion est passée à 36 % simplement en 2022. Donc on a quand même un effet bénéfique de ce plan. Et puis il sera majoré, acutisé par cette nouvelle mesure. Le nombre de résidences secondaires représente à peu près 15 850 logements en tout en 2022. Donc voilà dans quel contexte se place cette mesure.

Alors, elle n'est pas non plus très innovante en la matière. Simplement, les villes de moins de 50 000 habitants vont pouvoir le faire maintenant. Mais de nombreuses autres villes avaient déjà mis en œuvre ce type de mesure. Par exemple, des villes comme Ajaccio, Saint-Nazaire, Nice, qui sont des villes côtières comparables, ont pu déjà majorer leur taxe d'habitation sur les résidences secondaires de 40, 60 %, etc. Donc on s'inscrit dans cette lignée. Se souvenir aussi par rapport aux propos de Yannick que les recettes actuelles de la taxe d'habitation auprès des résidences secondaires représentent six millions d'euros. Donc la perspective de recettes complémentaires est de l'ordre de trois millions. C'est effectivement à la louche, et très grossier parce qu'il peut y avoir évidemment des requalifications des logements, et donc le chiffre final ne sera peut-être pas celui-là, mais en tout cas, c'est la perspective à ce stade. La photographie donne cette proportion en le majorant bien sûr de 50 %. Pour rappel, transformer une résidence secondaire en résidence principale aux Sables d'Olonne sera le synonyme pour les propriétaires de bénéficier d'une économie de taxe d'habitation sur les résidences secondaires dont la moyenne sera autour de 1 180 euros par an en 2023, de bénéficier d'une prime municipale pouvant atteindre jusqu'à 10 000 euros sur trois ans, on vous l'a dit tout à l'heure, de contribuer au retour à l'équilibre vie touristique vie à l'année plébiscitée par la population sablaise.

Donc au titre de cette délibération il vous est demandé de maintenir pour l'année 2023 le taux de la taxe d'habitation à 14,38 % et d'instaurer une majoration de 50 % de la part

communale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Donc applicable dès 2023 si bien entendu le décret attendu survient très rapidement. Sinon, effectivement, comme disait Yannick, nous serons sans doute obligés de re-délibérer sur ce sujet d'ici quelque temps. Voilà, mesdames, messieurs, le contenu de la délibération qui est présentée devant vous. Y a-t-il des questions ? »

Anthony BOURGET : « Oui, Monsieur Jégu. On en a parlé un peu en commission. Est-ce que vous avez des retours d'expérience : Nice, Ajaccio et autres communes qui ont mis cela en place ? Est-ce que ça a produit ses effets ou pas ? »

Didier JEGU : « Personnellement, je n'ai pas de retour d'expérience, mais il est évident que cette mesure aura des effets pour les propriétaires qui devront décider, même si effectivement, elle peut paraître peut-être pour certains, symbolique. En tout cas, ils devront décider s'ils maintiennent leur habitation en résidence secondaire avec le risque d'une majoration de la taxe d'habitation, ou bien s'ils la réorientent vers de la résidence principale. Je ne peux pas vous en dire plus statistiquement. Vous avez les proportions. On vous a donné des éléments de ce qui est versé comme taxe d'habitation en moyenne aujourd'hui. Donc l'économie, sauf erreur de ma part, je me tourne vers les services, mais ce serait de l'ordre de 500 euros, je crois, si éventuellement ils conservaient la notion de résidence principale à leur habitation. Mais en benchmarking, en comparaison, en parangonage je n'ai pas d'éléments sur l'effet de ces mesures dans d'autres villes littorales. D'autres questions ? Compléments d'information ? »

Yannick MOREAU : « On peut mettre aux voix. Y a-t-il des oppositions, des abstentions ? La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est donc adoptée à l'unanimité à hauteur de 50 % du taux communal. Évidemment, on peut refaire le monde et se dire qu'on aurait préféré que cette réforme de la fiscalité locale n'ait pas lieu parce qu'elle prive les collectivités d'un moteur. Mais ça ne servirait plus à rien maintenant. Donc je note en tout cas cette décision unanime du Conseil municipal et je passe la parole à Florence Pineau pour Les Sables d'Olonne Ensemble. »

La Ville est fortement engagée pour favoriser le logement à l'année de tous ceux qui travaillent et s'engagent aux Sables d'Olonne. Dans ce cadre, elle a adopté le plan « Louez à l'année » comprenant des mesures incitatives et des mesures coercitives.

L'application aux Sables d'Olonne du décret des zones tendues, maintes fois sollicitée, longtemps attendue, pourrait être applicable en 2023 aux Sables d'Olonne. Il permettrait de donner aux mesures du plan sa pleine application et de mettre en œuvre la majoration de la taxe sur les résidences secondaires.

UNE DÉFINITION ÉLARGIE DES ZONES TENDUES DEPUIS 2023

L'article 73 de la Loi de Finances 2023 étend aux communes de moins de 50 000 habitants le périmètre des « zones tendues », en appréciant la tension immobilière à partir :

- des prix élevés à l'achat et à la location,
- de la proportion élevée de résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc de logements.

UN DÉSÉQUILIBRE ENTRE HABITAT À L'ANNÉE ET SECONDAIRE BIEN CONNU

La ville des Sables d'Olonne connaît un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements qui se traduit par peu de biens en location à l'année et des prix relativement élevés tant en location qu'à l'achat.

Lors d'une comparaison tarifaire menée juste avant le premier confinement de 2020, la situation des prix de l'immobilier de la ville des Sables d'Olonne apparaissait comparable à celles de certaines communes déjà classées en « zone tendue » comme Guérande, La Rochelle, Saint-Nazaire ou le Croisic.

De manière identique, en analysant les données de l'INSEE répertoriant par commune la destination des logements (source = « LOG T2 – Catégories et types de logements »), la disparité entre résidences secondaires et principales paraît très significative aux Sables d'Olonne.

En € / m ²	Les Sables d'Olonne	Guérande	Saint-Nazaire	Le Croisic	La Rochelle
Loyer moyen Appartement	12,02 €	11,63 €	10,90 €	11,59 €	12,30 €
Loyer moyen Maison	10,09 €	10,22 €	11,83 €	11,31 €	10,00 €
Prix de vente Appartement	4 278 €	3 458 €	2 923 €	4 148 €	4 115 €
Prix de vente Maison	3 421 €	2 927 €	2 577 €	3 327 €	2 883 €
Résidences principales	23 895	7 308	35 480	2 119	87 347
Résidences secondaires et logements occasionnels	15 786	1 447	2 834	3 113	10 310
Logements vacants	1 305	706	3 350	154	6 375
% de logements secondaires et occasionnels	39%	15%	7%	58%	10%

Enfin, la situation de déséquilibre marquée entre l'offre et la demande de logements est déjà reconnue par l'État via le classement des Sables d'Olonne en zone B1 par l'arrêté du 4 juillet 2019 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Au regard de ces éléments, Les Sables d'Olonne respecte l'ensemble des conditions prévues au I de l'article 232 du Code général des impôts :

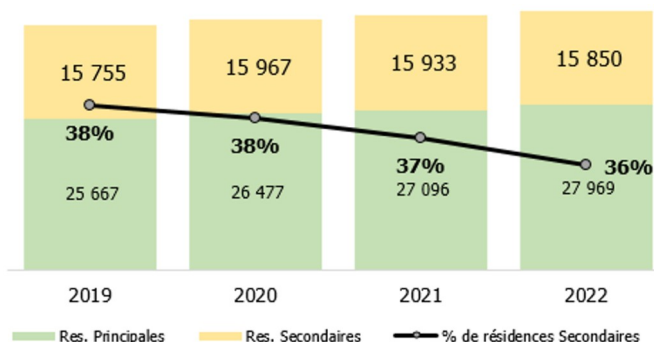
⇒ **Il apparaît donc fondé que la commune des Sables d'Olonne sollicite l'inscription sur le décret d'application de la majoration de THRS.**

UN DÉPLOIEMENT PROGRESSIF DU PLAN « LOUEZ A L'ANNÉE »

En 2020, la Direction des Finances Publiques répertoriait 15 967 résidences secondaires sur la ville des Sables d'Olonne, contre 15 755 l'année précédente. La ville constatait à cette période une nouvelle variation de + 1,3 % de son parc de résidences sous occupée à l'année. Pour rappel, ce nombre de près de 16 000 résidences secondaires de 2020 n'avait jamais été aussi élevé dans l'histoire des Sables d'Olonne.

Depuis ces deux dernières années et notamment grâce aux mesures incitatives favorisant la transformation de résidences secondaires en résidences principales, le nombre de logements secondaires a commencé à décroître. Toujours d'après les données des Finances Publiques, le nombre de résidences secondaires s'élevaient :

- > à 15 933 en 2021 (- 0,2 %),
- > à 15 850 en 2022 (- 0,6 %).



Même si la tendance est bonne (réduction du ratio de résidences secondaires de 2 points en 2 ans, passant de 38 % en 2019 à 36 % en 2022), le déséquilibre entre types d'habitat reste toujours trop important et le manque de logements disponibles pour les familles sablaises est toujours réel.

Comme rappelé lors de la séance du Conseil municipal du 14 novembre 2022 notamment consacrée au Débat d'Orientations Budgétaires, l'ADILE classe Les Sables d'Olonne 8^{ème} ville française comptant le plus grand nombre de résidences secondaires, juste derrière Marseille et ses 870 000 habitants en 2019.

Ces résidences secondaires, même si elles participent évidemment à faire des Sables d'Olonne une grande station balnéaire, constituent également un réservoir pour rétablir l'équilibre « vie touristique/vie à l'année ».

LA MAJORATION DE LA THRS, DES RECETTES PARTICIPANT AU FINANCEMENT DU PLAN « LOUEZ À L'ANNÉE » ET DU PLAN D'ACTION POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES AUX SABLES D'OLONNE

Ainsi, et comme certaines autres villes balnéaires ont eu l'occasion de le faire :

- Ajaccio, 40 % de majoration de THRS,
- Saint-Nazaire, 60 % de majoration de THRS,
- Nice, 60 % de majoration de THRS,

il est proposé de se servir de cet outil de majoration de THRS en portant le taux à 50 %.

Ces recettes, estimées à 3 M€ par an, contribueront au financement du plan « Louez à l'année » et du plan d'action pour la production de logements abordables aux Sables d'Olonne.

Pour rappel, transformer une résidence secondaire en résidence principale aux Sables d'Olonne sera synonyme pour les propriétaires :

- de bénéficier d'une économie de THRS, dont la moyenne sera en 2023 autour de 1 180 € par an en 2023,
- de bénéficier d'une prime municipale pouvant atteindre jusqu'à 10 000 € sur 3 ans,
- de contribuer au retour à l'équilibre « vie touristique / vie à l'année » plébiscité par la population sablaise.

* * *

Vu les articles 1407 ter, 1639A et 1639A bis du Code général des impôts,

Vu le I de l'art. 232 CGI modifié par la LFI 2023,

* * *

Après avis favorable de la Commission Solidarité, finances et personnel, réunie le 16 janvier 2023,

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

– DE MAINTENIR pour l'année 2023 le taux de THRS à 14,38 %,

– D'INSTAURER, à raison de figurer dans la liste énumérative des communes éligibles du décret visé à l'article 232 du CGI, et à compter de la sa publication, la majoration de 50 % de la part communale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), laquelle serait ainsi applicable dès 2023.

3. SIGNATURE DU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR LA CONSTRUCTION DU PÔLE "LES SABLES D'OLONNE ENSEMBLE"

Madame Florence PINEAU présente la délibération.

Florence PINEAU : « Merci, Monsieur le Maire. Donc là, il s'agit de la signature du marché de maîtrise d'œuvre pour la construction du Pôle Les Sables d'Olonne Ensemble. Ce bâtiment regroupera l'essentiel des acteurs de l'action sociale sur le territoire et l'ensemble des partenaires à des publics communs et des missions complémentaires. Centraliser l'action sociale va simplifier les démarches souvent laborieuses pour le public et faciliter les orientations entre les partenaires.

La dynamique partenariale sera alimentée et l'action sociale sera renforcée et donc plus efficace. Donc je vais vous noter ici les 15 partenaires et les différentes associations, en sachant que je vous demande d'être attentifs parce que si vous faites partie d'un de ces Conseils d'administration, il vous faudra sortir au moment du vote. Donc concernant les institutions, il s'agit du CCAS, donc toutes les personnes qui font partie du Conseil

d'administration du CCAS. Le service de prévention senior, le guichet unique de l'habitat, la CAF, la CPAM, l'agence Littoral pour Vendée Habitat, Vendée Logements, la médecine préventive de la collectivité, le Centre médico-scolaire, Le Nid des Aidants, et en associations nous accueillerons l'Union Départementale des Associations et Familiale, l'UDAF, l'ADAPEI Aria, ainsi que l'association Contact, la Mission locale Vendée Atlantique. Et dans les professionnels de santé nous accueillerons la Maison Médicale de Garde ainsi que la CPTS, le Comité professionnel territorial et de santé littorale vendéenne, et le restaurant ESAT piloté par l'AREAMS, ce qui viendra compléter l'animation du lieu et les offres de service rendues.

Dans ce cadre c'est ASCLV qui a lancé le concours de maîtrise d'œuvre à l'issue duquel un lauréat a été désigné. Il s'agit du cabinet d'architecture PADW, choisi notamment en raison des caractères facilement identifiables du projet. Le montant du projet du cabinet PADW est estimé à 8 771 950 euros. La rémunération provisoire du maître d'œuvre sera arrêtée à 1 044 250,50 euros hors taxes, soit 1 253 100,60 euros en TTC. Et donc, après l'avis favorable de la commission Solidarité Finances et personnel réunie le 16 janvier 2023 et le bureau d'adjoints propose au Conseil municipal d'approuver le choix de l'attributaire du marché de maîtrise d'œuvre négocié avec PADW, lauréat du concours. Est-ce qu'il y a des questions ? »

Anthony BOURGET : « Oui, Madame Pineau, juste vous dire que je me réjouis de voir un peu cette centralisation d'associations, tout ce qui est Ville, État, et même le Département qui est finalement voisin de ce futur bâtiment. J'ai juste un regret que j'avais déjà dit, je crois, il y a quelque temps, c'est le choix géographique. Aujourd'hui, quel intérêt d'habiter en centre-ville avec la fuite des services vers la périphérie, services sociaux de la Ville ou de l'État ou du département, ou même police municipale et bientôt nationale ? C'est un peu contraire à la délibération précédente sur le logement. Et puis c'est favorable évidemment à l'utilisation de la voiture et à l'étalement urbain. L'aménagement du cours Louis Guédon avec un pôle culturel et social, mais aussi une reconquête des logements en centre-ville comme on vient de le voter. En bref, des citoyens qui consomment là où ils habitent, voilà qui aurait de l'allure. C'est le seul regret de ce projet. »

Florence PINEAU : « Alors Monsieur Bourget, Les Sables d'Olonne aujourd'hui, il y a le quartier du Château, le quartier d'Olonne, Les Sables d'Olonne, le quartier de La Chaume. Donc moi je dirais plutôt que c'est relativement central. Mais après on n'a peut-être pas le même point de vue géographique. Aujourd'hui, on parle beaucoup des mobilités, et comme vous l'avez dit, il y a déjà la MDSF qui se situe là-bas, avec de nombreuses autres activités dans ce site-là, avec aujourd'hui des moyens de mobilité avec le bus bien sûr, qui ne fera que s'améliorer lors des prochains contrats qui seront menés pour ce site-là, avec, vous l'aurez pu remarquer, des liaisons douces qui viennent d'à peu près partout quand vous suivez le boulevard du Vendée Globe et après pour accéder jusqu'à ces sites-là. Et aujourd'hui, il y avait besoin de places, besoin de stationnements, et aussi parce qu'il y a les liaisons douces à mobiliser, mais il y a aussi le besoin de la voiture quand même pour certaines personnes. Donc je pense que justement le centre-ville ne se prêtait pas du tout à ce genre de situation. Ce sont des rendez-vous. Il y a énormément de turn-over dans ces sites-là. Les gens viennent pour des rendez-vous d'une heure, d'une demi-heure, trois quarts d'heure. On n'y vient pas pour deux ou trois heures, enfin je ne pense pas. Et après en plus, avec la possibilité, comme on vous l'a dit, du restaurant de l'ESAT qui permettra en plus d'ouvrir à ce que les salariés de tout ce secteur-là puissent y venir déjeuner. Donc je pense que justement ce choix-là est judicieux, d'autant plus de travailler avec la Maison des solidarités et de la famille, où on voit les salariés travailler tous ensemble. »

Yannick MOREAU : « C'est le principe même du projet de pouvoir réunir tous les partenaires. On a une sorte de lieu unique... L'idée, c'est quoi ? C'est de faciliter la vie des familles plutôt que de courir à travers Les Sables, de circuler plus ou moins bien selon la saison, de stationner plus ou moins bien selon la saison et d'engager le parcours du combattant, les 12 travaux du bénéficiaire de la CAF, de la Sécurité sociale, de l'UDAF, de la personne qui demande un logement, de celle qui se trouve en difficulté et qui a besoin d'une aide du CCAS, plutôt que d'engager ce parcours du combattant, d'offrir un lieu ressource. Il suffit de traverser la rue pour trouver les aides du Département, traverser la rue pour trouver celle de la Ville, de l'Agglomération et des partenaires. Évidemment, on ne peut pas trouver 4 000 mètres carrés de bureaux adaptés à l'ensemble de l'accueil de ces partenaires en centre-ville, ça ne marche

pas. Comme le dit Florence, au centre de gravité de la ville, mais pas seulement de la ville, de l'agglomération, parce que c'est un projet à la fois municipal, mais aussi communautaire, puisque l'Agglomération va cofinancer cet investissement, je ne sais pas si c'est mis dans la délib, mais c'est bien de le préciser, donc je le rajoute. C'est un fonds de concours à hauteur de 30 % du montant hors-tax des travaux, puisqu'il y a évidemment un volet communautaire. Donc, l'Agglomération est partenaire du projet. Je pense que c'est un bon site pour un projet communautaire d'envergure qui rassemble l'ensemble des partenaires, de ceux qui viennent en aide aux personnes fragiles ou vulnérables aux Sables d'Olonne. »

Florence PINEAU : « Est-ce qu'il y a d'autres observations ? Donc, on peut passer au vote. Est-ce qu'il y a des votes contre, des abstentions ? Merci beaucoup. On peut dire aux personnes qui sont sorties qu'elles peuvent revenir. »

Bâtir un lieu commun pour accueillir l'ensemble des acteurs de la solidarité sablaise, offrir une vitrine en cœur d'agglomération, accueillir comme il se doit les professionnels, associations et bénéficiaires de l'entraide, c'est l'objet du nouveau pôle social Les Sables d'Olonne Ensemble de La Vannerie.

Ce bâtiment regroupera ainsi l'essentiel des acteurs de l'action sociale sur le territoire. L'ensemble des partenaires a des publics communs et des missions complémentaires. Centraliser l'action sociale va simplifier les démarches souvent laborieuses pour le public et faciliter les orientations entre les partenaires. La dynamique partenariale sera alimentée. L'action sociale sera renforcée et plus efficace.

15 partenaires associés

Les Institutions :

– Centre Communal d'Action Sociale (CCAS):

Anime l'action générale de prévention et de développement social de la commune à travers différents services : Domiciliation, Aide sociale légales, gestion établissements pour personnes âgées, aides financières, actions collectives, lutte contre l'isolement, offre médicale.

– Service prévention senior de l'Agglomération :

Gère le service "À l'abord'âges" afin de proposer des actions de prévention en faveur des 60 ans et plus sur le territoire des 5 communes de l'agglomération.

– Guichet unique de l'habitat :

Lieu de référence pour toutes les demandes des administrés en matière de logement et d'habitat, il apporte conseil et accompagne les habitants de la ville et de l'agglomération dans leur projet de rénovation et d'amélioration de leur logement, de recherche de logement abordable.

– Caisse d'Allocation Familiale (CAF) :

Il s'agit du point accueil de la CAF pour traiter des questions sur l'ensemble des prestations de la CAF, un changement de situation familiale ou professionnelle, le versement des prestations et sur les droits des bénéficiaires.

– Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) :

Point accueil pour toutes demandes concernant la CPAM : paiement, remboursement, soin, arrêt de travail, carte vitale, complémentaire santé, changement de situation...

– Agence littorale de Vendée Habitat :

Vendée Habitat est un Office Public de l'Habitat (OPH). C'est le 1^{er} bailleur social de Vendée avec la gestion de plus de 15 000 logements. Il assure la construction, l'entretien et la gestion de logements locatifs. Il contribue également à l'accession à la propriété.

– Permanence Vendée Logement :

Vendée Logement est une société du groupe *La Compagnie du Logement*. Elle gère plus de 8000 logements locatifs ou en accession à la propriété. Elle gardera son agence aux Sables et tiendra des permanences au sein du pôle social.

– Médecine préventive de la collectivité :

Assure le suivi médical de l'ensemble des agents de la Ville des Sables d'Olonne et des *Sables d'Olonne Agglomération*.

– Centre médico-scolaire (CMS):

Le Centre médico-scolaire a pour vocation d'organiser les bilans de santé. Sa mission est aussi de sensibiliser les élèves et les familles aux problématiques de la santé. Le CMS prend enfin en charge des missions plus spécifiques, telles que :

- l'aide à la scolarisation d'élèves atteints de maladies longues ;
- l'aide à l'intégration d'élèves souffrant d'un handicap ;
- le suivi d'élèves en difficulté ;
- le dépistage de différents types de violence familiale.

– Nid des Aidants :

Plateforme d'accompagnement et de répit venant en soutien des aidants de personnes atteintes d'une maladie neuro-évolutive. Un accompagnement individuel et collectif est proposé : animation, formation, groupe de parole.

Les associations :

– Union Départementale des Associations Familiales (UDAF) :

Association qui met en œuvre des actions au service de l'accompagnement, de la défense et de la représentation des familles. Engagée en faveur d'une politique familiale globale, l'UDAF propose des services de mesures de protection, d'éducation affective et sexuelle, des ateliers de parentalité, d'information aux familles, de soutien aux tuteurs familiaux, de conseil conjugal et familial.

– ADAPEI ARIA : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS):

Géré par l'ADAPEI-ARIA, le SAVS propose un accompagnement adapté à des personnes en situation de handicap contribuant à la réalisation de leur projet de vie et favorisant le maintien ou la restauration des liens familiaux, sociaux, scolaires ou professionnels.

– Association CONTACT :

Association d'insertion par le travail, CONTACT offre différentes prestations auprès de tout public : ménage, lavage, repassage, jardinage, peinture, maçonnerie, bricolage, déménagement, menuiserie, cuisine. Il s'agira simplement de l'accueil du public pour la partie administrative.

– Mission locale Vendée Atlantique :

Les Missions Locales remplissent une mission de service public pour l'orientation et l'insertion professionnelle et sociale des jeunes. Elles assurent l'accueil, l'information, l'orientation et l'accompagnement des jeunes de 16 à 25 ans sortis du système scolaire. Les Missions Locales s'efforcent d'apporter des réponses adaptées à l'ensemble des difficultés rencontrées par les jeunes, aussi bien dans le domaine de l'emploi que dans ceux de la formation, de la santé, du logement, de la mobilité, des ressources ou des loisirs.

Les professionnels de la santé :

– Maison médicale de garde :

Accueil des médecins de garde du vendredi au dimanche dans un lieu dédié, adapté et sécurisé.

– La Communauté Professionnelle Territoriale de Santé littoral Vendéen (CPTS) :

Issues de la loi de Modernisation du système de santé de 2016, les Communautés Professionnelles Territoriales de Santé (CPTS) contractualisent avec l'Agence Régionale de

Santé (ARS) pour la mise en place d'actions répondant aux besoins de proximité des populations. Elles s'inscrivent dans une approche territoriale caractérisée par l'existence d'habitudes de travail collectives en renforçant les coopérations et en favorisant l'attractivité des territoires. Elles facilitent les actions locales qui peuvent porter sur les soins non programmés, les sorties et entrées d'établissements de santé, la communication entre professionnels de santé et la prévention.

Un restaurant (ESAT) piloté par l'AREAMS vient compléter l'animation du lieu et les offres de services rendus au public sur le site.

L'approbation du choix du maître d'œuvre proposé par le jury de concours

Pour mémoire, la Ville a confié à l'Agence de Vendée Expansion la réalisation du pôle Les Sables d'Olonne Ensemble. Dans ce cadre, l'ASCLV a lancé un concours de maîtrise d'œuvre à l'issue duquel un lauréat a été désigné, le Cabinet d'architecture PADW, choisi notamment en raison du caractère facilement identifiable du projet, de l'accessibilité du bâtiment, de la mise en valeur des espaces extérieurs et de l'intégration de matériaux biosourcés.

Le montant du projet du Cabinet PADW est estimé à 8 771 950 € HT.

La rémunération provisoire du maître d'œuvre serait arrêtée à 1 044 250,50 € HT, soit 1 253 100,6 € TTC. Cette somme inclut une somme forfaitaire, qui ne sera pas renégociée, de 116 136 € HT. Le forfait définitif de rémunération sera arrêté à l'achèvement de la mission avant projet définitif.

Le mandat de maîtrise d'ouvrage autorise l'ASCLV à signer le marché de maîtrise d'œuvre après approbation du choix de l'attributaire par la Ville.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'approuver le choix de l'attributaire du marché PADW, lauréat du concours de maîtrise d'œuvre pour la construction du pôle administratif et social.

* * *

Vu le Code de la commande publique, et notamment ses articles L2422-5 à L2422-11,

* * *

Jacques BARRETEAU, Alain BLANCHARD, Annie COMPARAT, Maryse LAINE, Loïc PERON, Caroline POTTIER, Bruno RIVALLAND, Nadine ROUMANEIX et Michel YOU quittent l'assemblée et ne prennent pas part au vote.

Après avis favorable de la Commission Solidarité, finances et personnel, réunie le 16 janvier 2023,

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

– D'APPROUVER le choix de l'attributaire du marché de maîtrise d'œuvre négocié avec PADW, lauréat du concours de maîtrise d'œuvre pour la construction du pôle administratif et social, dont le montant de la rémunération provisoire est fixé à 1 044 250,50 € HT, soit 1 253 100,6 € TTC.

4. GARANTIE D'EMPRUNT - PARC SOCIAL - ONZE LOGEMENTS - RUE DES ROULIERS / LA VALLÉE VERTE

Monsieur Didier JEGU présente la délibération.

Didier JEGU : « Il vous est proposé à nouveau que la Ville apporte sa garantie d'emprunt à une opération de construction de logements sociaux, rue des Rouliers, la Vallée Verte. Il s'agit d'une opération de 11 logements. Comme il est d'usage, la ville se portera garante à hauteur de 30 % de l'emprunt contracté pour cette opération qui vous est décrite dans le projet de délibération, à hauteur d'un million d'euros. Nous restons, je vous l'avais dit, largement en dessous des taux requis en la matière, on est autour de 18-20 % de garantie d'emprunt là où on pourrait aller jusqu'à 50 %, étant entendu que les opérations à caractère social ne sont pas prises en compte dans le calcul du taux. Sauf question complémentaire de votre part, il s'agit d'une délibération classique de garantie d'emprunt par la Ville. Y a-t-il des questions ? Pas de question. Donc, je vous propose de l'adopter. Y a-t-il des oppositions, des abstentions ? Merci. »

Ville fraternelle attentive aux familles, et notamment à celles à revenu modeste désireuses de vivre et travailler ici, la Ville des Sables d'Olonne a fait de l'accession au logement une priorité.

À ce titre, la Ville s'emploie à soutenir la construction de logements publics par les bailleurs sociaux en garantissant les emprunts qu'ils portent dans le cadre des opérations menées sur le territoire.

Par lettre du 15 décembre 2022, Vendée Habitat a sollicité la Ville des Sables d'Olonne pour obtenir la garantie à hauteur de 30 % d'un emprunt global de 1 028 500 € contracté auprès de la CDC – Banque des Territoires décomposé en 3 lignes de prêt :

- Prêt Locatif Aidé d'Intégration de 414 646 € d'une durée de 40 ans,
- Prêt Locatif à Usage Social de 542 354 € d'une durée de 40 ans,
- Prêt Haut de Bilan Bonifié de deuxième génération (PHB 2.0 tranche 2020) de 71 500 € d'une durée de 40 ans.

Il s'agit d'assurer la construction de 11 logements situés rue des Rouliers / La Vallée Verte aux Sables d'Olonne.

La garantie d'emprunt à charge de la Ville est à hauteur de 30 %, le Département de Vendée garantissant les 70 % restants.

* * *

Vu le cadre de son action en faveur du logement public,

Vu les dispositions des articles L.2252-1 et L.2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article 2305 du Code Civil,

* * *

Maryse LAINE quitte l'assemblée et ne prend pas part au vote.

Après avis favorable de la Commission Solidarité, finances et personnel, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **D'AUTORISER la Ville à se porter garante, dans le cadre de l'emprunt ci-dessus désigné,**
- **D'APPROUVER les points suivants :**

Article 1 :

L'assemblée délibérante de la Commune des Sables d'Olonne (85) accorde sa garantie à hauteur de 30 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 028 500 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt n° 140 220 constitué de 3 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 308 550 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 :

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Articles 3 :

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

5. PROVISION POUR FINANCEMENT DU COMPTE ÉPARGNE TEMPS

Monsieur Didier JEGU présente la délibération.

Didier JEGU : « La délibération numéro cinq est une délibération technique également. Dans chaque collectivité, il y a une gestion des ressources humaines. Et qui dit gestion des ressources humaines dit mise en place d'un compte épargne temps, que les agents viennent abonder de jours de congés non pris qu'ils prendront ultérieurement. Donc, il est fait obligation à la collectivité, dans le cadre de la nomenclature budgétaire, de constituer des provisions pour couvrir ces congés à prendre, qui sont valorisés selon la catégorie socioprofessionnelle de l'agent. Vous voyez, il y a une valorisation qui va de 135 euros pour un catégorie A à 75 euros par jour pour un catégorie C. L'État des congés à prendre, du compte épargne temps, d'une année sur l'autre est à rétablir. Et donc, cette délibération doit être prise chaque année puisque certains les consomment, certains les placent. Chaque année, il faut délibérer sur le montant de cette provision. Pour l'année en cours et à l'issue de l'exercice 2022, il est donc proposé de constituer une provision de 180 950 euros pour financer le compte épargne temps de la collectivité. Voilà, mesdames, messieurs. Y a-t-il des questions ? Nous pouvons délibérer. Y a-t-il des oppositions, des abstentions ? Je vous remercie. »

La provision du CET, une gestion plus prospective des ressources humaines

Dans le cadre de sa politique managériale à destination de ses agents, la Ville des Sables d'Olonne a instauré le Compte Épargne Temps (CET).

Il permet à son titulaire d'accumuler des droits à congés que l'agent concerné, en lien avec la collectivité, peut utiliser ou valoriser. Ce dispositif offre l'opportunité d'une bonne gestion du temps de travail pour l'agent comme pour la collectivité.

Il convient de constituer des provisions budgétaires conformément à la nomenclature comptable M57 afin de couvrir :

- le coût des congés accordés au titre du Compte Épargne Temps,
- ou le financement du transfert des droits sur une nouvelle collectivité employeur,
- ou encore la monétisation de ces jours du CET.

L'instruction comptable M57 inspirée du plan comptable général des entreprises repose, entre autres, sur les principes de prudence et d'image fidèle qui invitent à ne pas transférer sur l'avenir une incertitude présente. Ces principes trouvent notamment leur application dans le mécanisme des provisions qui permet de constater une dépréciation ou un risque, ou bien d'étaler une charge exceptionnelle.

La provision constituée est ajustée annuellement en fonction de l'évolution de la charge potentielle. Elle donne lieu à reprise en cas de réalisation du risque ou lorsqu'il n'est plus susceptible de se réaliser. Le montant de la provision, ainsi que son évolution et son emploi sont retracés sur l'état des provisions joint au budget et au compte administratif.

Une évaluation de 181 950 € à fin décembre 2022

Les congés accordés au titre du CET au-delà du 15^{ème} jour peuvent être monétisés et 2 067 jours sont valorisés à 181 950 €.

La valeur de paiement instaurée pour chaque catégorie est la suivante :

- catégorie A (135 € / jour),
- catégorie B (90 € / jour),
- catégorie C (75 € / jour).

Catégorie statutaire	Nombre de jours monétisables	Montant brut/jour	Montant valorisable
A	323	135	43 605,00 €
B	503	90	45 270,00 €
C	1241	75	93 075,00 €
Total	2067		181 950,00 €

* * *

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2321-2 et R. 2321-3 relatifs aux dépenses obligatoires et à la constitution de provisions,

Vu le décret n° 2018-1305 du 27 décembre 2018 relatif à la conservation des droits à congés acquis au titre d'un compte épargne-temps en cas de mobilité des agents dans la fonction publique,

Vu l'instruction comptable M57 des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en vigueur au 1^{er} janvier 2023 et notamment la nature comptable « 6815 – Dotations aux provisions pour risques et charges de fonctionnement »,

Vu l'Ordonnance n° 2005-1027 du 26 août 2005 modifiant le régime des provisions,

Vu la délibération du 4 mars 2019 relative à la mise en place et au fonctionnement du compte épargne temps pour les agents de la Ville des Sables d'Olonne,

* * *

Après avis favorable de la Commission Solidarité, finances et personnel, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **DE CONSTITUER une provision de 181 950 € pour financer le compte épargne temps au 31 décembre 2022,**
- **DE NOTER que cette provision sera ajustée annuellement en fonction du besoin de financement réactualisée du compte épargne temps et qu'elle sera reprise dès que le besoin de financement du compte épargne temps sera éteint.**

6. BESOINS SAISONNIERS ET OCCASIONNELS POUR L'ANNÉE 2023

Monsieur Jean-Yves SIX présente la délibération.

Yannick MOREAU : « Merci. Je passe la parole à Jean-Yves Six, élu en charge du personnel pour les besoins saisonniers, forfait mobilité, tableau des effectifs, rapport d'action égalité professionnelle. »

Jean-Yves SIX : « Très bien. Merci le Maire. Bonsoir. Premier sujet, effectivement, les besoins saisonniers et occasionnels pour l'année 2023. Comme tous les ans, nous avons à adopter en Conseil municipal nos besoins en personnel, saisonniers et occasionnels, ce qu'on appelle aussi communément les renforts. Donc, ces deux tableaux s'ajoutent au tableau des effectifs pour constituer l'équipe complète de nos agents, sachant que ces effectifs saisonniers et occasionnels pour 2023 sont à la même dimension et au même niveau que ceux de 2022, ça concerne 278 agents et environ, puisque ce sont des temps partiels, bien entendu, 60 équivalents temps plein. Est-ce qu'il y a des questions ? Non ? Je vous remercie. On peut passer au vote. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Unanimité. Merci. »

La Ville des Sables d'Olonne, station balnéaire à vocation touristique importante reconnue par son classement station de tourisme et une des plus belles baies du monde, connaît de fortes variations de population, justifiant un recours accru à des emplois saisonniers pour préserver la qualité du cadre de vie des Sablais et des touristes.

Pour répondre à cette attractivité, la collectivité peut être amenée à recruter des agents non titulaires pour répondre à des besoins saisonniers ou à des besoins occasionnels (surcroît d'activité).

Les demandes présentées ci-dessous constituent un maximum qui ne sera atteint que si les besoins des services le justifient.

1 – Besoins saisonniers

Pour exercer des fonctions correspondantes à un besoin saisonnier pour une durée maximale de six mois pendant une même période de douze mois, il est demandé au Conseil municipal d'adopter le tableau des emplois saisonniers suivant :

SERVICE	GRADES	FONCTIONS	NOMBRE AGENTS	NOMBRE D'HEURES	ETP Annuel
Communication	Rédacteur	Chargé de communication	1	455	0.25
Culture	Adjoint technique	Régie évènements	1	758	0.42
	Technicien	Technicien concert	1	303	1.17
	Adjoint administratif	Gestion groupes remblai	1	380	0.21
	Adjoint du patrimoine	Surveillance exposition et musées	2	530	0.29
	Adjoint administratif	Animation centre-ville	1	60	0.03
Médiathèques	Adjoint du patrimoine	Agent de médiathèques	4	606	0.33
Patrimoine	Adjoint du patrimoine	Surveillant d'exposition et	3	170	0.10

		journée du patrimoine			
Musées	Adjoint du patrimoine	Surveillance	2	546	0.3
	Assistant du patrimoine	Médiation	1	530	0.29
Protocole	Adjoint technique	Agent du protocole	1	758	0.42
État Civil	Adjoint administratif	Gestion titre d'identité, État Civil	4	758	0.42
Vie Associative	Adjoint technique	Manutentionnaires	6	3 185	1.75
Relations à l'Usager	Adjoint administratif	Conseiller en Accueil	3	1 387	0.76
Vie des Quartiers	Adjoint administratif	Gestion Proxibus	1	220	0.12
Sports et Nautisme	Rédacteur	Chargé évènementiel	1	303	0.17
	Animateur	Responsable animation plage	1	700	0.38
	Adjoint d'animation	Animation plage	2	910	0.5
	Adjoint d'animation	Médiateur	6	2 216	1.22
	Opérateur des APS	Sécurité des plages	43	23 900	13.13
Éducation Jeunesse	Adjoint d'animation	Animateur Centre de loisirs	130	40 380	22.18
	Adjoint technique	Cuisine et entretien	2	690	0.38
Police Municipale	Adjoint administratif	ASVP /ATPM	6	2 730	1.5
TOTAL			223	82 475	46.32

2 – Besoins occasionnels

Pour exercer des fonctions correspondantes à un accroissement temporaire d'activité (surcroît de travail momentanée et imprévu) pour une durée maximale de 12 mois pendant une même période de 18 mois consécutifs, il est demandé au Conseil municipal d'adopter le tableau des emplois occasionnels suivant :

SERVICE	GRADES	FONCTIONS	NOMBRE AGENTS	NOMBRE D'HEURES	ETP Annuel
Culture	Adjoint du patrimoine	Chargé évènementiel	1	910	0.5
Musées	Adjoint du patrimoine	Surveillance	1	1 070	0.59
	Adjoint technique	Montage expositions	1	560	0.31

État Civil	Adjoint administratif	Renfort administratif cimetières	1	1 820	1
Vie Associative	Adjoint technique	Manutentionnaire	3	1 516	0.83
	Adjoint d'animation	Animation festivités Noël	8	606	0.33
Vie des Quartiers	Adjoint administratif	Proxibus	1	825	0.45
Éducation Jeunesse	Adjoint d'animation	Renfort Accueil périscolaire	5	3 000	1.65
	Adjoint technique	Renfort ATSEM	1	1 820	1
TOTAL			22	12 127	6.66

3 – Besoins saisonniers pour le SPIC de l'ISO

Pour assurer la continuité et le bon fonctionnement du SPIC de l'ISO pendant la période estivale et les périodes de vacances scolaires, il est nécessaire de recourir à du personnel non permanent recruté **sous statut de droit privé**, en référence à la Convention Collective Nationale du Sport selon les besoins suivants :

SERVICE	Référence CCN du Sport	FONCTIONS	NOMBRE AGENTS	NOMBRE D'HEURES	ETP Annuel
ISO	Groupe 2	Hôte d'accueil Réceptionniste	4	3 800	2.09
	Groupe 4	Éducateur Sportif	2	1 820	1
	Groupe 3	Moniteur	25	5 763	3.17
	Groupe 1	Agent hôtellerie polyvalent	2	1 592	0.88
TOTAL			33	12 975	7.14

* * *

Vu l'article L.332-23 du Code Général de la Fonction Publique,

* * *

Après avis favorable de la Commission Solidarité, finances et personnel, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **D'ADOPTER le tableau des emplois saisonniers ainsi proposé à compter du 1^{er} janvier 2023,**

- **D'ADOPTER le tableau des emplois pour des besoins occasionnels à compter du 1^{er} janvier 2023,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à procéder au recrutement des agents,**
- **DE FIXER leur rémunération sur la base de l'échelon du grade correspondant à l'emploi occupé, le niveau de qualification et l'expérience professionnelle des agents,**
- **D'INSCRIRE les dépenses au budget de la Ville, selon la nature et les fonctions correspondantes aux services d'affectation des agents.**

7. FORFAIT MOBILITÉ DURABLE

Monsieur Jean-Yves SIX présente la délibération.

Jean-Yves SIX : « Point suivant, le forfait mobilité durable. Donc là, vous voyez les tableaux. Nous avons adopté en 2022 la prime de mobilité durable et aujourd'hui, cette prime de mobilité durable évolue. Donc, je vous propose aujourd'hui d'adopter son évolution. Alors, elle évolue d'abord par rapport au montant. Le montant initial était de 200 euros. Cette fois-ci, il monte à 300 euros, mais de façon modulaire, comme vous le voyez, en fonction effectivement du temps d'utilisation. C'est pareil, il y avait précédemment 100 jours de mobilité durable, on va dire que c'est l'engagement des agents. Cette fois-ci, c'est modulaire et la prime est associée à cette modularité. Donc, comme vous le voyez ici, 100 euros de 30 à 59 jours, 200 euros de 60 à 99 jours et 300 euros pour au moins 100 jours, comme initialement. Les moyens de transport aussi ont évolué puisqu'aujourd'hui, ça s'est étendu à tous les moyens de transport hors thermiques, que ce soit la trottinette, le scooter électrique, etc., et puis, comme avant, au covoiturage. Et supplément aussi dans cette délibération, cette prime est cumulable avec le remboursement des frais de transport qui sont dans notre collectivité au niveau de 50 % par rapport aux abonnements. Donc, ce sujet a été présenté en commission RH Finance le 16 janvier et a reçu un avis favorable et, c'est important aussi, a reçu un avis favorable à la Commission sociale territoriale qui est l'ancien comité technique, du 26 janvier. Est-ce qu'il y a des questions ? Donc, on va passer au vote. Qui est contre ? Abstention ? Merci. »

Pour incarner son ambition pour des déplacements vertueux et favoriser la mobilité des salariés, la Ville des Sables d'Olonne a mis en place le forfait mobilité durable à destination de ses agents afin de les encourager à utiliser des véhicules pas ou peu polluants ou le covoiturage.

Les conditions du versement de ce forfait ont été actualisées par décret et élargissent les véhicules éligibles à ce dispositif en intégrant notamment les trottinettes électriques.

Pour rappel, le « forfait mobilités durables », d'abord instauré dans le secteur privé, a pour objectif d'encourager les travailleurs à recourir davantage aux modes de transport durables que sont le vélo et l'autopartage pour la réalisation des trajets domicile-travail. Le « forfait mobilité durable » consiste en une prise en charge de l'employeur, en tout ou partie, des frais engagés par ses agents se déplaçant entre leur résidence habituelle et leur lieu de travail :

- À vélo ou à vélo à assistance électrique personnel, ou en engin personnel motorisé non thermique ;
- En covoiturage, en tant que conducteur ou passager ;
- En utilisant les services de mobilité partagée suivants :
 - les services de location ou de mise à disposition en libre-service de véhicules non thermiques, avec ou sans station d'attache et accessibles sur la voie publique ;
 - les services d'autopartage de véhicules à faibles ou très faibles émissions.

Il appartient à l'organe délibérant, conformément aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus, de décider par délibération, de mettre en place et de déterminer les modalités d'octroi du « forfait mobilités durables ».

Le montant du « forfait mobilités durables » est fixé par référence à l'arrêté définissant son montant, et évolue en fonction de la réglementation. Il dépend du nombre de jours d'utilisation d'un mode de déplacement éligible au forfait au cours de l'année civile. À la date de l'adoption de la présente délibération, il est de :

- 100 € lorsque l'utilisation est comprise entre 30 et 59 jours ;
- 200 € lorsque l'utilisation est comprise entre 60 et 99 jours ;
- 300 € lorsque l'utilisation est d'au moins 100 jours.

Le nombre minimal de jours d'utilisation est modulé selon la quotité de temps de travail de l'agent.

Le « forfait mobilités durables » est versé aux agents publics ou privés s'ils utilisent l'un des moyens de transports éligibles pour réaliser leurs déplacements entre leur lieu de résidence habituelle et leur lieu de travail au moins 30 jours par an (l'agent peut utiliser alternativement l'un ou l'autre des moyens de transport au cours d'une même année pour atteindre le nombre minimal de jours d'utilisation).

N'ont pas droit au « forfait mobilités durables » les agents publics qui bénéficient d'un logement de fonction sur le lieu de travail, d'un véhicule de fonction, d'un transport collectif gratuit entre le domicile et le lieu de travail ou qui sont transportés gratuitement par l'employeur.

L'octroi du « forfait mobilités durables » est subordonné au dépôt d'une déclaration sur l'honneur établie par l'agent auprès de son employeur au plus tard le 31 décembre de l'année au titre duquel le forfait est versé. Cette déclaration certifie l'utilisation de l'un des moyens de transport éligibles.

L'utilisation effective de ces moyens de transport peut faire l'objet d'un contrôle de la part de l'employeur, qui peut demander à l'agent tout justificatif utile à cet effet.

En cas de pluralité d'employeurs publics, le montant du forfait versé par l'employeur est déterminé en prenant en compte le total cumulé des heures travaillées. La prise en charge du forfait par l'employeur est alors calculée au prorata du temps travaillé auprès de chaque employeur.

Le « forfait mobilité durable » est cumulable avec le remboursement des frais de transports publics ou d'un abonnement à un service public de location de vélos prévus par le décret du 21 juin 2010, mais un même abonnement ne peut pas faire l'objet d'un remboursement à ces deux titres.

* * *

*Vu le Code général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code général de la Fonction Publique,*

Vu le décret n°2020-1547 du 9 décembre 2020 relatif au versement du forfait mobilité durable dans la fonction publique territoriale et le décret modificatif n°2022-1557 du 13 décembre 2022,

Vu la délibération du 27 juin 2022,

* * *

Après avis favorable de la Commission Solidarité, finances et personnel, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **DE MODIFIER** le « forfait mobilités durables » selon les modalités présentées ci-dessus ;
- **DE DIRE** que le versement du « forfait mobilités durables » aura lieu en une seule fraction l'année suivant celle au titre de laquelle le droit est ouvert, et interviendra sur le 1^{er} trimestre de l'année N+1 ;
- **D'INSCRIRE** au budget les crédits correspondants.

8. MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Monsieur Jean-Yves SIX présente la délibération.

Jean-Yves SIX : « Point suivant, le tableau des effectifs. Vous avez la présentation du tableau des effectifs associé à cette délibération. Il s'agit de l'adopter cette fois-ci. C'est à périmètre constant, tel que vous le voyez. En fait, il est assez conséquent parce qu'effectivement, nous sommes dans une phase de promotion. Vous avez dans ce tableau 20 changements de grade. Ils correspondent pour la plupart à des avancements. Vous avez une réussite à un concours. Vous avez aussi trois départs en retraite et une démission qui sont remplacés par trois recrutements extérieurs et une mobilité interne. Est-ce qu'il y a des questions ? Qui est contre ? Abstention ? Merci. »

Il appartient au Conseil municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaire au fonctionnement des services.

Afin de prendre en compte les recrutements à la suite de mutations d'agents, les nominations stagiaires, les nominations suite à concours, les intégrations directes (suite à reclassement professionnel et mobilité interne) et les avancements des agents (promotion interne et avancement de grade), des ajustements au tableau des effectifs s'avèrent nécessaires selon le tableau joint en annexe.

Les modifications n'entraînent pas d'augmentation du nombre d'ETP, il s'agit de mettre en adéquation les grades et missions des agents suite à des recrutements.

* * *

Vu l'article L313-1 du Code de la Fonction Publique,

* * *

Après avis favorable de la Commission Solidarité, finances et personnel, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **D'ADOPTER** la modification du tableau des effectifs comme susvisée,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à procéder aux recrutements des agents statutaires nécessaires, et le cas échéant, à procéder au recrutement d'agents contractuels en cas de procédures de recrutement de personnels statutaires infructueuses, à signer les contrats de travail et tous autres documents nécessaires à ces recrutements et à fixer la rémunération de ces emplois en considération du niveau des missions, de la technicité des postes ainsi que de la qualification et de l'expérience des candidats retenus,

- **D'INSCRIRE les crédits nécessaires au budget de la Ville aux natures et fonctions correspondantes aux services d'affectation des agents.**

9. RAPPORT D'ACTION ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

Monsieur Jean-Yves SIX présente la délibération.

Jean-Yves SIX : « Dernière délibération, c'est le rapport d'activité égalité professionnelle. Alors ça, c'est un sujet que nous avons déjà présenté puisque ça concerne les villes de plus de 20 000 habitants. Donc, nous l'avons présenté déjà en 2022 pour l'année 2021. C'était une photographie, l'objectif était de pouvoir en faire une analyse d'une année sur l'autre. Ce que vous avez aujourd'hui, ici sous les yeux, c'est le rapport concernant 2022, mais pour la Ville des Sables, sachant qu'il y a eu un changement de périmètre très, très important. La lecture en est difficile et vous le voyez par effectivement les deux ou trois chiffres qui sont présentés en dessous, on passe effectivement d'un taux de 52 % de personnel féminin à 67 %. Il faut se dire, la ville s'est largement féminisée. Non, ce n'est pas tout à fait ça, c'est qu'effectivement, il y a eu les services techniques qui sont passés à l'Agglo et les services techniques étant plus masculins, on s'est retrouvé avec une Ville plus féminine. Ce qui est intéressant, et on l'a vu en comité social territorial, mais ça ne peut pas vous être présenté ici puisque c'est une synthèse du rapport de la Ville et du rapport de l'Agglo. Celui-là est plus explicite et je peux me permettre, si Monsieur le Maire m'autorise, à vous donner quelques chiffres par rapport à cette synthèse d'une année sur l'autre, entre 2021 et 2022. Mais concernant cette fois-ci, et c'est beaucoup plus lisible, un ensemble ville-agglo.

Il faut savoir qu'entre 2021 et 2022, on est passé dans Ville plus Agglo de 864 agents à 899 agents. On parle ici de personnels titulaires et contractuels, ce qu'on voit dans le tableau des effectifs. Et la proportion restait la même. C'est-à-dire qu'on était à 53 % de femmes, 47 % d'hommes, et on reste en 2022 à 47 % d'hommes et 53 % de femmes. Ce qui est intéressant, c'est effectivement la répartition par catégories. Alors, on avait noté effectivement l'année dernière une faiblesse du personnel féminin au niveau de la direction et dans l'encadrement, ce qu'on appelle généralement chez nous effectivement la catégorie A. Nous avons bien progressé, c'est pour ça que c'est important de faire cette synthèse. C'est-à-dire que nous sommes passés en catégorie A d'une proportion de 50 % de personnel féminin à 54 %. En catégorie B, c'est pareil, nous sommes passés de 55 % à 61 %. Donc, c'est la catégorie intermédiaire. Et puis, la première catégorie, la C, effectivement là, ça a diminué. C'est un peu logique. Donc, on est passé de 53 % à 51 %. Ce qui fait qu'en termes de répartition des postes de direction, le personnel féminin dans la collectivité, globalement, toujours entre l'Agglo et la Ville, on est passé de 37 % à 47 % de postes de direction pour les femmes. Effectivement, c'était important de le signaler. C'est une bonne évolution par rapport à ce rapport.

Ensuite, on peut faire un focus sur la répartition par âges. Alors, la répartition par âges, elle a peu changé. On a toujours 70 % du personnel qui a plus de 40 ans. Par contre, il y a eu une modification, c'est un rajeunissement du personnel masculin au global. Puisque nous étions à 42 % de plus de 50 ans en hommes, on est passé à 34 % et puis par contre, entre 40 et 50 ans, on est passé chez les hommes de 41 % à 33 %.

Donc, peu de différences sur la répartition au niveau des âges et l'âge moyen. Alors ce qui est important effectivement et ce qui corrobore un petit peu tout à l'heure l'analyse qu'on avait faite par rapport au personnel de direction, effectivement, ça se répercute sur les salaires. Sur les augmentations de salaire, elles sont généralement équivalentes entre les femmes et les hommes, mais un peu plus sur les femmes. Sur la catégorie A, l'augmentation moyenne est de 200 euros, la catégorie B 100 euros et la catégorie C 100 euros également. Mais au global, ce qui est intéressant puisqu'on note sur Ville plus Agglo une augmentation moyenne pour les hommes de 74 euros par mois et pour les femmes de 160 euros par mois. C'est un fait.

Dernier point, c'est un point sur l'absentéisme. C'est intéressant puisqu'on s'est largement amélioré sur ce qui est accident de travail et maladies professionnelles et ça, c'est un bon indicateur. Par contre, on s'est largement dégradé sur les maladies ordinaires. Nous sommes en train d'analyser ce point. Il est certainement dû à l'effet Covid et un nombre de maladies qui ne sont pas effectivement des Covid, mais des virus que les gens ont attrapés suite à protection trop importante au moment des confinements. Et ce qui fait et vous devez le constater peut-être aussi dans votre entourage, c'est beaucoup de rhumes, de malaises. Et

l'impact est sur la Ville, c'est effectivement une forte progression des maladies ordinaires puisqu'on est passé en nombre de jours, pour Ville plus Agglo toujours, au total sur les maladies ordinaires de 13 730 jours, ce qui est quand même assez important, à 19 347 jours. Lors du Comité social territorial, j'ai fait un petit parallèle et il faut le souligner, parce que le travail sur l'absentéisme, c'est un travail qu'on doit faire dans les collectivités. Mais aujourd'hui, on peut considérer que nous sommes à peu près à un mois d'absence par agent, si on faisait une moyenne et qu'on répartissait l'absentéisme sur toute la collectivité. Un mois d'arrêt, d'absentéisme, par agent. C'est énorme, mais c'est comme ça. »

Yannick MOREAU : « On vérifiera. On va vérifier ça. J'invite nos agents, nos collègues élus, à se laver les mains, à porter le masque et à être prudents. Jean-Claude, c'est bien. OK. »

Jean-Yves SIX : « Est-ce qu'il y a des questions sur ce rapport ? »

Yannick MOREAU : « On vote. »

Jean-Yves SIX : « Très bien. J'attendais des questions, mais s'il n'y en a pas, on peut voter. »

Yannick MOREAU : « Mais non, il n'y en a pas. »

Jean-Yves SIX : « OK. »

Yannick MOREAU : « J'ai bien vu que tu ne voulais pas lâcher le micro. »

Jean-Yves SIX : « OK, merci. Qui est contre ? Qui s'abstient ? OK, merci. »

Yannick MOREAU : « Unanimité. Je suis au regret de t'annoncer que tu vas devoir céder la parole Jean-Yves. Jean-François, NACÉO. »

Les Communes et les EPCI de plus de 20 000 habitants, les Départements et les Régions doivent présenter à l'assemblée délibérante un rapport annuel en matière d'égalité entre les femmes et les hommes.

Ce rapport appréhende la collectivité comme employeur en présentant la politique « ressources humaines » de la collectivité en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes : recrutement, formation, temps de travail, promotion professionnelles, conditions de travail, rémunération, articulation vie professionnelle/vie personnelle.

Au-delà de l'état des lieux, il doit également comporter « un bilan des actions menées et des ressources mobilisées en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et décrit les orientations pluriannuelles. »

L'évolution depuis le dernier rapport présenté en décembre 2021, montre une augmentation du taux de féminisation des emplois permanents (67 % contre 52 %), cet état est la conséquence des mutualisations opérées entre la Ville et l'Agglomération avec le transfert des agents des services techniques et du pôle ressources à l'Agglomération des Sables d'Olonne. On peut noter également que les agents de catégorie C sont majoritairement des femmes (70 % contre 53 %) alors que l'évolution pour les catégories A et B est moins impactée par cette répartition (Catégorie A : 35 % contre 40 % en 2021, Catégorie B : 63 % contre 57 %). En ce qui concerne les promotions et avancements de grades, 15,33 % des femmes ont bénéficié d'une promotion contre 9 % en 2021. Pour les hommes cela reste stable à environ 8 %.

Il présente également les politiques menées par la Ville sur son territoire en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes. Ce rapport est annexé à la présente délibération.

* * *

Vu la loi n°2014-873 du 4 août 2014,

Vu le décret n°2015-761 du 24 juin 2015,

Vu les articles L. 2311-1-2 et D. 2311-16 du CGCT,

Vu l'avis du Comité Social Territorial,

* * *

Après avis favorable de la Commission Solidarité, finances et personnel, réunie le 16 janvier 2023,

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

- DE PRENDRE ACTE de la présentation du rapport sur la situation en matière d'égalité femmes-hommes pour l'année 2023.

10. SIGNATURE DU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE DE NACÉO - CENTRE D'INTERPRÉTATION DES GENS DE MER - CHOIX DE L'ARCHITECTE

Monsieur Jean-François DEJEAN présente la délibération.

Jean-François DEJEAN : « Je suis désolé de prendre la parole Jean-Yves, mais bon. Cette délibération porte sur la signature du marché de maîtrise d'ouvrage NACÉO. Je ne vais pas vous rappeler ce qu'est NACÉO, on en a parlé, c'est un centre d'interprétation où on expliquera et on rendra hommage aux gens de mer, c'est-à-dire aux gens qui ont fait Les Sables d'Olonne. Aujourd'hui, deux procédures parallèles sont lancées. Une qui aboutit partiellement aujourd'hui, c'est le concours d'architectes et nous avons demandé aux architectes de nous fabriquer une enveloppe dans laquelle nous pourrions mettre notre centre d'interprétation. Et l'autre procédure, c'est un dialogue compétitif que nous menons avec des scénographes et des muséographes. Trois sont retenus et je pense que nous reviendrons au mois de juin pour vous présenter le scénographe qui aura été choisi.

Alors, ce projet est un projet important pour la Ville. Il est important bien sûr, parce qu'il est au cœur de La Chaume. Il est important parce que c'est un des éléments de ce qu'on appelle le chenal de la culture, avec le fort Saint-Nicolas, la villa Charlotte et on aura un troisième projet culturel d'envergure avec NACÉO. Il est important aussi parce que, au-delà de l'aspect muséographique, c'est vraiment la mémoire maritime de la ville que nous voulons mettre en valeur, avec ses joies, mais aussi, comme l'a rappelé tout à l'heure Yannick, avec ses drames. Au lancement du concours, nous avons un cahier des charges très précis parce que nous avons une idée précise de ce que nous souhaitons. Il était important que le projet soit un projet fonctionnel parce que ça limite les coûts de personnel. Et il était important aussi que le projet s'intègre dans le site et qu'il respecte au mieux son identité. Ce sont ces caractéristiques, ces critères, qui ont prévalu au choix du cabinet d'architectes qui a été retenu. Au départ, on avait 63 dossiers, ce qui était beaucoup. Trois ont été sélectionnés en raison de leurs connaissances muséographiques particulières et aussi de leur savoir-faire sur des dossiers complexes à concourir. En définitive, c'est après que nous avons rencontré deux des trois architectes classés par le jury, que le cabinet Tetrarc a été retenu.

Alors, pourquoi le cabinet Tetrarc a été retenu ? Parce que, comme je le disais tout à l'heure, c'est de loin le projet le plus fonctionnel. Le parcours du visiteur qu'envisage cette agence d'architectes est un parcours simple : on entre, on passe sous les doutes, on ressort dans la cour, on monte dans la tour et on ressort. Il n'y a pas de croisement. C'est quelque chose qui était pour nous aussi un élément important. Et la deuxième raison qui a conduit le jury à se prononcer en sa faveur, c'est que ce projet est le mieux intégré au site, avec l'emploi de matériaux qui sont naturels, le bois, et la toiture elle-même sera en bois de châtaignier. Et enfin, c'est le plus symbolique parce que c'est celui qui respecte le mieux l'identité du site. L'entrée se situera à l'emplacement de ce qu'on appelait autrefois la pétrolière, c'est-à-dire le bâtiment qui accueillait le bateau de sauvetage et qui a été détruit assez récemment, en réalité, en 1996. Je parle sous le contrôle d'Hervé, parce que quand on donne une date, il faut faire attention. Donc, le fait d'utiliser cette symbolique, on le dit souvent, sera aussi un hommage évidemment aux sauveteurs en mer, et une salle entière sera dédiée au sauvetage

en mer. Et les architectes ont eu l'idée, vous voyez un peu ce à quoi pourrait ressembler l'entrée, c'est une esquisse qui méritera d'être affinée, d'avoir un bâtiment dont le toit ressemble à la coque d'un bateau inversée, comme c'est le cas parfois dans certains bâtiments anciens. Et ce bâtiment a une forme qui rappelle aussi un peu les conserveries qui étaient sur les quais de La Chaume. Je ne sais pas si on a d'autres photos. Voilà le projet qui a été retenu. Vous voyez le premier bâtiment, le bâtiment d'accueil qui sera d'ailleurs certainement un peu moins long que celui-là, parce que c'est une première esquisse et qu'on n'a pas besoin d'avoir un bâtiment aussi long. Il se situe parfaitement à l'endroit où se trouvait autrefois le canot de sauvetage. On entre après en souterrain, on est dans les douves qui seront légèrement rehaussées, mais qui continueront à être parfaitement engazonnées. Donc, l'aspect n'aura pas beaucoup changé. On ressort dans la cour par un souterrain qui sera creusé. On monte dans la tour pour constater de visu tout ce qu'on vous aura expliqué dans le musée sur la création de la ville. Et on ressort par le bâtiment, en passant par le pont-levis, et on s'arrête à la boutique. Non, on ne ressort pas par la pente, on ressort par le bâtiment. Je vois qu'on va vers la pente, mais on ressort par le bâtiment. Voilà un peu le projet qui a été retenu et les raisons pour lesquelles ce projet a été retenu.

Alors, il vous est proposé d'approuver le choix de l'agence Tetrarc et de fixer la rémunération des architectes à hauteur de 894 000 € hors-tax. Il vous est également proposé, comme c'est toujours le cas, d'autoriser le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce projet. Y a-t-il des questions ? Des oppositions ? Des abstentions ? Eh bien, la délibération est adoptée. »

NACéO, un espace valorisant les gens de mer sur les lieux mêmes de leur histoire toujours vivante

Le centre d'interprétation NACéO, dédié à l'aventure des gens de mer, a vocation à incarner l'identité maritime sablaise, grâce à un parcours scénographique immersif et innovant créé au sein d'un lieu qui valorise sans le dénaturer le port historique de La Chaume.

Ce site culturel et muséographique sera situé sur le site emblématique de la Tour d'Arundel et dans les douves, à l'emplacement où le premier abri du canot de sauvetage a vu le jour en 1867. Ce site racontera l'histoire des marins qui ont fait l'histoire du port.

Pour concrétiser cela, la Ville des Sables d'Olonne porte deux opérations distinctes, à savoir :

- un dialogue compétitif pour définir la muséographie du site,
- un concours pour désigner le projet architectural répondant à l'exigence d'intégration dans le paysage urbain, de fonctionnalité des usages et de valorisation de l'identité sablaise.

Une architecture discrète, enterrée et intégrée au paysage des quais de la Chaume

Ce parcours déployé sur près de 1 500 m², dont 750 consacrés aux espaces d'expositions, suivra un fil chronologique et spatial à travers une muséographie moderne, immersive et innovante.

Le site se déploiera sur la partie enherbée de la place Maraud où l'on trouvera les espaces d'accueil, de billetterie, un centre de recherches documentaires, les bureaux administratifs et une salle d'exposition temporaire qui pourra aussi accueillir des conférences ou des réunions d'associations patrimoniales. Le musée en tant que tel se déploiera dans les douves du château Saint-Clair et dans les deux salles dudit château. L'accès au sommet de la tour clôturera la visite avec une vue imprenable sur l'étendue de la ville. Ce phare culturel fera ainsi « toute la lumière » sur l'histoire de la ville et du port.

Un processus de choix soigné et un projet lauréat en phase avec la commande

Un premier jury de concours d'architecte s'est réuni le 6 mai 2022 au cours duquel trois candidats ont été admis à concourir parmi 63 candidatures reçues, signe de l'attractivité du projet : l'atelier Novembre, K architectes et Tétrarc. Le 18 novembre dernier, après analyse des trois projets par l'assistant à maîtrise d'ouvrage IDA Concept, le jury de concours a émis

un avis motivé et établi le classement de 3 cabinets appelés à exposer leur réponse aux contraintes strictes posées par la Ville :

Les critères prépondérants sur lesquels les dossiers des équipes ont été évalués sont :

- la qualité de réponse au programme pour NACéO, le respect des surfaces, l'organisation fonctionnelle, la qualité d'usage, la qualité architecturale globale,
- la qualité de l'intégration des constructions dans le site de la tour d'Arundel, pièce maîtresse de l'ensemble et de la place Maraud ainsi que la qualité des aménagements extérieurs,
- la qualité environnementale et la compatibilité du projet avec les performances attendues en matière de démarche de développement durable,
- la compatibilité du projet avec les enveloppes financières prévisionnelles affectées aux travaux,
- la compatibilité du projet avec les délais de conception et réalisation prévus/pertinence du planning proposé.

Les projets des candidats Agence TETRARC et Atelier NOVEMBRE ont été désignés lauréats par arrêté en date du 14 décembre 2022, permettant à la maîtrise d'ouvrage d'engager une procédure de marché négocié avec chacun des deux candidats, afin de vérifier la parfaite adéquation entre leurs projets et la commande de la Ville.

Le projet retenu : une architecture qui célèbre l'identité maritime des Sables d'Olonne et s'intègre en parfaite harmonie avec les quais de La Chaume

À l'issue de cette phase de négociation, il est proposé la conclusion d'un marché négocié sans publicité ni mise en concurrence avec l'agence TETRARC.

Le projet offre une proposition architecturale en adéquation avec les attentes du projet, en termes d'identité patrimoniale et historique, de fonctionnalité des espaces d'accueil et d'exposition, et d'intégration du bâtiment dans le tissu urbain de la place Maraud.

Le bâtiment signal qui s'efface au maximum dans le relief du site, évoque tout aussi bien l'abri du canot de sauvetage situé précédemment à cet endroit, que l'univers maritime des chantiers navals, d'une coque de bateau renversée ou des salorges, lieu de stockage du sel. Cette identité architecturale forte respecte l'identité urbaine du site actuel, tout en créant un marqueur esthétique prégnant donnant corps au projet NACéO.

La distribution du projet permet une fonctionnalité optimisée des espaces, entre accueil des publics et gestion des flux, aménagement des espaces d'exposition permanente et temporaire, sans oublier les espaces techniques, garantissant la polyvalence du site.

Le projet paysager situé au pourtour du site respecte l'unité architecturale du château Saint-Clair et de ses douves.

Le stationnement sur la place Maraud est pensé et organisé de façon à assurer les usages aux abords de l'entrée de NACéO.

Le montant du projet de l'Agence TETRARC est estimé à 5 140 000 € HT (mois d'octobre 2022) (bâtiment et aménagement paysager) pour une enveloppe prévisionnelle annoncée à 4 664 000 € HT (mois de février 2022).

La rémunération provisoire du maître d'œuvre serait arrêtée à 894 600 € HT après négociation.

* * *

Après avis favorable de la Commission Culture et patrimoine, réunie le 20 janvier 2023,

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

- D'APPROUVER le choix de l'attributaire du marché de maîtrise d'œuvre négocié avec TETRARC, lauréat du concours de maîtrise d'œuvre pour la construction de NACéO, centre d'interprétation dédié à l'aventure des gens de mer, dont le montant de la rémunération provisoire est fixé à 894 600 € HT.

- D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents relatifs à cette affaire,

- DE DIRE que les crédits nécessaires à la dépense sont inscrits au budget d'investissement pour l'année 2023.

11. PARTICIPATION AU PORTAIL NATIONAL DES ARCHIVES "FRANCEARCHIVES" - CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA VILLE DES SABLES D'OLONNE ET LE SERVICE INTERMINISTÉRIEL DES ARCHIVES DE FRANCE (SIAF)

Monsieur Jean-François DEJEAN présente la délibération.

Jean-François DEJEAN : « On passe au rapport suivant. Ce n'est pas l'objet tout à fait direct de ce rapport, mais je vous en dis quand même un petit mot parce que notre service des archives a travaillé à la mise en ligne. C'est absolument exceptionnel. Regardez les membres de la Commission de la culture qui l'ont vue et qui opinent du bonnet. Ils ont travaillé à la mise en ligne, ils ont fait un travail remarquable de documents numérisés, et c'est un formidable outil de valorisation de notre patrimoine. On y trouve bien sûr des plans, des cartes, des cartes postales, des vidéos, des films. Enfin, on y trouve un tas de choses extrêmement intéressantes. Et le projet de délibération vous propose de signer une convention avec France Archives qui est un site national pour faire monter au niveau de France Archives tout ce que nous avons numérisé et qui est aujourd'hui en ligne sur le site de la Ville des Sables-d'Olonne. C'est un partenariat qui est gratuit, puisque c'est France Archives qui vient aspirer ces données, France Archives étant visitée tous les ans par plus de 4 millions de personnes. Il vous est proposé d'autoriser le Maire à signer la convention de partenariat entre la Ville et le Service interministériel des archives. Y a-t-il des questions ? »

Loïc PÉRON : « Pas de question, mais des félicitations. C'est vraiment un outil incroyablement documenté. Il y en a pour tout le monde. C'est vraiment formidable. »

Jean-François DEJEAN : « On peut y passer du temps. C'est bien mieux que Netflix, je vous le conseille. Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? La délibération est adoptée. Merci. »

Les services d'archives ont pour mission de valoriser les fonds historiques qu'ils conservent, que ce soit sous forme de publications, d'expositions, de conférences, de médiations ou de mises en ligne sur des sites Internet dédiés au patrimoine archivistique.

À l'instar de nombreux autres services d'archives en France, les Archives municipales des Sables-d'Olonne viennent d'être dotées par la Ville d'un site internet pour accroître la valorisation de ses collections historiques : <https://archives.lessablesdolonne.fr/>

Ce nouvel outil est précieux et complémentaire en termes de visibilité et d'accès à un patrimoine local historique important, souvent méconnu et par essence très fragile. Il répond ainsi à un souci de sauvegarde du patrimoine tout en permettant sa consultation au plus grand nombre. Il répond également à une aspiration légitime des citoyens à pouvoir disposer de ressources patrimoniales et historiques originales consultables en ligne.

C'est la raison pour laquelle les Archives municipales mènent depuis de nombreuses années une politique de numérisation des fonds d'archives emblématiques de la Ville afin de les mettre

à disposition d'un large public de Sablais, de chercheurs, d'universitaires, d'enseignants, d'étudiants, de scolaires et de généalogistes *via* ce nouveau site.

La mise en ligne et la valorisation des archives de la Ville des Sables-d'Olonne s'inscrivent par ailleurs pleinement dans le projet du futur label Ville d'Art et d'Histoire qui vise à faire notamment la promotion des collections patrimoniales de la Ville.

L'ouverture du site Internet des Archives municipales étant désormais effective depuis le courant du mois de janvier 2023, il convient dès à présent d'accroître son audience et d'assurer une plus large diffusion de ses contenus.

Le Service Interministériel des Archives de France (SIAF) a contacté à cette intention le service des Archives municipales des Sables-d'Olonne afin de lui proposer d'intégrer le portail national des archives FranceArchives : <https://francearchives.fr/>

Ce portail a pour vocation « *de présenter le réseau français des archives et de constituer un point d'accès national à des contenus numériques issus des sites Internet des services d'archives* ». Ceux-ci sont consultables *via* des données numériques transférés au portail *francearchives.fr* qui assure en contrepartie le renvoi aux données hébergées sur les sites des services d'archives partenaires. Les données sont également fournies au Portail Européen des Archives (*Archives Portal Europe*) par l'intermédiaire de FranceArchives.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le portail *francearchives.fr* a généré près de 4 millions de visites, pour 11,9 millions de pages différentes consultées.

Ce partenariat doit permettre au site des Archives municipales des Sables-d'Olonne de bénéficier d'une plus large visibilité en France et à l'étranger, et ce, dans le but d'accroître sa fréquentation.

Ce partenariat n'entraîne aucune charge financière pour la Ville des Sables-d'Olonne.

Cette démarche est une réelle opportunité pour la Ville des Sables-d'Olonne qui mène depuis de nombreuses années une politique de numérisation de son patrimoine archivistique afin de le valoriser sur Internet.

Ce partenariat impliquant la signature d'une convention entre Monsieur le Maire et Madame Françoise BANAT-BERGER, cheffe du Service Interministériel des Archives de France, doit faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal des Sables-d'Olonne.

* * *

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code du patrimoine,

* * *

Après avis favorable de la Commission Culture et patrimoine, réunie le 20 janvier 2023,

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

- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de partenariat entre la Ville des Sables d'Olonne et le service Interministériel des Archives de France (SIAF).**

12. ATTRIBUTION DES PRIMES RÉNOVATION, RESTAURATION DES FAÇADES, PASSEPORT POUR L'ACCESSION et ÉCO-PASS

Monsieur Yannick MOREAU présente la délibération.

Yannick MOREAU : « Il me revient de vous présenter le rapport numéro 12 sur l'attribution des primes rénovation, restauration des façades passeport pour l'accession et éco-pass. Est-ce que cette délibération appelle des observations de votre part ? Des oppositions ? Des abstentions ? Elle est adoptée. »

Valoriser l'habitat, favoriser la rénovation énergétique et embellir le cadre de vie des Sables d'Olonne constituent autant d'objectifs communs aux habitants et à la Ville.

Pour les habitants, l'ancienneté d'un logement, sa vacance, son mauvais entretien ou sa vétusté voire son insalubrité, conduisent à la dégradation de la qualité de vie et à la perte de la valeur d'un bien.

Pour la Ville, il s'agit à la fois de lutter contre l'isolement des personnes qui le possèdent ou qui l'occupent, d'éviter la dégradation matérielle et sociale d'une rue, d'un quartier, de favoriser l'amélioration de l'habitat ancien pour lui redonner une structure, une occupation et une valeur. Mais également, de participer à l'embellissement de la ville et à la mise en valeur de son patrimoine bâti afin d'améliorer le cadre de vie des habitants permanents ou de passage, en renforçant son attractivité touristique et commerciale.

Pour répondre à ces enjeux prioritaires, la Ville des Sables d'Olonne s'engage aux côtés des habitants désireux d'entreprendre des travaux de rénovation de leur habitat, en aidant les usagers du logement, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou susceptibles de le devenir ainsi que les locataires, dans leurs démarches administratives et financières pour la réalisation de leurs projets.

Le soutien de la Ville s'inscrit et a été renforcé par le programme global d'amélioration de l'habitat mis en place par l'Agglomération des Sables d'Olonne. L'Agglomération, accompagne les usagers souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique ou d'adaptation de leur logement dans leurs recherches d'aides financières adaptées à chaque situation. Les aides financières nationales et régionales peuvent ainsi être complétées par les aides de l'Agglomération et de la Ville.

Pour réaliser ces objectifs, le Guichet Unique de l'Habitat de la Ville et de l'Agglomération :

- développe une action d'information auprès des usagers du logement et des milieux professionnels sur l'ensemble de la Ville,
- assiste et conseille gratuitement les usagers du logement dans la constitution des dossiers, en collaboration avec les opérateurs, les services départementaux de l'amélioration de l'habitat et les organismes mandatés par les caisses de retraite.

Ainsi, la Ville peut attribuer des primes concernant la rénovation de l'habitat ancien, les ravalements de façade et l'amélioration énergétique de l'habitat ancien de résidence principale avec des conditions de ressources ainsi que l'accession à la propriété dans le neuf et l'ancien pour les primo-accédants.

Les primes ne pouvant être versées qu'avec l'accord du Conseil municipal.

* * *

Après avis favorable de la Commission Culture et patrimoine, réunie le 20 janvier 2023,

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

- **D'ATTRIBUER les subventions figurant au tableau ci-annexé,**
- **D'INSCRIRE les crédits correspondants au budget communal.**

13. AMÉNAGEMENT COURS LOUIS GUÉDON - VALIDATION DU PRINCIPE D'ÉCHANGE FONCIER AVEC LA SOCIÉTÉ BOUYGUES IMMOBILIER ET LANCEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ DU PARKING BEL AIR

Monsieur Yannick MOREAU présente la délibération.

Yannick MOREAU : « Le sujet suivant, c'est l'aménagement du cours Louis Guédon. Il s'agit pour nous de valider ce soir le principe d'échange foncier avec la société Bouygues Immobilier et lancement d'une procédure de classement anticipée du parking Bel-Air. On est là dans la traduction de l'accord qui vous a été présenté lorsque nous avons initié la modification partielle du PLU des Sables d'Olonne au dernier Conseil. Est-ce que ce projet et ce principe d'échange appellent des observations de votre part, Monsieur Bourget ? »

Anthony BOURGET : « Oui, Monsieur le Maire, il est marqué dans la délibération stationnement aérien. Je suppose que c'est pour les services de secours ? »

Yannick MOREAU : « Je suppose que c'est une plaisanterie ? »

Anthony BOURGET : « Non, je vous jure que c'est marqué, à un moment, dans la délibération. »

Yannick MOREAU : « Ça veut dire que c'est potentiellement la capacité d'accueillir un parking sur plusieurs niveaux et pas seulement sur un seul plan. »

Anthony BOURGET : « D'accord ! Je n'avais pas compris ça. »

Yannick MOREAU : « À quel endroit du texte ? Attendez, je reprends le texte. »

Anthony BOURGET : « Tout à la fin. Mais ça ne me paraissait pas si clair que ça. Peut-être que j'ai mal interprété. »

Yannick MOREAU : « C'est pour les camping-cars ? À quel endroit de la délib ? C'est par opposition à parking couvert ? Comprendre découvert. »

Anthony BOURGET : « Ce n'est pas le plus important, mais au moins j'aurai appris quelque chose. »

Yannick MOREAU : « Moi aussi, je vous remercie de cette précision. »

Anthony BOURGET : « Non, la question, c'était surtout sur les camping-caristes. Est-ce que vous avez prévu une autre aire pour les camping-caristes ? Parce qu'ils représentent une manne financière quand même importante pour les commerçants du centre-ville. Ils sont nombreux. Non, vous n'avez rien envisagé ? »

Yannick MOREAU : « Non. N'exagérons rien. Le panier moyen de dépenses dans une ville d'un camping-cariste n'est pas celui d'une location touristique. »

Anthony BOURGET : « Très bien. »

Yannick MOREAU : « Mais il y a d'autres sites d'accueil pour les camping-cars aux Sables-d'Olonne. Mais je ne suis pas sûr qu'il soit indispensable dans une station balnéaire comme la nôtre d'avoir des camping-caristes en centre-ville. Je pense qu'il y a d'autres façons d'accueillir nos amis visiteurs, touristes, camping-caristes que de les accueillir en centre-ville et d'alourdir inutilement le trafic du centre-ville, l'été, en période de pointe. »

Anthony BOURGET : « Très bien. Une dernière question : la ville a préempté une maison,

impasse Bourgenay, juste dans cette zone du cours Louis Guédon. Je voulais savoir pour quoi faire. Est-ce que ça va impacter le bâtiment qui abrite Domino's Pizza à côté ? Est-ce qu'il y a une veille foncière sur le centre-ville, plus généralement, pour ce projet du Cours Louis Guédon ? Merci. »

Yannick MOREAU : « Je trouve votre question faussement ingénue, Monsieur Bourget. J'imagine que vous avez suivi avec attention les présentations de notre collègue Jean-Yves Six sur le projet de développement futur du cours Louis Guédon. Le déploiement de ce projet, qui n'est pas encore ficelé, comporte deux espaces stratégiques qu'il nous appartient de maîtriser : en premier lieu, la « place du gaz » « EDF » qui est quand même une verrue en centre-ville, verrue que nous allons faire sauter, si nous adoptons cet accord conclu avec Bouygues Immobilier ; deuxièmement, ce carrefour absolument improbable et sans doute unique en France de la place Louis XI qui comporte un nombre de branches de priorités et de feux et pourrait être un cas d'école à Polytechnique. Dans les trucs de la DDE, ça pourrait être un vrai cas d'école.

Donc, si on veut avoir un aménagement de qualité, de la poissonnerie pilote jusqu'à l'arrière du conservatoire Marin Marais, il nous faut transiter par ce carrefour et améliorer la sécurité, la fluidité de la circulation d'un bout à l'autre, et ne pas avoir d'interruption, c'est quand même l'objectif de cette ceinture verte de centre-ville, du cours Louis Guédon. Pour aménager et rendre compatible une circulation nécessaire et un paysagement tout aussi nécessaire place Louis XI, il faut des mètres carrés. Le cabinet d'études qui travaille pour nous a imaginé élargir l'emprise de la place Louis XI en grignotant, c'est facile, ce n'est pas lui qui le fait, l'élargissement de la place Louis XI pour permettre de donner plus d'espace d'aménagement et donc plus de potentiel d'aménagement à la ville sur ce secteur-là. Et donc, dans ces conditions, l'équipe municipale, la ville, la municipalité, se posent la question de savoir si elle va traduire ou non la proposition du cabinet d'études en décision municipale. Il y a une position conservatoire qui est choisie par la municipalité. C'est celle d'acquérir à l'amiable l'ensemble des biens qui pourront faciliter la réalisation du projet du Cours Louis Guédon, notamment sur les points les plus stratégiques et les plus névralgiques, autour de la place Louis XI.

Il ne s'agit pas aujourd'hui de faire une déclaration d'utilité publique et de se rendre acquéreur par la force de biens immobiliers. Il s'agit de saisir des opportunités, lorsqu'il y a une cession qui est engagée. La ville, comme elle en a le droit et conformément à la loi, se positionnera et s'invitera à la vente en disant : « il y a ici un intérêt public majeur à élargir l'assiette foncière du cours Louis Guédon au droit de la place Louis XI. Si vous souhaitez vendre, sachez que la Ville sera acquéreuse. » C'est logique, c'est classique, ça se fait partout, et c'est l'intérêt de la Ville pour avoir un aménagement du cours Louis Guédon qui soit satisfaisant en termes d'emprise foncière.

Je pense avoir répondu à votre question. Si d'aventure, un jour, le commissariat et le ministère de l'Intérieur choisissaient un nouveau site d'implantation du commissariat, il ne serait pas impossible que la Ville se propose d'acquérir les emprises délaissées du commissariat. Parce que là aussi, c'est un point de jonction intéressant entre la place Louis XI, au milieu du Cours Louis Guédon, entre d'un côté la place de Strasbourg, l'arrière du conservatoire et la poissonnerie pilote. C'est un positionnement conservatoire d'acquisition amiable au gré des opportunités qui se présenteront Jean-Eudes ? »

Jean-Eudes CASSES : « Juste en complément sur cet îlot Louis XI, qui fait souvent couler un peu d'encre. Il faut quand même savoir que, avec Jean-Yves, tous les commerçants concernés ont été reçus et tous les riverains également. Je n'étais pas là pour les riverains, mais j'étais là pour les commerçants. Ils sont pleinement au courant de ce souhait de la Ville d'acquérir, lorsqu'ils sont vendeurs. Et ça a été l'occasion pour nous de savoir si certains étaient intéressés pour se déplacer autour de ce projet dans d'autres secteurs du centre des Sables, de connaître leurs besoins pour que si un jour, ils souhaitent déménager et qu'on a connaissance d'un local qui se libère, qu'on puisse les inviter à ce déménagement s'ils le souhaitent. »

Yannick MOREAU : « Est-ce qu'il y a d'autres questions ? Jean-Yves, une autre observation ? »

Jean-Yves SIX : « Oui, juste un complément sur ce qu'a dit Jean-Eudes. On est allé consulter

aussi les établissements scolaires, il y a 1 600 élèves dans le secteur. Pour eux, ce potentiel d'élargissement, c'est un gage aussi de meilleure sécurité par rapport aux enfants. Vous aurez plus d'éléments avec les élus en charge du scolaire et les directeurs et ça va continuer, d'ailleurs. »

Yannick MOREAU : « En conclusion, si nous adoptons cette délibération, nous faisons sauter un des verrous sur les points stratégiques du cours Louis Guédon, et il nous en restera un autre à faire sauter progressivement, mais sûrement, autour de la place Louis XI. Parce qu'il faut, sur ce site précis, conjuguer les impératifs de circulation et les impératifs d'aménagement vert, en continuité avec ce qui se passe d'un côté et de l'autre du cours Louis Guédon. On n'aura fait que la moitié du boulot, mais ce n'est pas inutile parce que la proximité du collège, de l'école sur place, rend nécessaire d'avoir plus de largeur. Plus il y a de mètres carrés, plus l'assiette foncière est large, plus l'aménagement sera de qualité. Plus l'assiette foncière sera étroite, plus l'aménagement sera contraint et donc de moindre qualité d'usage. D'autres observations ? Je mets aux voix cette délibération. Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Elle est adoptée à l'unanimité.

Je souligne au passage, et je vous en remercie, que c'est un bon accord et un bon partenariat, puisque nous nous rendons maîtres d'un espace stratégique pour nous, sans bourse délier. C'est une soulte, un échange qui se fait sans soulte et c'est assez rare. Donc pour nous, c'est beaucoup plus favorable que d'avoir acheté 8, 9, 10, 11 ou 12 millions d'euros les terrains qui avaient été vendus par EDF à des promoteurs successifs. Donc, je pense que l'intérêt général, un intérêt public de la Ville des Sables a ici été bien respecté. Merci pour votre vote. Je passe la parole à Maryse Lainé pour un ensemble de délibérations, commençant par des acquisitions. »

Avec une emprise de 15 hectares, s'étendant du port de pêche jusqu'au musée de l'Abbaye Sainte-Croix, située dans un espace stratégique à l'arrière du front de mer, à la confluence de plusieurs pôles importants (la gare, les équipements culturels, le centre-ville, le port...) et jalonnée d'équipements publics et de commerces (écoles, Hôtel de Ville et Hôtel d'agglomération...), l'aménagement du Cours Louis Guédon constitue un projet emblématique, pensé avec et pour les Sablais.

Ce projet nécessite d'engager une politique foncière volontariste afin de maîtriser certains secteurs d'intérêt pour la bonne réalisation du projet. C'est le cas de l'îlot anciennement EDF propriété de la société Bouygues Immobilier.

Situé au cœur de cette opération, il a vocation à trouver un usage public plutôt qu'une vocation de logements.

UN ÉCHANGE FONCIER QUI OPTIMISE LES ESPACES

Souhaitant privilégier la réalisation d'un équipement public sur cet emplacement stratégique, la Ville des Sables d'Olonne a donc entrepris des négociations avec la société Bouygues Immobilier, titulaire d'un permis de construire permettant la réalisation d'un programme de 96 logements. À l'issue de ces discussions, un accord a été trouvé pour procéder à un échange sans soulte consistant en :

1°) L'achat par la Ville de l'ensemble immobilier sis au 26, cours Louis Guédon cadastré 194 AI 472, 473, 473 disposant d'un terrain d'assiette de 3 965 m² comprenant :

- un bâtiment principal à usage de bureaux et locaux sociaux élevé d'un étage sur rez-de-chaussée,
- un second bâtiment à usage de stockage et magasin élevé d'un étage partiel sur rez-de-chaussée ; auquel est accolé un bâtiment ouvert à usage de hangar,
- un abri deux-roues ouvert,
- une trentaine de stationnements extérieurs,

Il convient de préciser que ce site sera démoli et dépollué par la société Bouygues Immobilier préalablement à la vente et sera destiné à accueillir une solution de stationnement aérien ainsi qu'un équipement public dans le cadre du projet « cours Louis Guédon ».

2°) En échange, la cession par la Ville auprès de la société Bouygues Immobilier :

- d'un terrain cadastré 194 AM 1416 d'une contenance de 12 437 m² à usage de parking pour camping cars situé 118, impasse Beausoleil qui accueillera à terme un programme de 120 logements dont 40 % de logements sociaux,
- d'un ensemble immobilier cadastré 194 AV 352 à usage en partie de Centre médico-scolaire sis 4, rue des Religieuses sur un terrain d'assiette de 1 276 m², destiné à accueillir un programme de 16 logements dont 40 % de logements sociaux.

Cet accord permet la constitution d'une unité foncière cohérente avec le projet de cours Louis Guédon, sans pénaliser le budget de la ville.

LES MODALITÉS DE CET ACCORD

Cet échange est conditionné à plusieurs conditions suspensives dont :

- La modification du Plan Local d'Urbanisme des Sables d'Olonne permettant de requalifier l'espace situé à l'arrière de l'Abbaye Sainte-Croix classé actuellement en zone Utd (secteur à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports ou tourisme) et permettant la réalisation d'un programme de logements sur le parking réservé aux campings cars,
- La désaffectation et le déclassement du domaine public du parking Bel Air,
- La modification par avenant du périmètre de la délégation de service public avec la société Indigo Infra CGST concernant le présent parking,
- La résiliation de la convention d'occupation précaire concernant le bien sis 4, rue des religieuses ainsi que sa désaffectation,
- La démolition et la dépollution par la société Bouygues Immobilier du bien sis 26, cours Louis Guédon,
- L'obtention par la société Bouygues Immobilier de deux permis de construire exprès et définitifs (purgées de recours et retrait) autorisant la réalisation de 136 logements au total.

LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ DU PARKING BEL AIR

À cette fin et avant tout transfert de propriété, la Ville doit au préalable désaffecter et déclasser ce parking réservé aux camping-cars du domaine public pour l'intégrer à l'issue de la procédure dans le domaine privé permettant ainsi son aliénation. Selon ce principe, le déclassement n'intervient que lorsque le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage du public.

Toutefois, la possibilité de déclasser par anticipation est ouverte aux collectivités pour les immeubles appartenant au domaine public artificiel et affecté à un service public. En effet, le Code général de la propriété des personnes publiques dispose que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

Afin de pouvoir avancer dans la procédure de cession dudit bien sans toutefois que la désaffectation ne soit effective au moment du déclassement et compte tenu des nécessités de service public tenant lieu à la continuité de l'utilisation du parking réservé aux camping-cars selon son affectation actuelle, il est nécessaire d'engager un déclassement anticipé dont la désaffectation sera différée dans un délai de 3 ans maximum à compter de l'acte de déclassement.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donnera lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de

l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Ce bien communal à usage de parking réservé aux camping-cars étant un bien public relevant de la voirie et ses dépendances et accessoires, une procédure avec enquête publique devra être engagée pour son déclassement. Il convient également de préciser que le dossier d'enquête publique intégrera le résultat de l'étude menée par la Ville concernant la rationalisation des aires de camping-cars existantes.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 2141-2, pour permettre d'assurer le service public,

Vu l'article L. 134-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L. 141-3 et suivants du Code de la voirie routière, relatif au classement et déclassement de voies communales, après enquête publique effectuée selon les modalités prévues aux articles R. 141-4 et suivants dudit code,

Vu l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale n° 2022-85194-89818 en date du 16 janvier 2023,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

– D'AUTORISER le principe d'échange sans soulte dans les conditions susmentionnées avec la société Bouygues Immobilier,

– DE PRÉCISER que le compromis et l'acte authentique de vente à intervenir seront établis par notaire et que les frais d'acte seront répartis à parts égales entre la Ville et la société Bouygues Immobilier,

– D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer le compromis, l'acte authentique de vente ainsi que toutes les pièces se rapportant audit échange,

– DE PRENDRE ACTE de la mise en œuvre de la procédure avec enquête publique en vue du déclassement par anticipation dudit bien aménagé en parking réservé aux camping-cars et relevant du domaine public communal,

– DE DIRE que Monsieur le Maire prendra un arrêté d'ouverture d'enquête publique avec désignation d'un commissaire-enquêteur, conformément aux dispositions du Code de la voirie routière,

– DE DIRE que les conclusions du commissaire-enquêteur seront rendues lors d'une prochaine séance du Conseil municipal en vue de prononcer le déclassement par anticipation du bien relevant du domaine public routier communal et sur la base d'une étude d'impact pluriannuel,

– D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités liées à ce déclassement.

14. ACHAT D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE BUREAUX RUE DES PLESSSES

Madame Maryse LAINE présente la délibération.

Maryse LAINE : « Merci, Monsieur le Maire. C'est un achat d'un ensemble immobilier situé Rue des Plesses, c'est-à-dire, à l'angle de la Rue Bréguet et de la Rue des Plesses au Château-d'Olonne. La SCI des Genêts est propriétaire d'un bien, situé au 135 Rue des Plesses, qu'elle a mis en vente. Ce bien est actuellement loué par la société, Les Codes Rousseau, sur un terrain d'assiette de 13 362 mètres carrés, supportant un ensemble immobilier, comprenant 3 384 mètres carrés de surface utile, dont 697 mètres carrés de bureaux et 2 687 mètres carrés d'atelier, ainsi qu'environ 5 000 mètres carrés de surface de stationnement non couvert. La ville souhaite saisir cette occasion pour se doter d'un bien conséquent en zone économique et offrant de multiples possibilités. Les parties sont arrivées à un accord, après négociation, au prix de deux millions d'euros, conformément à l'avis des domaines, auxquels s'ajoutent 70 000 euros de commissions d'agence, ainsi que les frais de notaire.

Donc, ce bien sera occupé provisoirement par la SAS Code Rousseau, jusqu'au printemps 2023, date de son déménagement vers ses nouveaux locaux dans la zone Numérimier. Dans un premier temps, ce bien sera affecté en partie au CCAS et à ses actuels colocataires, qui occupent l'ancienne mairie d'Olonne. Ce bâtiment, qui les héberge, est actuellement vétuste, énergivore, et doit-être démolit au quatrième trimestre 2023, dans le cadre du projet Cœur de ville d'Olonne. Il est donc apparu nécessaire de trouver un nouveau lieu transitoire, avant le déménagement de ces structures vers le futur pôle social, Les Sables-d'Olonne Ensemble qui sera livré en 2026. Pôle que Madame Pineau nous a présenté. Le déménagement des services du CCAS est envisagé dans la zone des Plesses pour juillet 2023, puisque des travaux d'aménagement de certains bureaux seront nécessaires au préalable, afin d'assurer notamment l'exigence de confidentialité avec le public accueilli. À terme, l'affectation de ces locaux sera valorisée pour des besoins associatifs, des besoins communaux ou une affectation économique. Le bureau d'adjoint propose au Conseil municipal d'acquiescer donc ces locaux, au prix de deux millions d'euros, auxquels s'ajoutent 70 000 € de frais d'agence. De préciser que l'acte de vente sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de la ville. D'autoriser, Monsieur le Maire ou ce représentant, à signer l'acte notarié, à intervenir, ainsi que toutes les pièces se rapportant à ladite acquisition. D'inscrire les crédits correspondants au budget communal 2023. Y a-t-il des questions ? Monsieur Bourget. »

Anthony BOURGET : « Oui, Maryse. Deux millions d'euros pour un bâtiment en pleine zone économique. Pour quoi faire ? Parce que pour le coup, ce n'est pas exactement détaillé dans la délibération, mise à part la transition du CCAS. Est-ce que ce n'est pas le rôle de l'Agglomération, si c'est à vocation économique ? Et puis pourquoi, si nous avons une dynamique économique sur le territoire, pourquoi une entreprise n'a pas été intéressée par ses locaux ? »

Maryse LAINE : « Alors pour répondre à tes questions, Anthony. C'est un bâtiment qui était à vendre de deux millions deux, qui a été négocié à deux millions. Et qui était une opportunité pour la Ville pour y placer le CCAS en temporaire. Puisqu'il y a eu plusieurs demandes pour notamment des Algeco, etc. Ça coûtait très cher, et ça revenait presque aussi cher que d'acheter ce local, d'une part. Nous avons d'autre part plusieurs demandes des associations. Il y a une demande très importante des associations, donc temporairement, on pourra peut-être les loger là. Et puis pourquoi personne n'a acheté ce bien ? Écoute, nous, on a eu l'opportunité et on ne pouvait pas passer à côté. »

Alain BLANCHARD : « Si je peux compléter, bonsoir à tous. Sur l'opportunité d'une entreprise de se porter acquiesceuse du bien, il faut savoir que ça a déjà été quelque chose qui était connu, pour lequel il y a eu des échanges avec le propriétaire, avec les porteurs de projets privés qui n'ont pas abouti, et manifestement qui ne correspondaient pas aux besoins du moment. Sachant que, en parallèle, au niveau de l'agglomération, on a des terrains pour accueillir des projets à vocation économique. Donc, effectivement, on ne déshabille pas Paul pour habiller Jacques, et c'est une opportunité foncière que la Ville a raison de saisir, pour répondre aux besoins que Maryse vient d'évoquer. »

Yannick MOREAU : « Je voudrais compléter les arguments qui viennent d'être présentés. Est-

ce que vous avez vu la taille du terrain ? C'est une opportunité. Et à proximité de nos équipements publics, la piscine, les collèges, le centre de loisirs, centre technique municipal, plus proche du centre-ville que ne le serait la zone d'activité des Plesses un peu plus loin. En fait, c'est une opportunité. La Ville et l'Agglomération envisagent de construire de nombreux locaux supplémentaires nécessaires pour accompagner la dynamique associative, et donc, mettre à la disposition de la logistique, pour la vie associative, pour certaines activités sportives qui sont consommateurs d'espaces de stockage. Et donc, nous avons là, indéniablement, dans un bâtiment de bonne qualité, nous avons là une opportunité pour éviter des constructions ultérieures sur des sites plus excentrés, et nous avons là une réponse immédiate à un problème transitoire. Nous ne serons pas en peine, lorsque le CCAS déménagera sur le pôle Les Sables d'Olonne Ensemble, de réaffecter ces locaux administratifs qui sont, là aussi, de bonne qualité. Nous avons des besoins qui sont immenses. D'ailleurs, notre équipe municipale a pris l'engagement de construire de nouveaux locaux, pour faciliter le stockage de la vie associative sablaise et les besoins de la vie associative sablaise, et cette acquisition est une part de la réponse, pas la seule. Et cette acquisition est une opportunité nouvelle compte tenu du foncier disponible autour de ce qui est déjà construit dans un emplacement qui est bon, compte tenu de l'environnement et de l'accessibilité du centre-ville et de l'ensemble des quartiers. Voilà. Donc, ça fait un faisceau d'indices et de raisons qui justifient pleinement l'acquisition par la Ville de cet équipement de bonne qualité. »

Maryse LAINE : « Y a-t-il d'autres questions ? Je passe au vote. Est-ce qu'il y a des abstentions ? Des oppositions ? Je vous remercie. Vote à l'unanimité. »

Une opportunité foncière zone des Plesses...

La SCI des Genêts est propriétaire d'un bien situé au 135, rue des Plesses qu'elle a mis en vente.

Ce bien actuellement loué par la société Codes Rousseau dispose d'un terrain d'assiette de 13 362 m² supportant un ensemble immobilier comprenant 3 384 m² de surface utile dont 697 m² de bureaux, 2 687 m² d'ateliers ainsi qu'environ 5 000 m² de surface de stationnements non couverts.

La Ville souhaite saisir cette occasion pour se doter d'un bien conséquent en zone économique et offrant de multiples possibilités.

Dans ce cadre, les parties sont arrivées à un accord après négociations au prix de 2 000 000 € conformément à l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale auquel s'ajoute 70 000 € de commission d'agence ainsi que les frais de notaire.

Il convient de préciser que ce bien sera occupé provisoirement par la SAS CODES ROUSSEAU jusqu'au printemps 2023, date de son déménagement vers ses nouveaux locaux à Numérimier.

... permettant d'accueillir le CCAS de manière temporaire

Dans un premier temps, ce bien sera affecté en partie au CCAS et à ses actuels colocataires (Service prévention senior de l'Agglomération, Nid des aidants, ADAPEI-ARIA, UDAF) qui occupent l'ancienne mairie d'Olonne sur Mer.

En effet, le bâtiment les hébergeant actuellement est vétuste et énergivore et doit être démoli au 4^{ème} trimestre 2023, dans le cadre du projet cœur de ville.

Il est donc apparu nécessaire de trouver un nouveau lieu transitoire avant le déménagement de ces structures vers le futur Pôle Social « Les Sables d'Olonne Ensemble » qui sera livré en 2026.

Cet ensemble immobilier bien desservi avec un arrêt de bus à proximité permet ainsi de répondre aux besoins de ces structures en offrant un vaste ensemble de bureaux, des salles d'activités et de réunions ainsi qu'un grand parking.

Le déménagement des services du CCAS est envisagé pour juillet 2023 puisque des travaux d'aménagement de certains bureaux seront nécessaires au préalable afin d'assurer notamment l'exigence de confidentialité avec le public accueilli avant une affectation future en réflexion.

A terme, l'affectation des locaux sera valorisée pour des besoins associatifs, des besoins communaux ou une affectation économique.

La situation du site, sa visibilité, son accessibilité, sa modularité en font une acquisition particulièrement judicieuse.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis du Domaine n°2022-85194-71649 en date du 23/11/2022,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

– D'ACQUÉRIR auprès de la SCI LES GENETS le bien cadastré 194 060 AN 22 sise 135, rue des Plesses d'une surface de 13 362 m² au prix de 2 000 000 € auquel s'ajoute 70 000 € de frais d'agence,

– DE PRÉCISER que l'acte de vente sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de la Ville,

– D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir ainsi que toutes les pièces se rapportant à ladite acquisition,

– D'INSCRIRE les crédits correspondants au budget communal 2023.

15. ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER RUE OCTAVE VOYER

Madame Maryse LAINE présente la délibération.

Maryse LAINE : « Délibération numéro 15. De nouveau une acquisition d'un ensemble immobilier rue Octave Voyer, c'est à l'angle de l'avenue Nicot et de la rue Octave Voyer. C'est un ensemble cadastré de 1 245 mètres carrés, qui est donc situé au 36, rue Octave Voyer, qui a été identifié comme un lieu stratégique situé à l'interface des pôles structurants que sont la gare, le port de commerce, le port de plaisance, le centre-ville, le remblai, mais aussi sa situation à proximité des parkings. Cet ensemble immobilier se décompose en deux volumes. Le volume numéro un utilisé pour une activité de transformation, de manutention et de maintenance qui est la propriété de France Télécom. Le volume numéro deux, qui est actuellement à usage de bureau, situé dans un immeuble de conception ancienne, qui est la propriété de la SCCV Le Parthénope. La Ville souhaite ainsi se porter acquéreur du volume deux, de cet ensemble immobilier libre de toute occupation, lequel représente un volume global de 1 280 mètres carrés de surface utile brute, qui se décompose avec un sous-sol, un rez-de-chaussée, entre sols, étage. Après négociations, les parties se sont accordées pour un prix de vente de 750 000 euros, comprenant également le mobilier conformément à l'avis des domaines. Cette acquisition est également assortie de servitudes qui subsistent au profit de France Télécom. Effectivement, il y a une cour à l'anglaise, si les gens connaissent le quartier, et donc, c'est une copropriété. Cette cour est une copropriété. Par cette acquisition, la Ville souhaite se constituer une réserve foncière stratégique en centre-

ville, et mettre à disposition une partie des locaux, rez-de-chaussée R+1, à la SPL Destination Les Sables d'Olonne qui s'est étoffé d'une nouvelle compétence, aménagement et construction. C'est à la fois la résultante d'une opportunité foncière, particulièrement bien située en entrée de ville, et le traitement de cette friche industrielle qui était sous-exploitée et disgracieuse. Maintenant, ça se trouve résolu. La Ville a fait part à la société le Parthénope de son besoin de s'installer dans l'immeuble à compter du 23 janvier 2023, à titre temporaire. Et ce, dans l'attente de régularisation de l'acte d'acquisition. Un bail civil a donc été signé, autorisant par anticipation et à l'euro symbolique la prise de possession des locaux par la SPL à compter du 23 janvier 2023. Et emportant une promesse d'acquisition, en même temps. Si la Ville n'acquiert pas l'immeuble au plus tard le 1^{er} mars 2023, le bail sera résilié et sans indemnité. En ce qui concerne, une franchise de loyer sera à régler de 6 500 euros par mois, à compter de l'entrée dans les locaux.

Le bureau d'adjoint propose au Conseil municipal d'acquérir ce volume numéro deux dans la parcelle citée, 36, rue Octave Voyer au prix de 750 000 euros. Ce prix comprend le mobilier, ainsi que les deux premiers mois de loyer permettant à la Société publique locale, Destination Les Sables d'Olonne, de prendre possession des locaux dès le 1^{er} janvier 2023, avant le transfert de propriété. De préciser que l'acte de vente sera établi par notaire et que les frais d'Actes seront la charge de la Ville, d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié, de signer le protocole avec la SCI Le Parthénope dans les conditions précisées ci-dessus. Et de préciser que les crédits correspondants sont inscrits au budget communal 2023. Y a-t-il des questions ? Monsieur Bourget. »

Anthony BOURGET : « Oui Maryse. J'ai un peu les mêmes questions que sur la précédente délibération. Même si pour le coup, je reconnais que là, il y a une vraie opportunité foncière quand même. Ça fait un petit moment que ce bâtiment mérite autre chose qu'actuellement. La question, c'est pourquoi loger la SPL Les Sables d'Olonne. Il me semblait qu'ils devaient déménager à l'Aréna. Alors bon, je sais que ce n'est pas avant un petit moment, mais est-ce qu'il y a une urgence à les déménager contrairement au CCAS ? Est-ce que ce n'était pas encore une fois le rôle de l'Agglomération d'intervenir, pour le coup ? La SPL est beaucoup plus reliée là-bas. Et puis, je me permettrais juste de conclure en disant qu'après les locaux provisoires du CCAS, force est de constater que nous avons des parts dans une société de déménagement. Parce que pour le coup, on passe notre temps à faire ça avec plusieurs outils de l'Agglo et de la Ville. »

Maryse LAINE : « Oui, il fallait bien loger la SPL qui a déjà commencé à travailler, et il n'y avait pas de locaux pour les accueillir. »

Yannick MOREAU : « Ça, c'est incroyable ! Monsieur Bourget, quand on vous écoute, vous nous faites le procès des bâtiments des Codes Rousseau, puis finalement, on réussit à argumenter et à vous convaincre. Vous votez l'acquisition. Maintenant, vous nous faites le procès de l'acquisition du bâtiment Quartus qui est une verrue à l'entrée de la ville. Ça fait trois ans que je suis maire des Sables-d'Olonne, ça fait trois ans que je vois défiler des promoteurs qui nous promettent monts et merveilles pour acheter ce bâtiment et en faire quelque chose. Trois ans après, il ne se passe rien. Combien de temps va-t-on supporter d'avoir à la porte de la ville et du centre-ville des Sables d'Olonne, cette verrue ? Donc, il y a là, à la fois, la possibilité de supprimer une verrue qui enlaidit la porte d'entrée du centre-ville des Sables d'Olonne. On va refaire le gymnase, on va valoriser cette entrée de ville. Ce n'est pas pour avoir une verrue 100 mètres plus haut. On a à la fois l'opportunité de faire sauter une verrue et en même temps de trouver une synergie entre nos entreprises publiques locales : SPL, SEM, qui sont à notre service, au service de la collectivité, au service de la Ville des Sables-d'Olonne, au service de l'Agglomération et des communes membres. Moi, je pense que ce lieu, en entrée de ville, est un lieu stratégique que nous ne regretterons pas. Quand bien même nous ne l'occuperions pas en entier, ce qui est probable. Nous aurons la possibilité, une fois que nous aurons embelli cette façade, comment dirais-je, disgracieuse, pour ne pas dire moche. Nous aurons la possibilité de louer, de sous-louer et d'amortir notre investissement. L'acquisition se fait à un prix qui me paraît tout à fait raisonnable et qui va nous permettre d'atteindre deux objectifs. Premièrement, rendre plus belle la porte d'entrée des Sables d'Olonne. Et deuxièmement, mieux faire fonctionner nos outils touristiques, économiques, congrès, portuaires, dans un site stratégique qui est à la confluence de tout. Vous avez le droit de ne pas partager notre point de vue, mais je pense que c'est une

acquisition foncière, stratégique, à terme et utile à court terme, et à un prix raisonnable. Alors, après, effectivement, il y a des travaux à conduire. Mais qui veut bien maîtriser la porte d'entrée du centre-ville des Sables d'Olonne s'en rend propriétaire. Si jamais la Ville voulait d'une façon, et que l'Agglo voulait d'une autre, ce serait plus compliqué. Là, en l'occurrence, c'est la ville qui achète. Elle maîtrise l'image qu'elle donnera à sa porte d'entrée. Ce ne sera pas un arc de triomphe, ce ne sera pas un obélisque, ce ne sera pas une tour Eiffel, mais au moins un bâtiment qui soit présentable et qui qualifie l'entrée d'une station balnéaire élégante, ce que ça n'est pas du tout aujourd'hui. Est-ce qu'il y a d'autres observations ? »

Maryse LAINE : « On passe aux voix. Y a-t-il des abstentions ? Des oppositions ? Je vous remercie. Votée à l'unanimité. »

Yannick MOREAU : « Je me réjouis, Monsieur Bourget, que vous vous soyez rangé à nos arguments. Finalement, on arrive à être convaincant de temps en temps. Ça ne marche pas toujours avec Caroline Pottier, pas toujours avec Monsieur Bourget, mais parfois ça marche. »

Un ensemble immobilier stratégique en centre-ville...

L'ensemble immobilier cadastré 194 AI 301 d'une surface cadastrale de 1 245 m² sis 36, rue Octave Voyer a été identifié comme lieu stratégique situé à l'interface des pôles structurants que sont la gare, le port de commerce et de plaisance, le centre-ville, le remblai des Sables d'Olonne mais aussi par sa situation à proximité des parkings.

Isolé au centre d'un triangle dessiné par le boulevard de l'Île Vertime, les rues Jean Nicot, Octave Voyer et l'avenue Carnot, cet ensemble immobilier se décompose en deux volumes :

- Le volume 1, à usage de bureaux situé dans un immeuble de conception ancienne qui est la propriété de la SCCV Le Parthénope.
- Le volume 2, utilisé pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance, regroupant des locaux de production en sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'aile technique qui est la propriété de la SA France Télécom.

La Ville souhaite, ainsi, se porter acquéreur du volume 1 de cet ensemble immobilier libre de toute occupation lequel représente un volume global de 1 280,31 m² de surface utile brute et comprend :

- au sous-sol : locaux techniques, chaufferie, réserves, circulations, cour anglaise avec accès/sortie de secours pour le volume 1,
- au rez-de-chaussée : agence commerciale, bureaux, sanitaires et locaux techniques,
- à l'entresol 1 : bureaux,
- à l'entresol 2 : bureaux, locaux techniques, sanitaire,
- au 2^{ème} étage : bureaux, sanitaire et locaux techniques.

Après négociations, les parties se sont accordées pour un prix de vente de 750 000 € comprenant également le mobilier conformément à l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale. Cette acquisition est également assortie de servitudes qui subsistent au profit de la SA France Télécom.

... mis à disposition au profit de la SPL *Destination Les Sables d'Olonne*

Par cette acquisition, la Ville souhaite se constituer une réserve foncière stratégique en centre-ville et mettre à disposition une partie des locaux (RDC et R+1) à la SPL *Destination Les Sables d'Olonne* qui s'est étoffée d'une nouvelle compétence aménagement/construction permettant ainsi d'accompagner et d'apporter une expertise à la Ville et à l'agglomération des Sables d'Olonne dans leurs nombreux projets d'aménagement, de développement et d'attractivité.

Aussi, une partie des bureaux du Centre de Congrès Les Atlantes occupée par la SPL pourra ainsi être libérée.

Pour le reste, des travaux d'embellissements seront à prévoir avant de connaître l'affectation définitive de cet ensemble immobilier.

C'est à la fois la résultante d'une opportunité foncière particulièrement bien située en entrée de ville et le traitement d'une friche industrielle sous exploitée et disgracieuse qui se trouve résolue.

La conclusion d'un protocole et d'un bail civil pour une prise de possession rapide

La ville a fait part à la société Le Parthenope de son besoin de s'installer dans l'immeuble à compter du 23 janvier 2023, à titre temporaire, et ce, dans l'attente de régularisation de l'acte d'acquisition lui permettant de se porter définitivement acquéreur de l'immeuble.

En conséquence de quoi, les parties ont convenu de régulariser un protocole afin de déterminer les modalités et conditions de la conclusion d'un bail civil au bénéfice de la Ville et de la vente de l'immeuble.

Les parties conviennent que si la Ville n'acquiert par l'immeuble au plus tard le 1^{er} mars 2023, le bail civil sera automatiquement résilié et sans indemnité.

En parallèle, le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 6 500,00 € hors taxes et hors charges. En contrepartie de la signature du protocole à intervenir au plus tard le 3 février 2023 emportant promesse d'acquisition de l'immeuble, le bailleur consent à titre exceptionnel une franchise de loyer à hauteur de 6 499,00 €.

Dans l'hypothèse où le protocole ne serait pas signé par le preneur au plus tard le 3 février 2023, le loyer sera exigible dans sa totalité à compter de l'entrée en jouissance dans les locaux et jusqu'à la libération effective des locaux.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis du Domaine n°2022-85194-77878 en date du 08/12/2022,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **D'ACQUÉRIR** à la SCCV Le Parthénope le volume 1 de l'ensemble immobilier cadastré 194 AI 301 sis 36, rue Octave Voyer au prix de 750 000 €, ce prix comprenant le mobilier ainsi que les deux premiers mois de loyers permettant à la Société Publique Locale *Destination Les Sables d'Olonne* de prendre possession des locaux dès le 1^{er} janvier 2023 avant le transfert de propriété,
- **DE PRÉCISER** que l'acte de vente sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de la Ville,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir ainsi que toutes les pièces se rapportant à ladite acquisition,

- **DE SIGNER le protocole avec la SCI Le Parthénope dans les conditions précisées ci-dessus,**
- **DE PRÉCISER que les crédits correspondants sont inscrits au budget communal 2023.**

16. ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER AU 81, RUE DE LA RÉPUBLIQUE

Madame Maryse LAINE présente la délibération.

Maryse LAINE : « Délibération numéro 16. C'est l'acquisition d'un ensemble immobilier au 81, rue de la République, au Château-d'Olonne, dans le bourg de La Pironnière. La Ville, afin de garantir le maintien d'un commerce de proximité, a préempté en 2021, un bien d'une contenance cadastrale de 410 mètres carrés, situé au 79, rue de la République, comprenant une cellule commerciale à usage de supérette, en rez-de-chaussée, et une partie d'un logement à l'étage. Ce bien acquis en 2021 est totalement imbriqué avec un autre bien attenant qui est situé au 81, rue de la République, qui lui, dispose d'un terrain d'assiette de 232 mètres carrés, supportant une cellule commerciale au rez-de-chaussée et l'autre partie imbriquée dans le logement du numéro 79. Afin de disposer de la maîtrise complète de cet ensemble immobilier, du 79 et du 81, rue de la République, la Ville a engagé des négociations avec les propriétaires, la SCI La Deuxième, et a obtenu un accord pour un achat au prix global de 162 600 euros qui comprend une indemnité principale de 151 800 euros, soit 10 % au-dessus de l'avis des domaines, et une indemnité accessoire pour perte de loyer de 10 800 euros, correspondant à la perte de revenus locatifs. Cet achat permettra ainsi de répondre aux ambitions précitées concourant à renforcer l'attractivité du quartier. À terme, il pourrait être envisagé un projet de réhabilitation de cet ensemble immobilier, avec une éventuelle réorganisation des cellules commerciales et une meilleure intégration du bâti avec le tissu urbain du quartier.

Le bureau d'adjoint propose au Conseil municipal d'acquiescer ce bien, de préciser que l'acte sera établi en forme notariée et que les frais notariés seront à la charge de la Ville. D'autoriser, Monsieur le Maire ou ses représentants, à signer l'acte notarié et d'inscrire les crédits correspondants au budget communal 2023. Y a-t-il des questions ? Je passe au vote. Y a-t-il des abstentions, des oppositions ? Je vous remercie. Votée à l'unanimité. »

Une volonté de mettre en valeur et redynamiser le cœur de quartier de La Pironnière

Attentive à la qualité du cadre de vie des Sablais, la Ville des Sables d'Olonne souhaite poursuivre son action pour renforcer, en plus de celles des centres plus urbanisés, la vitalité des quartiers de vie. Dans cet objectif, elle développe des opérations de renouvellement urbain, en maintenant et confortant l'offre de services aux populations et en particulier des services ou des commerces de proximité afin de redynamiser les centres bourgs avec notamment la volonté de limiter les déplacements automobiles.

À l'instar des actions menées dans le cœur de ville d'Olonne sur Mer, la Ville a également identifié le cœur de quartier de La Pironnière pour lui insuffler une nouvelle dynamique en passant par :

- le maintien et le développement des commerces et si besoin par la remise sur le marché de locaux plus adaptés aux besoins des commerces actuels,
- la maîtrise d'un lieu d'implantation de commerces stratégiques,
- le réaménagement des îlots dégradés et le développement d'une offre qualitative adaptée en soutenant le commerce de proximité et en offrant si nécessaire une surface commerciale plus grande par des opérations de remembrement,
- la production d'un aménagement durable et de qualité, respectueux des ambiances paysagères présentes sur ce site, de l'environnement, de la qualité de vie et des habitants,
- la réalisation de travaux de requalification des espaces publics.

C'est dans ce cadre que la Ville a déjà œuvré en 2020 par l'acquisition d'un terrain rue de la

République afin d'y réaliser un cabinet médical renforçant ainsi l'attractivité du quartier par le développement de l'offre de soins tout en luttant contre la désertification médicale.

La nécessité de maintenir les commerces de proximité à La Pironnière

Plus récemment, la Ville, afin de garantir le maintien d'un commerce de proximité, a préempté en 2021 un bien d'une contenance cadastrale de 410 m² situé au 79, rue de la République comprenant une cellule commerciale à usage de supérette en rez-de-chaussée et une partie d'un logement à l'étage.

Ce bien acquis en 2021 est totalement imbriqué avec le bien attenant situé au 81, rue de la République qui lui dispose d'un terrain d'assiette de 232 m² supportant une cellule commerciale en rez-de-chaussée et l'autre partie du logement à l'étage du 79, rue de la République.

Ainsi, afin de disposer de la maîtrise complète de cet ensemble immobilier des 79 et 81, rue de la République, la Ville a engagé des négociations avec les propriétaires (SCI LA DEUXIÈME) et a obtenu un accord pour un achat au prix global de 162 600 € comprenant :

- Une indemnité principale de 151 800 € soit 10 % au-dessus de l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale,
- Une indemnité accessoire pour perte de loyers de 10 800 € correspondant à la perte de revenus locatifs pendant une durée d'un an et validée par le Pôle d'Évaluation Domaniale.

Cet achat permettrait ainsi de répondre aux ambitions précitées concourant à renforcer l'attractivité du quartier. À terme, il pourrait être envisagé un projet de réhabilitation de cet ensemble immobilier avec une éventuelle réorganisation des cellules commerciales et une meilleure intégration du bâti avec le tissu urbain du quartier.

C'est la vocation d'équilibre de la Ville des Sables d'Olonne, animée et vivante dans tous ces quartiers, qui se trouve ainsi réalisée.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de la Voirie Routière,

Vu l'avis du Domaine n°2021-85194-27079 en date du 10 mai 2022,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **D'ACQUÉRIR** auprès de la SCI LA DEUXIÈME le bien cadastré 194 060 AX 402 sis 81, rue de la République au prix de 151 800 € HT auquel s'ajoute une indemnité accessoire pour perte de loyers de 10 800 €,
- **DE PRÉCISER** que l'acte sera établi en la forme notariée et que les frais notariés seront à la charge de la Ville,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié et tout document se rapportant à ladite acquisition,
- **D'INSCRIRE** les crédits correspondants au budget communal 2023.

17. CONSTITUTION DE SERVITUDE AVEC ENEDIS - LA MALBRANDE

Madame Maryse LAINE présente la délibération.

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique, la Ville des Sables d'Olonne a régularisé une convention de constitution de servitude permettant la réalisation de travaux sur une parcelle communale cadastrée 238 DT 4 sise La Grande Malbrande – 85 440 TALMONT-SAINT-HILAIRE . Cette opération a été actée sous seing privé en date du 12 décembre 2019.

Les travaux consistent à l'installation d'une armoire de coupure de courant électrique ainsi que des canalisations souterraines nécessaires à l'alimentation du réseau de distribution publique dont elles feront partie intégrante.

À cette fin, il convient à présent de régulariser cette convention par un acte notarié de constitution de servitude.

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de servitude ainsi que les pièces se rapportant à ladite convention de servitude.**

18. DÉCLASSEMENT ET CESSION D'UNE EMPRISE DU DOMAINE PUBLIC - RUE DES SALINES

Madame Maryse LAINE présente la délibération.

LA CESSION D'UN DÉLAISSÉ D'ESPACE VERT

La Ville a été sollicitée par le propriétaire du bien sis 11, rue des Salines qui souhaite acquérir une bande d'espace vert de 3 mètres de large représentant une surface de 128 m² au droit de sa propriété, lui permettant ainsi de pouvoir se clore par l'intermédiaire d'un muret de type enduit/pierres apparentes surmonté de grilles en fer forgé.

Cet espace n'ayant pas d'intérêt pour la collectivité, sa cession permettrait également de disposer d'un alignement plus cohérent entre le domaine public et privé puisque le projet viendrait s'accoler en continuité des clôtures voisines déjà existantes, facilitant ainsi l'entretien de l'espace vert par les services techniques communaux.

Il est ainsi proposé de céder cette emprise au prix de 25 600 € HT soit 200 € HT du m² conformément à l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale, étant précisé que les frais de géomètre et de notaire seront à la charge de l'acquéreur.

UN DÉCLASSEMENT PRÉALABLE À VENTE

Cette emprise actuellement classée dans le domaine public communal doit au préalable être déclassée dans le domaine privé de la commune permettant ainsi son aliénation.

En vertu de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, cette sortie est conditionnée :

- dans un premier temps, par la désaffectation matérielle ou de fait de bien. À cet effet,

des agents municipaux assermentés ont constaté le 10 janvier 2023 que le bien était matériellement désaffecté.

- dans un second temps par une délibération du Conseil municipal constatant sa désaffectation et prononçant le déclassement du bien.

Le bien ainsi désaffecté et déclassé appartiendra au domaine privé de la commune et pourra faire l'objet d'une vente.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de la Voirie Routière,

Vu l'avis du Domaine n°2021-85194-30378 en date du 16 août 2022,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **DE CONSTATER la désaffectation d'une emprise du domaine public de 128 m², telle que définie au plan ci-joint,**
- **DE DÉCLASSER du domaine public dans le domaine privé communal cette emprise de 128 m², conformément au plan ci-joint,**
- **DE CÉDER ladite emprise au propriétaire du 11, rue des Salines au prix de 25 600 € HT soit 200 € HT du m²,**
- **DE PRÉCISER que l'acte sera établi en la forme notariée et que les frais notariés et de géomètre seront à la charge de l'acquéreur,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié et tout document se rapportant à ladite cession.**

19. RÉGULARISATION D'ALIGNEMENTS

Madame Maryse LAINE présente la délibération.

Dans le cadre de la gestion de son domaine public, la Ville des Sables d'Olonne régularise, au gré des opportunités, la propriété de certaines parcelles constitutives dans les faits du domaine public de la voirie communale mais qui appartiennent toujours à des propriétaires privés. Elle acquiert également des emprises lors de projets d'aménagement de voirie nécessitant un nouvel alignement.

Aussi, la Ville des Sables d'Olonne a obtenu l'accord de plusieurs propriétaires privés pour intégrer les parcelles suivantes au domaine public de la voirie communale :

Vendeurs	Réf cad.	Adresse	Superficie (m²)	Prix
SAS LA LOUBINE	194 166 L 1624p 194 166 L 1621P 194 166 L 1622p	Route de la Mer	34 m ² 73 m ² 175 m ²	1 € symbolique

	194 166 L 1638p 194 166 L 64p 194 166 L 1902p		10 m ² 201 m ² 184 m ²	
Mme Myriam ANGIBAUD	194 166 AR 316	Rue de la Petite Bardinière	44 m ²	1 € symbolique
M. Gérard SARRAZIN	194 060 AS 334p 194 060 BX 146p	Rue de Touvent	0,95 m ² 41,40 m ² (sous réserve du document d'arpentage)	1 € symbolique
SIPO PHILAM	194 060 D 1435p	Rue de Touvent	8 m ² (sous réserve du document d'arpentage)	1 € symbolique
M. Freddy DAVIET	194 166 AD 744	Rue de la Plante	81 m ²	1 € symbolique
Mme Ginette BARBEAU M. Joël LHOMMEAU	194 166 BD 384 194 166 BD 385 194 166 BD 386	Rue des Paludiers	33 m ² 44 m ² 7 m ²	1 € symbolique

Le prix d'achat de ces parcelles étant inférieur au seuil de consultation fixé par l'arrêté du 05 décembre 2016 publié au Journal Officiel du 11 décembre 2016, le Pôle Évaluation Domaniale n'a pas à se prononcer.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 publié au Journal Officiel du 11 décembre 2016,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **D'ACQUÉRIR ces parcelles selon les conditions précisées ci-dessus,**
- **DE PRÉCISER que les actes seront établis par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de la Ville des Sables d'Olonne,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes notariés à intervenir ainsi que toutes les pièces se rapportant auxdites acquisitions,**
- **DE DIRE que les crédits correspondants sont inscrits au budget communal.**

20. CONVENTION DE RÉTROCESSION DANS LE DOMAINE PUBLIC DES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT "LA ROULIÈRE"

Monsieur Nicolas CHENECHAUD présente la délibération.

Une opération d'aménagement en correspondance avec les orientations sablaises : création de logements abordables, valorisation de l'esprit village, intégration patrimoniale et paysagère et création de places et voies vertes

La société LODGIM, représentée par Monsieur David MILLOT a obtenu le 03/03/2022 un permis d'aménager référencé n°PA 085 194 21 A0020 pour la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation, dénommé « La Roulière » situé en impasse de la rue du Port sur une emprise de 4 286 m². Ce projet prévoit la réalisation de 9 lots destinés à la construction de logements individuels dont 2 lots destinés à la réalisation de logements abordables type bail réel solidaire (BRS).

Le lotissement est situé au cœur du village traditionnel de La Roulière où la densité et l'imbrication du bâti justifient de dispositions d'urbanisme particulières, dont l'existence d'une orientation d'aménagement programmée sur cette zone permettant notamment de conserver une perméabilité visuelle avec les marais d'Olonne environnants. En conséquence, le permis d'aménager a mis en œuvre les dispositions permettant la conservation de ces perméabilités visuelles et a élaboré un règlement de lotissement permettant de garantir l'ambiance « village » du secteur par des obligations d'implantations et d'aspect extérieur (toiture tuile, volets traditionnels, etc.).

Afin de faciliter les circulations au sein de ce quartier, une placette de 19 mètres de diamètre sera aménagée en amorce du lotissement en continuité de l'impasse existante. Au sein même du lotissement et afin de recréer une connexion avec les marais environnants, des plantations d'essences locales seront réalisées sur les espaces libres des lots et en limites séparatives.

Une convention entre le lotisseur et la collectivité pour les espaces à vocation d'intérêt général de cette opération

En application de l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis d'aménager a été complété par l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs et des lots à laquelle sont dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs. Toutefois, en application de l'article R. 442-8 du Code de l'urbanisme, les dispositions précitées de l'article R. 442-7 du même code, ne sont pas applicables lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune d'une convention de transfert dans son domaine de la totalité des voies et espaces communs du lotissement, une fois les travaux achevés.

Toute voirie, place, ou plus généralement tout espace ouvert à la circulation publique et tout équipement ou infrastructure qui en constitue un accessoire indispensable et dont la réalisation est projetée dans le cadre de l'opération, contribuent au fonctionnement du réseau viaire du quartier et a ainsi une vocation publique. Dans la mesure où la voirie (incluant tout espace dédié à la circulation urbaine) est destinée à être ouverte à la circulation publique, que les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable, électricité, communications électroniques, etc.), les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, etc.) ainsi que dispositifs de défense extérieure contre l'incendie constituent des équipements à vocation publique, l'aménageur a sollicité la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au domaine public.

Ainsi, il est proposé d'établir une convention de transfert entre la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne et l'aménageur LODGIM, afin d'intégrer à l'achèvement des travaux, les espaces et équipements communs du lotissement, en application de l'article R. 442-8 du Code de l'urbanisme.

Cette convention annexée à la présente délibération, a pour objet de définir les modalités de transfert à la Ville et l'Agglomération de ces espaces et équipements communs ainsi que du contrôle, par la Ville et l'Agglomération, des études et de l'exécution des travaux. Les espaces et équipements concernés sont les suivants (superficies et mètres linéaires donnés à titre indicatif et pouvant varier après bornage) :

Compétence communale :

- Une voie de desserte de 850 m² et 115 m linéaires, comprenant :
 - o une aire de dépôt des ordures ménagères,
 - o une place de stationnement,
 - o sa signalisation verticale et horizontale.
- Des espaces verts de 190 m²
- Des réseaux et ses ouvrages :
 - o Eau potable,
 - o Électricité,
 - o Éclairage public,
 - o Réseaux de télécommunication,
 - o Une réserve incendie de 60 m³.

Compétence communautaire :

- Réseaux et ouvrages d'eaux usées pour une longueur approximative de 81 mètres linéaires,
- Réseaux et ouvrages d'eaux pluviales, comprenant notamment :
 - o Une structure réservoir sous voirie d'un volume de 54 m³.

Afin de s'assurer de la conformité des équipements pour leur intégration dans le domaine public communal, la Ville et l'Agglomération disposeront d'un droit de contrôle pendant toute la durée des travaux.

Enfin, la prise en charge des espaces et équipements communs par la Ville et l'Agglomération sera effective après leur réception sans réserve et à compter de la signature de l'acte, étant précisé que le transfert ne pourra se réaliser avant :

- obtention de l'attestation de non-opposition à l'achèvement et la conformité des travaux du permis d'aménager,
- que 90 % des constructions des lots du lotissement soient terminés,
- la 1^{ère} année de garantie de reprise des végétaux.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **D'APPROUVER la convention de rétrocession des espaces et équipements communs du lotissement La Roulière dans le domaine public communal après leur achèvement en application de l'article R. 442-8 du Code de l'urbanisme et telle qu'annexée à la présente délibération,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention et tous les actes y afférents.**

21. CONVENTION DE RÉTROCESSION DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT "LE VAL D'OLONNE"

Monsieur Nicolas CHENECHAUD présente la délibération.

Nicolas CHÉNÉCHAUD : « La 21, même chose pour une rétrocession, la clinique du Val d'Olonne pour laquelle on peut se réjouir de la démolition et du permis lancé d'une résidence intergénérationnelle - Caroline, vous en rêviez, nous l'avons fait - avec des espaces partagés. C'est la convention pour récupérer, dans le domaine public, les parties communes. Pardon, je plaisante et j'en perds le fil. Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Je vous remercie. »

Une opération d'aménagement et de construction pour valoriser et embellir un site à forte visibilité

La société PRIMALYS, représentée par Monsieur Matthieu PECOUL, a obtenu le 25/06/2021 un permis d'aménager référencé n°PA 085 194 20 A0019 pour la réalisation d'un lotissement de 4 lots, dénommé « Le Val d'Olonne » situé à l'angle de l'avenue de Talmont de l'Avenue du Pas du Bois sur une emprise de 23 573 m².

Le site a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du Château d'Olonne par délibération du Conseil communautaire du 20/12/2020 suite à la délibération du Conseil municipal de la Ville des Sables d'Olonne du 08/07/2019 ayant décidé d'engager cette procédure.

Le lotissement est situé sur le site de l'ancienne clinique du Château d'Olonne, qui était caractérisée comme une friche urbaine et dont il était prévu une démolition totale. Situé à l'entrée sud de la ville des Sables d'Olonne, la revalorisation de ce terrain constitue un enjeu significatif pour la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne. Ce projet prévoit la réalisation de 4 lots destinés à la construction d'un équipement public, de locaux tertiaires et d'enseignement, d'une résidence services multigénérationnelle et de jeunes travailleurs et d'un hôtel.

La Ville des Sables d'Olonne en lien avec la société Primalys, a défini un projet visant à répondre à plusieurs enjeux d'intérêt général tels que définis ci-après :

- requalifier un site à enjeu majeur compte tenu de sa situation géographique et de l'état d'abandon,
- implanter un équipement public ou d'intérêt collectif dans un quartier stratégique de l'Agglomération,
- créer une offre de logements répondant à des besoins avérés dans l'Agglomération,
- participer à la mise en œuvre de la politique économique de l'Agglomération dans un quartier urbain desservi par l'offre de transport collectif et le réseau de pistes cyclables.

L'urbanisation de ce secteur répond donc à des besoins de la Ville et de l'Agglomération en matière de logements et de développement économique.

Une convention entre l'aménageur et la collectivité pour la réalisation des espaces d'intérêt communs et publics

Ce lotissement est également construit autour d'équipements communs d'envergures prévoyant la réalisation d'une voirie principale en boucle avec en son cœur un bassin de rétention des eaux pluviales paysager et complété par une piste cyclable et d'espaces verts arborés. Ces équipements, ouverts à tous, permettront de desservir un futur équipement public et une parcelle récemment acquise par la Ville des Sables d'Olonne à l'ouest du collège privée Amiral Merveilleux du Vignaux.

En application de l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis d'aménager a été complété par l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs et des lots à laquelle sont dévolus la propriété, la gestion et

l'entretien des espaces et équipements communs. Toutefois, en application de l'article R. 442-8 du Code de l'urbanisme, les dispositions précitées de l'article R. 442-7 du même Code, ne sont pas applicables lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune d'une convention de transfert dans son domaine de la totalité des voies et espaces communs du lotissement, une fois les travaux achevés.

Toute voirie, place, ou plus généralement tout espace ouvert à la circulation publique et tout équipement ou infrastructure qui en constitue un accessoire indispensable et dont la réalisation est projetée dans le cadre de l'opération, contribuent au fonctionnement du réseau viaire du quartier et a ainsi une vocation publique. Dans la mesure où la voirie (incluant tout espace dédié à la circulation urbaine) est destinée à être ouverte à la circulation publique, que les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable, électricité, communications électroniques, etc.), les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, etc.) ainsi que dispositifs de défense extérieure contre l'incendie constituent des équipements à vocation publique, l'aménageur a sollicité la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au domaine public.

Ainsi, il est proposé d'établir une convention de transfert entre la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne et l'aménageur PRIMALYS, afin d'intégrer à l'achèvement des travaux, les espaces et équipements communs du lotissement, en application de l'article R. 442-8 du Code de l'urbanisme.

Cette convention annexée à la présente délibération, a pour objet de définir les modalités de transfert à la Ville et l'Agglomération de ces espaces et équipements communs ainsi que du contrôle, par la Ville et l'Agglomération, des études et de l'exécution des travaux. Les espaces et équipements concernés sont les suivants (superficies et mètres linéaires donnés à titre indicatif et pouvant varier après bornage) :

Compétence communale :

- une voie (V1) de desserte automobile et piétonne depuis l'Avenue du Pas du Bois formant une boucle de 280 mètres linéaires représentant une superficie d'environ 2 350 m², comprenant :
 - o 11 places de stationnement,
 - o sa signalisation verticale et horizontale.
- un chemin piéton et cycles (VP1) raccordant la voie V1 à l'Avenue de Talmont représentant une superficie d'environ 500 m².
- des espaces verts EV1, EV2, EV3 et EV4 (EV1 œuvrant également comme bassin de rétention) représentant une superficie d'environ 3 850 m².
- des réseaux et ses ouvrages :
 - o Eau potable,
 - o Électricité,
 - o Éclairage public,
 - o Réseaux de télécommunication.

Compétence communautaire :

- réseaux et ouvrages d'eaux usées pour une longueur approximative de 220 mètres linéaires,
- réseaux et ouvrages d'eaux pluviales, comprenant notamment :
 - o Un bassin de rétention paysager d'une superficie de 1 550 m² pour un volume de 350 m³,
 - o un bassin enterré étanche d'une longueur de 23,5 mètres linéaires pour un volume de 53 m³.

Afin de s'assurer de la conformité des équipements pour leur intégration dans le domaine public communal, la Ville et l'Agglomération disposeront d'un droit de contrôle pendant toute la durée des travaux.

Enfin, la prise en charge des espaces et équipements communs par la Ville et l'Agglomération sera effective après leur réception sans réserve et à compter de la signature de l'acte, étant précisé que le transfert ne pourra se réaliser avant :

- obtention de l'attestation de non-opposition à l'achèvement et la conformité des travaux du permis d'aménager,
- que les constructions des lots 2, 3 et 4 du lotissement soient terminées,
- la 1^{ère} année de garantie de reprise des végétaux.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **D'APPROUVER la convention de rétrocession des espaces et équipements communs du lotissement LE VAL D'OLONNE dans le domaine public communal après leur achèvement en application de l'article R. 442-8 du Code de l'urbanisme et telle qu'annexée à la présente délibération,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention et tous les actes y afférents.**

22. DÉNOMINATION D'UNE VOIE

Monsieur Nicolas CHENECHAUD présente la délibération.

Il est nécessaire pour faciliter le repérage, le travail des préposés et des autres services publics ou commerciaux, l'intervention des secours, la localisation sur les GPS, d'identifier clairement les adresses des immeubles et de procéder à leur numérotation.

Si le numérotage des habitations constitue une mesure de police générale que le Maire peut prescrire, il appartient au Conseil municipal, par délibération, de déterminer le nom à donner aux rues et places.

Dans ce cadre, il convient de procéder à la dénomination de la voie desservant le nouveau lotissement Le Clos GrandChamp : *impasse des Centaurées* (plante sauvage).

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

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

- **DE DÉNOMMER la voie desservant l'opération Le Clos Grandchamp : *impasse des Centaurées*,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document entrant dans le cadre de la délibération.**

23. MISE EN PLACE D'ASTREINTES FINANCIÈRES POUR LES INFRACTIONS D'URBANISME

Monsieur Nicolas CHENECHAUD présente la délibération.

Nicolas CHÉNÉCHAUD : « Délibération numéro 23, ce n'est pas une délibération, c'est un rapport d'information. Il s'agit de mettre en place une astreinte financière sur les infractions d'urbanisme. Comme vous le savez, on est exigeants. Vous l'entendez parfois dire dans votre entourage : « Qu'est-ce qu'ils sont pénibles à l'urbanisme ! Ils demandent des volets, des couleurs, des matériaux ». Oui, c'est quelque chose qui est assumé. Nous voulons regarder de près ce qui se passe dans notre patrimoine et nous voulons maîtriser pour avoir une harmonie la plus agréable possible pour tous. Parfois, des travaux sont faits sans autorisation. Quand on lance un procès-verbal qui part au Procureur, ça met deux à trois ans, ce qui est légitime, ce ne sont pas des priorités judiciaires. Une loi du 27 décembre 2019, dite engagement de proximité, donne la possibilité aux municipalités de mettre en place une astreinte financière. Pour résumer la procédure très brièvement, il s'agira d'établir un procès-verbal de constat, une procédure contradictoire qui donne l'opportunité à l'intéressé de présenter dans le délai prévu les observations. Évidemment, l'objectif est de régulariser. Neuf fois sur 10, c'est régularisable. Parfois, il nous arrive de ne pas avoir de nouvelles. Après un délai que nous aurons fixé, nous aurons la possibilité d'appliquer une astreinte. La proposition, si nous en étions d'accord, serait de mettre une astreinte qui variera de 50 euros jusqu'à 250 euros par jour, ce n'est pas neutre, avec un montant à percevoir maximum de 25 000 euros.

Ça concerne des travaux de petite importance, des clôtures, des modifications de façades, des aménagements d'espaces libres, des annexes, des installations d'habitat léger et de loisirs. Une infraction qui serait beaucoup plus importante que ça sera toujours sujet à une contrainte et une procédure pénale. Voilà pour ce rapport que j'ai condensé. L'idée est de passer à l'étape supérieure et d'avoir la latitude chez nous, en plus de l'infraction, de mettre cette astreinte avec des conditions bien précises et des délais à respecter pour que les pétitionnaires aient le temps de se manifester. Est-ce que vous avez des questions ? Il n'y a pas de vote. Je vous remercie de m'avoir écouté. »

Yannick MOREAU : « Pas de questions, pas d'observations. Si vous voulez, on vote. Si vous êtes frustrés. On peut voter pour prendre acte, ça arrive. Ce n'est pas antinomique. Pour le rapport d'orientation budgétaire par exemple, on vote pour prendre acte. »

Nicolas CHÉNÉCHAUD : « Ce serait un bel acte d'engagement patrimonial de voter peut-être. »

Yannick MOREAU : « Votons. »

Nicolas CHÉNÉCHAUD : « Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Je vous remercie pour cette unanimité. »

Valoriser la qualité de nos paysages urbains et sanctionner les contrevenants

La Ville des Sables d'Olonne œuvre depuis plusieurs années pour la préservation et la mise en valeur de son patrimoine architectural urbain, paysager, historique et naturel, lesquels participent à l'identité, l'attractivité du territoire et le cadre de vie remarquable.

Or, il est régulièrement constaté, sur le territoire, des travaux réalisés sans autorisation d'urbanisme ou non conformes à une autorisation obtenue (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable). Ces travaux constituent une infraction au Code de l'urbanisme pouvant faire l'objet de poursuites judiciaires.

Aujourd'hui, dès lors qu'une infraction est constatée, et après une phase de demande de régularisation amiable, un procès-verbal est dressé au contrevenant et transmis au Procureur de la République pour instruction. À la suite de la transmission du procès verbal, il est nécessaire d'attendre en moyenne 2 ans pour qu'intervienne un jugement du tribunal correctionnel et que l'auteur de l'infraction soit enjoint de se conformer aux dispositions

législatives et réglementaires. Sans compter sur le fait que certaines infractions considérées de faible ampleur par le Tribunal ne donnent pas lieu à des poursuites de la part de la justice et sont classées sans suite.

La longueur de la procédure et, parfois, l'absence de suite donnée aux dossiers par la justice, engendre pour les usagers respectueux des réglementations, un sentiment de lenteur, voire d'inaction de la municipalité mêlé, parfois sous fond de conflit de voisinage, à un sentiment d'injustice.

Or, dans de nombreux cas, les travaux litigieux sont régularisables soit par le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme, soit en procédant à des travaux de remise en état ou en conformité de faible ampleur.

Renforcer le pouvoir de sanction du maire pour mieux faire respecter le cadre de vie des Sables d'Olonne

Face aux procédures pénales, longues et complexes, le législateur a souhaité, en parallèle de celles-ci, donner la possibilité à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme d'agir plus rapidement face aux situations qui seraient facilement régularisables.

Ainsi, la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, dite « engagement et proximité », a créé de nouvelles mesures administratives destinées à renforcer l'application du droit de l'urbanisme, afin d'obtenir rapidement une régularisation en cas d'infraction au Code de l'urbanisme et de mieux assurer l'effectivité du droit de l'urbanisme. L'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme prévoit ainsi désormais la possibilité, pour le maire, de mettre en demeure, sous astreintes, un contrevenant de régulariser des travaux non conformes à une autorisation d'urbanisme ou non autorisés.

Cette nouvelle disposition, dont les modalités d'application sont désormais connues, permet ainsi au Maire, en complément de l'établissement du procès verbal qui reste obligatoire, de disposer d'un levier coercitif, mobilisable dans un délai court pour contraindre le mis en cause à régulariser sa situation sans attendre l'achèvement de la procédure pénale qui se déroule en parallèle.

Mettre en œuvre une procédure plus contraignante et des astreintes financières

Procédure d'application de l'article L. 481-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Établissement d'un procès verbal,
- Procédure contradictoire donnant l'opportunité à l'intéressé de présenter, dans le délai prévu, ses observations à l'administration,
- À la fin du délai imparti pour la procédure contradictoire : établissement de l'arrêté de mise en demeure de régulariser la situation dans un délai variant en fonction de la nature de l'infraction et des moyens d'y remédier sans pouvoir être supérieur à un an et au-delà duquel une astreinte par jour de retard sera appliqué. Le montant de l'astreinte varie en fonction de la nature de l'infraction, de l'importance des travaux à régulariser et de la gravité de l'atteinte.
- À la fin du délai de mise en demeure, il est fait application de l'astreinte dont le montant peut aller jusqu'à 500 € par jour de retard. Ce montant est modulable en fonction des travaux et de l'impact suscité par leur non-exécution, sans pouvoir excéder toutefois un plafond total de 25 000 €.

Dans le cadre de la mise en place de l'astreinte financière pour infraction d'urbanisme, la Ville souhaite ne cibler que les travaux et constructions qui peuvent être mis en conformité rapidement et sans travaux lourds, comme par exemple :

- les clôtures réalisées non conformément à une autorisation délivrée ou non autorisées (ex : murs de clôtures, portail, brise vues...),

- modifications de façades non conformes à l'autorisation délivrée ou non autorisées (ex : ravalement, modification ou création d'ouverture, modifications de toitures, balcons... etc.),
- aménagements des espaces libres, paysagers ou non, non conformes à l'autorisation délivrée (ex : plantation d'arbres de haute tige, aménagement planté des abords, aires de stationnement...),
- annexes non conformes à l'autorisation délivrée ou non autorisées (ex : cabanons, abris de jardin, carport, piscines, terrasses, aires de stationnement... etc.),
- installations d'habitat légers de loisirs (non conformes à l'autorisation délivrée ou non autorisées) (ex : chalets, mobil-home, yourte, cabane et autres habitat atypiques),
- changement de destination non autorisées,
- ...etc.

Concernant l'astreinte qui sera appliquée, comme stipulé par la Loi, la commune en définira le montant au cas par cas, au regard de l'importance des travaux à régulariser et de la gravité de l'atteinte. La Ville fait néanmoins le choix, pour l'ensemble de ses actions à venir, de fixer pour principe, que le montant d'astreinte appliqué ne pourra pas :

- être inférieur à 50,00 € par jour,
- être supérieur à 250,00 euros.

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, prend acte de ce rapport d'information.

24. ACCUEIL DU RELAIS DE LA FLAMME OLYMPIQUE EN TANT QUE VILLE ÉTAPE - PARTENARIAT AVEC PARIS 2024 ET LE DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

Monsieur Gérard HECHT présente la délibération.

Gérard HECHT : « Accueil du relais de la flamme olympique en tant que ville étape, partenariat avec Paris 2024 et le Département de la Vendée. Le passage de la flamme olympique sera un moment unique en perspective pour tous les Sablais. Le COJO de Paris 2024, le Comité d'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 et le Département ont désigné, pour la première fois de son histoire, la Ville des Sables d'Olonne, ville étape vendéenne de la flamme olympique.

Le relais de la flamme se déroulera dans les départements partenaires de Paris 2024 sur tout le territoire national pendant les semaines précédant l'ouverture des Jeux olympiques à Paris. Ce sera l'occasion pour tous les Sablais, en particulier les sportifs locaux, de partager l'esprit des jeux autour de deux temps forts : une parade de la flamme sous forme de relais à travers un parcours dans la ville. La flamme va circuler dans tout le département – on imagine Noirmoutier, le Puy-du-Fou, peut-être La Roche-sur-Yon – et terminera aux Sables d'Olonne. Comme je le disais, une parade de la flamme sous forme de relais à travers un parcours dans la ville et un temps final de célébration autour d'animations sportives et culturelles.

En contrepartie, c'est lié, vous le comprenez, à un engagement privilégié associé à l'accueil des Jeux de Paris 2024. La Ville des Sables d'Olonne est pleinement engagée dans la dynamique sportive nationale associée à l'accueil des Jeux olympiques et paralympiques de 2024. La collectivité est ainsi labellisée Terre de Jeux et également CPJ, Centre de préparation des jeux dans le cadre d'une multitude d'actions qui sont réalisées ou programmées tout au long de l'année. Je vous en ferai grâce, vous les connaissez bien puisque vous suivez ça par cœur.

Au niveau des engagements, il y a forcément des engagements au niveau de la ville. Organiser l'arrivée de la flamme en termes de communication, de sécurité, inviter les associations à être présentes, les associations sportives en l'occurrence, les scolaires. Le tout est de faire une grande fête au niveau des Sables d'Olonne autour de cette cérémonie. Vous avez lu la délibération au niveau les engagements de la Ville : mettre à disposition le parcours en ville et

sur site de la célébration, organiser la participation des habitants, écoles et autres associations à la parade, etc. Est-ce que vous avez des questions par rapport à cette délibération ? Pas de questions. Est-ce qu'il y a des oppositions ? Des votes contre ? Je vous remercie. »

Le passage de la flamme olympique : un moment unique en perspective pour tous les Sablais !

En accord avec le Comité d'Organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 et le Département de la Vendée, la Ville des Sables d'Olonne sera Ville-étape de la flamme olympique.

Le relais de la flamme se déroulera dans les départements partenaires de Paris 2024, sur tout le territoire national, pendant les semaines précédant l'ouverture des Jeux à Paris. Symbole d'unité et de paix, la flamme diffusera l'esprit des Jeux sur son passage et marquera le début des célébrations.

Son passage sera une première historique aux Sables d'Olonne, permettant à tous les Sablais et en particulier aux acteurs sportifs locaux de partager l'esprit des Jeux autour de deux temps forts :

- une parade de la flamme sous forme de relais à travers un parcours dans la Ville,
- un temps final de célébration autour d'animations sportives et culturelles.

Le partenariat avec Paris 2024 et le Département de la Vendée faisant des Sables d'Olonne une Ville-étape du Relais de la flamme, selon la convention ci-annexée, implique principalement pour la Ville de :

- mettre à disposition le parcours en ville et le site de célébration,
- organiser la participation des habitants, écoles et autres associations à la parade,
- gérer le trafic et les autorisations associées,
- organiser l'assistance médicale aux spectateurs,
- gérer les déchets, la propreté et la salubrité,
- mettre à disposition et sécuriser des parkings,
- réaliser l'habillage et la signalétique du parcours et de l'espace relayeurs,
- sécuriser les périmètres et organiser le contrôle d'accès,
- assurer les raccordements en eau potable et électricité,
- assurer les réseaux de télécommunications, wifi et mobile,
- fournir du matériel événementiel (barrières, tables, etc.).

Un engagement privilégié associé à l'accueil des Jeux de Paris 2024

Plus largement, la Ville des Sables d'Olonne est pleinement engagée dans la dynamique sportive nationale associée à l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de Paris en 2024. La collectivité est ainsi labellisée « Terre de Jeux » et « Centre de Préparation des Jeux » (CPJ). Dans ce cadre, plusieurs actions ont été réalisées ou sont programmées :

- organisation de la semaine scolaire olympique et paralympique, chaque année ;
- organisation de la journée Olympique, chaque année autour du 23 juin ;
- acquisition d'une exposition sur les JOP, à disposition des acteurs sportifs Sablais ;
- accueil de la tournée des drapeaux olympiques en août 2022 ;
- activation du programme Volontaires avec pré-sélection de 10 Sablais potentiellement bénévoles de l'organisation des JOP ;
- accueil éventuel de délégations étrangères en préparation pour les JOP dans 7 équipements labellisés CPJ.

Fort de cette politique reconnue, la Ville des Sables d'Olonne est identifiée par les acteurs institutionnels comme une destination sportive et nautique de référence.

L'accueil du relais de la flamme, un événement qui s'inscrit dans une ambitieuse politique sportive aux Sables d'Olonne

Labellisée Ville Active et Sportive, la Ville s'attache à mettre en œuvre une politique sportive qui repose principalement sur :

- la promotion des activités physiques, nautiques et aquatiques auprès de 48 000 habitants, dont environ 6 500 jeunes de moins de 18 ans ;
- l'accompagnement des quelques 2 000 élèves des 78 classes des écoles élémentaires des Sables d'Olonne, à travers des cycles diversifiés (activités nautiques, savoir nager, savoir rouler à vélo, éducation physique et sportive) encadrés par les éducateurs municipaux auprès des enseignants ;
- un partenariat avec 75 clubs sportifs afin d'accompagner leur fonctionnement et de favoriser leur développement, à travers un soutien financier annuel global d'environ 1 000 000 €, et une étroite collaboration avec l'Office du Sport Sablais ;
- la gestion, l'entretien, la maintenance et la mise à disposition d'environ 110 équipements sportifs pour permettre aux quelques 13 000 licenciés, 1 200 bénévoles, 320 entraîneurs diplômés, 220 arbitres qualifiés et 66 professionnels des clubs sablais, de pratiquer leurs activités dans de bonnes conditions ;
- la reconstruction programmée d'équipements sportifs municipaux structurants particulièrement vétustes (Gymnase du Centre, Base de Mer, Gymnase Beauséjour), et une étroite collaboration avec l'Agglomération sur les projets d'équipements sportifs communautaires structurants (Les Sables d'Olonne Arena, Parc Paysager et Sportif des Chirons) ;
- la mise en œuvre de dispositifs spécifiques pour faciliter l'accès à la pratique sportive des personnes qui en sont les plus éloignées (Maison Sport Santé, créneaux dédiés pour les sections des personnes en situation de handicap, etc.) ;
- la gestion et le développement de l'Institut Sports Océan, à la fois base nautique, centre de séjours sportifs et établissement de formation, sur un site privilégié ;
- le soutien et l'accompagnement d'environ 300 manifestations par an, dont environ 15 événements sportifs et nautiques au rayonnement national, voire international.

L'accueil du relais de la flamme olympique permettra de valoriser cette politique sportive sablaise et ses principaux acteurs, tout en les mobilisant dans la durée pour un héritage durable des Jeux Olympiques et Paralympiques après 2024.

* * *

Après avis favorable de la Commission Associations, sports, nautisme, évènementiel, réunie le 18 janvier 2023,

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

- **D'APPROUVER la convention à passer avec Paris 2024 et le Département de la Vendée,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention et tout document afférent.**

25. SUBVENTIONS 2023 AUX ASSOCIATIONS

Monsieur Alain BLANCHARD présente la délibération.

Alain BLANCHARD : « Même si on attaque notre quatrième heure de débat, je vous propose de s'attarder un petit moment sur notre appui au monde associatif. Est-ce qu'on demande à sortir maintenant, je me tourne vers le service, pour ceux qui sont concernés ? »

Yannick MOREAU : « Je pense qu'il est pas mal de présenter la délibération. À l'issue de la présentation de la délibération, je demanderai aux élus concernés par un engagement associatif qui a un lien avec ces subventions de bien vouloir aller humer l'air du patio, de manière qu'il n'y ait pas de conflits d'intérêts possibles entre la décision du Conseil municipal et vos responsabilités ou votre présence dans les organes des associations qui sont sur la liste des destinataires des subventions 2023. Après, on vous rappellera pour vous donner les résultats. Sont concernés non pas un simple membre d'une association, mais un membre d'un organe délibérant d'une association, Conseil d'administration, bureau. C'est prudent de se tenir à l'écart et de ne pas créer le doute ou le discrédit sur un potentiel conflit d'intérêts qui serait né de votre volonté d'être au service de la vie associative et d'être au service de la Ville à travers votre mandat municipal. En soi, rien de répréhensible, mais il faut être prudent pour ne pas porter atteinte et ne pas jeter un voile de doute soit sur la collectivité, soit sur l'association dans laquelle vous êtes engagés. »

Alain BLANCHARD : « Je ne vais pas vous faire état de l'ensemble des demandes, on y passerait quatre autres heures. En résumé, je peux vous donner quelques informations utiles pour avoir une image de la dynamique associative qui est repartie après ces deux années de Covid un peu compliquées. Une forte reprise. Quelques chiffres, je ne vais pas vous alourdir la tête avec ça, assez symptomatiques de cette bonne nouvelle. On a eu par exemple plus de 1 280 demandes de salle contre 654 en 2021, plus de 215 mises à disposition du minibus contre 124 en 2021. Le service du guichet unique Vie associative a répondu à plus de 5 100 appels téléphoniques contre un peu moins de 4 000 en 2021, a traité plus de 4 900 courriers contre 3 144 en 2021 et a accueilli 1 300 personnes contre 797 en 2021. On voit bien qu'il y a une grosse reprise d'activité. C'est tout à notre honneur, en 2022, d'avoir accompagné et aidé fortement cette dynamique associative, outre d'ailleurs une subvention qui à l'époque a été attribuée à hauteur de 1 631 145 euros.

Je tiens à citer – puisqu'on parle souvent des subventions et des montants financiers – la valorisation de la mise à disposition de matériels, de personnel et de temps de travail de nos agents. En quelques chiffres là aussi, il y a eu plus de 1 100 événements associatifs que notre service a accompagnés de près ou de loin. Il y a eu plus de 57 000 mises à disposition de matériel, plus de 1 400 heures de moyens de transport et plus de 19 800 heures d'agents, qui en tout peuvent être valorisés à hauteur de 1 100 000 euros. C'était important d'avoir à l'esprit qu'il y a non seulement ce soutien financier, mais aussi tout ce travail fait au quotidien par le guichet unique Vie associative.

Pour 2023, cette dynamique est en perpétuelle croissance. Il n'y a qu'à voir le nombre d'assemblées générales et de galettes des Rois auxquelles les uns et les autres on a pu participer au mois de janvier. On voit qu'il y a vraiment une forte activité associative chez nous en ce moment. En 2023, les nouveautés concernant les demandes de subventions ont été d'abord une continuité d'une simplification administrative au niveau des démarches, puisque nous avons mis en place un dossier commun pour la Ville et l'Agglomération pour les demandes de subvention, qui a été apprécié. On reconduira ce système en 2024. On poursuit notre accompagnement, notamment par ces demandes de subventions. C'est un travail collectif dont je me fais le porte-parole puisque dans l'ensemble des commissions concernées, il y a eu l'étude de ces demandes de subvention. Au global, nous avons un montant total de 1 662 776,22 euros, détaillé dans le tableau qui vous a été transmis, avec des conventions d'objectifs obligatoires pour tous les montants de subventions supérieurs à 23 000 euros. Voilà les informations en résumé que je voulais dans cette présentation de la délibération. Comme l'indiquait Monsieur le Maire, je pense que c'est le moment où ceux qui sont concernés, moi le premier d'ailleurs, on va devoir sortir et vous laisser procéder aux questions et au vote. »

Gérard HECHT : « On va attendre quelques secondes. Nous allons procéder au vote. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ? Je vous remercie. Vote à l'unanimité des restants. On n'est pas très nombreux. »

Alain BLANCHARD : « J'ai cru comprendre que ça avait été voté. Gérard, c'est ça ? »

Gérard HECHT : « Vote à l'unanimité des restants. »

Alain BLANCHARD : « Merci aux restants. »

Yannick MOREAU : « S'il vous plaît, arrêtez de vous engager dans la vie associative parce que si ça continue, on ne pourra plus voter les subventions. Soyez membre simples, pas dans les Conseils d'administration. Ça nous facilitera la vie. Merci pour ce soutien renouvelé à notre dynamique associative. Merci Alain, merci aux services »

Un dynamisme associatif toujours plus grand, soutenu par la Ville

Par leur dynamisme et leur vitalité, les associations occupent une place essentielle dans la vie collective des Sables d'Olonne.

Pour les accompagner, la Ville souhaite poursuivre son engagement et son soutien fort auprès de ceux qui font battre le cœur des Sables d'Olonne par leurs animations, leurs actions, leurs créations et leurs contributions à l'art de vivre à la sablaise.

L'appui de la Ville s'effectue en nature par le prêt d'équipements et de matériels, mais aussi par le versement de subventions afin de permettre la réalisation financière de leurs activités et de leurs manifestations que les associations soient sportives, culturelles, sociales, éducatives ou patriotiques.

La crise sanitaire, de la COVID-19 étant désormais derrière nous, les activités et manifestations des associations battent leur plein, faisant rayonner Les Sables d'Olonne toute l'année.

Un dossier de subvention commun à la Ville et l'Agglomération, une simplification des démarches administratives pour les associations

Cette année, la Ville a initié la mise en place d'une procédure administrative commune aux collectivités de la Ville et de l'Agglomération, dans le souci de faciliter et de soulager les responsables associatifs dans leurs démarches administratives souvent nombreuses. Cette procédure simplifiée a été accompagnée d'un soutien des services de la Ville, aux associations qui en ont formulées le besoin. Les premiers retours étant positifs, la procédure unique sera renouvelée pour les subventions 2024.

Un soutien renouvelé de la Ville auprès des associations à hauteur de 1 662 776,22 €

C'est avec cette profonde envie d'accompagner les associations sablaises, reflet du dynamisme des Sables d'Olonne, que la Ville a donc fait le choix d'apporter un soutien financier à la hauteur de l'engagement de son tissu associatif local, avec un effort qui se porte pour l'année 2023, à 1 662 776,22 € en fonctionnement et pour l'organisation des événements, auxquels s'ajoutent 107 366,00 € pour les subventions à l'acquisition d'équipements.

Les propositions de subventions sont le résultat d'un travail d'instruction porté par les adjoints et les services municipaux, soumis aux commissions municipales concernées.

Pour les associations sportives et nautiques, l'Office du Sport Sablais a participé activement à la concertation, en préconisant des orientations en matière de soutiens "Sport pour tous" et "Haut-Niveau".

Détail des subventions versées 2022 et proposées en 2023 (cf. annexe à la présente délibération pour le détail complet) :

	Subventions attribuées 2022	Subventions demandées 2023	Subventions proposées 2023
SPORT/NAUTISME	1 008 488,00 €	1 192 816,00 €	992 084,00 €
CULTURE	327 268,00 €	530 082,00 €	342 150,00 €
ACTION SOCIALE - CARITATIF	85 677,00 €	109 906,00 €	97 570, 22 €
ÉDUCATION JEUNESSE	22 916,00 €	33 300,00 €	18 576,00 €
AUTRES DOMAINES	186 796,00 €	263 048,00 €	212 396,00 €
TOTAL	1 631 145,00 €	2 129 152,00 €	1 662 776,22 €

Un soutien encadré par des conventions d'objectifs pour les subventions supérieures à 23 000 €

Il est à noter que les subventions liées à de l'événementiel sont versées sous réserve de la tenue de l'événement, celles liées à des projets sous la réserve de la réalisation effective de ceux-ci. La collectivité, dans le cadre du partenariat établi, pourra être consultée sur le choix des programmations des événements.

De plus, Conformément à l'article 1^{er} du décret n° 2001-495 du 6 juin 2001, pour les associations dont le montant de subvention est supérieur à 23 000 €, la Ville des Sables d'Olonne conclura une convention d'objectifs et de moyens. Il s'agit des associations désignées ci-dessous :

- Mission Locale Vendée Atlantique => convention d'objectifs 2021/2023 signée en date du 2 avril 2021,
- Office du Commerce et de l'Artisanat (OCA),
- SEM *Les Sables d'Olonne Développement* => convention d'objectifs 2021/2023 signée en date du 2 avril 2021,
- OCEAM,
- La commune libre de La Chaume,
- Au Bonheur des Dames,
- Sapovaye => convention tripartite avec la Ville et *Les Sables d'Olonne Agglomération*.

Les clubs sportifs suivants, quant à eux, font l'objet d'une convention pluriannuelle d'objectifs 2021-2024 sur l'olympiade :

- Beauséjour Gymnastique,
- Football Club Olonne Château (FCOC),
- Les Sables Vendée Cyclisme (LSVC),
- Les Sables Vendée Triathlon (LSVT),
- Les Sports Nautiques Sablais (SNS),
- Les Sables Vendée Basket (LSVB),
- Rugby Club Sablais (RCS),
- Sec Athlétisme,
- TVEC 85.

Lorsque c'est nécessaire, ces conventions feront l'objet d'un avenant 2023, selon les projets ci-joints, afin d'ajuster les montants et les modalités de versement.

Pour les clubs sportifs suivants dont le soutien atteint désormais 23 000 € ou plus, de nouvelles conventions d'objectifs seront établies jusqu'à la fin de l'olympiade en cours, soit sur 2023-2024, selon les projets ci-joints :

- Judo Littoral Sablais (JLS),

- Les Sables Natation (LSN).

Dans le cadre de l'organisation de manifestations ou d'activités spécifiques, une convention d'objectifs et de moyens sera par ailleurs signée entre la Ville et les associations ci-dessous :

- Les Sables Vendée Course au Large => convention tripartite avec la Ville et *Les Sables d'Olonne Agglomération*,
- Arty,
- Show parade MBO => subvention liée au soutien du renouvellement des tenues de la fanfare.

Enfin, des conventions tripartites entre la Ville et l'Agglomération seront signées par la Ville des Sables d'Olonne pour un soutien technique et logistique apporté à l'association dans le cadre de son activité ou de sa manifestation :

- Orbestier,
- Les Sables d'Olonne port de pêche.

* * *

Vu les avis favorables de :

- *la Commission Sociale en date du 22 novembre 2022,*
- *la Commission Éducation Jeunesse en date du 23 novembre 2022,*
- *la Commission Culture en date du 2 décembre 2022,*
- *la Commission Associations et Événementiel en date du 14 décembre 2022,*
- *la commission Sport et Nautisme en date du 4 janvier 2023,*

* * *

Jacques BARRETEAU, Alain BLANCHARD, Jean-Eudes CASSES, Jean-Pierre CHAPALAIN, Nicolas CHENECHAUD, Annie COMPARAT, Jean-François DEJEAN, Corine GINO, Maryse LAINE, Yannick MOREAU, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Bruno RIVALLAND et Michel YOU quittent l'assemblée et ne prennent pas part au vote.

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

- **D'ATTRIBUER les subventions telles qu'exposées en annexe,**
- **DE PRÉCISER que les crédits correspondants sont inscrits au budget primitif 2023,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les conventions et les avenants associés à intervenir le cas échéant, avec les associations, lesquelles fixeront les conditions de versement (justificatifs exigés, réalisation effective de l'événement, versement en plusieurs fois, sur production de bilan, etc.),**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer les conventions et les avenants associés à ces subventions intégrant les modalités de soutien logistique et matériel de la Ville (matériel divers, mobiliers, communication...),**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer les avenants aux conventions d'objectifs des clubs sportifs sur l'olympiade 2021/2024.**

26. CONSTITUTION D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES POUR L'ACQUISITION DE LICENCES MICROSOFT DE SUITE BUREAUTIQUE ET MESSAGERIE

Monsieur Yannick MOREAU présente la délibération.

Yannick MOREAU : « Armel Pécheul m'a chargé de vous présenter le rapport numéro 26 concernant la constitution d'un groupement de commandes pour l'acquisition de logiciels et de licences informatiques. Est-ce que ce rapport appelle des observations ou des questions de

votre part ? Non. Des oppositions ? Des abstentions ? Je vous remercie. Je passe la parole à Gérard Mongellaz pour la clôture de ce Conseil. »

L'Agglomération et la Ville des Sables d'Olonne utilisent aujourd'hui une suite bureautique et une messagerie gratuites qui ne donnent pas pleinement satisfaction, notamment en raison de problèmes de compatibilité avec les logiciels les plus répandus et de fonctionnalités limitées.

Afin d'optimiser l'efficacité des agents, leur qualité de travail et d'améliorer la relation à l'utilisateur, il est proposé d'équiper l'ensemble des postes informatiques le justifiant de la suite bureautique Office 365 et de la messagerie Exchange Online, éditées par la société Microsoft.

La constitution d'un groupement de commandes piloté par l'Agglomération

Au vu de la similarité des besoins et afin de mutualiser les moyens humains et financiers, il est proposé de constituer un groupement de commandes, dont l'Agglomération serait le coordonnateur.

Celle-ci serait habilitée à conclure le marché répondant aux besoins exprimés et à mener toutes les démarches préalables nécessaires, avec l'accord et le concours de la Ville.

Cette mission ne sera pas indemnisée. Les frais engagés seront cependant remboursés. Chacun des membres du groupement sera responsable de l'émission et du règlement des bons de commande correspondant à ses besoins.

L'acquisition de licences auprès du RESAH

La centrale d'achat RESAH, à laquelle la Ville et l'Agglomération avaient adhéré dans le cadre du renouvellement du marché de téléphonie, propose un marché contenant ces licences à un prix compétitif, dont les deux entités peuvent bénéficier sans procédure de publicité ni mise en concurrence, celle-ci ayant déjà été réalisée par la centrale d'achat. Il est donc envisagé de recourir à ce marché pour acquérir les licences nécessaires.

Cela implique dans un premier temps d'adhérer à l'accord-cadre à marchés subséquents mis à disposition par le RESAH portant sur la « Fourniture, installation, exploitation et maintenance d'infrastructures téléphoniques multi-marques et services connexes », conclu avec le groupement constitué des entreprises SPIE, ORANGE et CCLS. Cette adhésion est consentie moyennant une contribution annuelle de 3 000 € TTC (contre 4 000 € TTC au total en cas d'adhésions distinctes).

Dans un second temps, ce marché devra être précisé, selon les besoins des deux entités, par la passation d'un marché subséquent, qui permettra ensuite, par l'émission de bons de commande, d'acquérir les licences nécessaires.

Il est envisagé la commande d'environ 400 licences Office 365 (suite bureautique et messagerie) et de 400 licences Exchange Online qui équiperont les postes nécessitant uniquement une messagerie. Le montant total estimé, par an, est de 111 000 € HT. Les prix annoncés, qui devront être validés par la passation d'un marché subséquent, sont de 241,07 € HT pour la licence Office 365 et de 36,27 € HT pour la licence Exchange Online.

Le montant maximum du marché subséquent sera de 160 000 € HT par an afin de bénéficier d'une marge de manœuvre si le nombre de licences devait évoluer. Il sera conclu pour une durée courant de la date de notification jusqu'au 31 décembre 2025, soit environ 3 ans.

Chacun des membres du groupement s'engage à respecter la répartition suivante :

Entité	Montant annuel € HT	Montant total € HT
<i>Les Sables d'Olonne Agglomération</i>	95 000	285 000

Ville des Sables d'Olonne	65 000	195 000
Total	160 000	480 000

* * *

Vu le Code de la commande publique, et notamment ses articles L2113-2 à L2113-5 et L2113-6 à L2113-8,

* * *

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

- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de groupement de commandes pour l'acquisition de licences Microsoft, désignant la Communauté d'Agglomération coordonnateur du groupement et l'autorisant notamment à signer le marché subséquent dans le cadre du marché mis à disposition par le RESAH.**

27. OPÉRATIONS D'EFFACEMENTS DE RÉSEAUX ET D'ÉCLAIRAGE PUBLIC

Monsieur Gérard MONGELLAZ présente la délibération.

Gérard MONGELLAZ : « Merci, Monsieur le Maire. La délibération 27 concerne les conventions que la Ville signe avec le SyDEV. Deux conventions négatives pour un montant de 28 839 € qui sont des régularisations des travaux d'éclairage chemin des Barres. Après, ce sont des conventions classiques que vous avez dû connaître. Une convention du lotissement du fief du Puits Rochais tout à l'heure, sans participation à la Commune, mais qu'on doit passer puisque l'éclairage public sera cédé dans le patrimoine public dès l'achèvement de celui-ci. Et une convention sur le jalonnement dynamique qui va être mis en place boulevard de l'Île Vertime et avenue Pompidou. Avez-vous des questions ? On va mettre au vote. Des abstentions ? Des oppositions. Je vous remercie. »

Afin d'améliorer le cadre de vie de ses administrés, la Ville des Sables d'Olonne s'est engagée sur un important programme d'effacements de réseau consistant en la suppression des réseaux aériens électriques, téléphoniques et d'éclairage public disgracieux. Dans la continuité des effacements, la Ville réalise les travaux d'éclairage public. La Ville des Sables d'Olonne a inscrit respectivement une enveloppe financière de 638 000 € en 2022 et de 932 000 € en 2023 pour ces opérations.

Ces travaux contribuent :

- à la sécurité de l'alimentation électrique, les réseaux souterrains étant moins vulnérables aux aléas climatiques notamment lors des tempêtes,
- à favoriser le cheminement des personnes à mobilité réduite,
- à embellir l'espace public.

En 2021, le SyDEV a proposé des conventions sur la base de ratios pour répondre aux exigences calendaires de la Ville. Après réalisation des travaux, les deux parties se sont rencontrées afin d'arrêter le coût réel des chantiers. Il en ressort que des avenants de régularisation doivent être contractualisés.

	Code affaire	Montant de l'avenant
Convention n°2021.ECL.0546	L.ER.194.19.004	

Avenant n°1 – Travaux neufs d'éclairage Chemin des Barres – tranche 2		- 3 409,00 € H.T
Convention n°2021.EFF.0060 Avenant n°1 – Travaux d'effacements Chemin des Barres – tranche 2	L.ER.194.19.002	- 25 430,00 € H.T
Convention n°2021.ECL.0689 Avenant n°1 – Rénovation éclairage suite dépannage Rue de la Marne	L.RN.194.21.018	222,17 € H.T

Par ailleurs, suite à des dépannages, le SyDEV a fait parvenir à la Ville des propositions techniques et financières pour des opérations de rénovation de l'éclairage :

- le remplacement du mât vétuste n°537-014, situé allée des Émeraudes,
- le remplacement d'un point lumineux n°718-004, situé au niveau de la salle Audubon,
- la rénovation de l'horloge de l'armoire de commande n°512, située rue des Ouches.

	Code affaire	Coût total	Participation communale
Convention n°2022.ECL.0708 Rénovation suite mise en sécurité du 8/11/2022 Allée des Émeraudes	L.RN.194.22.018	2 494,00 €	1 039,00 €
Convention n°2023.ECL.0032 Rénovation point lumineux suite dépannage du 13/12/2022 Salle Audubon	L.RN.194.23.002	3 304,00 €	1 377,00 €
Convention n°2023.ECL.0022 Rénovation horloge suite dépannage du 30/12/2022 rue des Ouches	L.RN.194.23.004	1 073,00 €	447,00 €

De plus, dans le cadre de la construction de lotissements, il a été convenu à l'origine, et par le biais d'une convention tripartite (aménageur, SyDEV, Ville), que le matériel d'éclairage serait classé dans le patrimoine public communal dès l'achèvement de ces derniers.

Ainsi, sans aucun engagement financier de la part de la Ville, le SyDEV propose une convention formalisant l'ajout des points lumineux du lotissement suivant :

	Code affaire	Coût total	Participation communale
Convention n°2022.ECL.0463 Lotissement Le Fief du Puits Rochais	L.P4.060.19.001	29 401,00 €	/

Enfin, afin de fluidifier la circulation dans l'hyper centre-ville lors des fermetures du port de pêche, il a été convenu d'améliorer la lisibilité pour les automobilistes. C'est pourquoi l'installation de panneaux routiers dynamiques a été étudiée pour informer les usagers de cette fermeture depuis le boulevard de l'Île Vertime ou l'avenue Pompidou. Ces panneaux routiers à message variable pourront être activés à la demande ou sur programmation pour informer les usagers de la fermeture du port de pêche depuis le giratoire Charcot (Pompier/Sauniers) jusqu'à la Place de la Liberté. Le SyDEV étant compétent pour les travaux de signalisation lumineuse, il est en mesure d'assurer la maîtrise d'ouvrage du projet et d'apporter une participation financière à hauteur de 30 % :

	Code affaire	Coût total	Participation communale
Convention n°2023.SL.0003 Jalonnement routier dynamique Boulevard Île Vertime et avenue Pompidou	L.AS.194.22.001	99 202,00 €	57 868,00 €

* * *

Vu les statuts et les projets de convention du SyDEV,

* * *

Après avis favorable de la Commission Voirie, mobilité et sécurité, réunie le 18 janvier 2023,

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

- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant, à signer les conventions avec le SyDEV, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant, dans les conditions présentées ci-dessus.

28. PROTECTION INCENDIE

Monsieur Gérard MONGELLAZ présente la délibération.

Gérard MONGELLAZ : « La délibération 28, c'est pareil, c'est une convention à passer avec Vendée Eau pour une extension du réseau d'eau potable au Château chemin Poissonnier et en remplacement d'un hydrant place pour place, sur le remblai, promenade Clémenceau. Avez-vous des questions ? On met au vote. Des abstentions ? Des oppositions ? Je vous remercie. »

Les poteaux et bornes incendie, communément appelés « hydrants » font partie des dispositifs de lutte incendie, qui relèvent des pouvoirs de police administrative du Maire. La réglementation lui impose de veiller à la disponibilité de ce type d'équipement sur le territoire de la commune.

La Ville a sollicité le gestionnaire du réseau d'eau potable, Vendée Eau, pour réaliser un remplacement place pour place d'un poteau incendie ainsi qu'une extension de réseau nécessaire à la pose d'un poteau incendie.

Les interventions nécessitant des raccordements sur le réseau public d'eau potable, Vendée Eau a fait parvenir les conventions de travaux et de financement suivantes :

- N°PI 15.069.2022 : remplacement place pour place d'un poteau incendie situé 10, promenade Clémenceau, avec une participation financière totale de la Ville de 780,00 € TTC,
- N°03.010.2023 : extension du réseau d'eau potable nécessaire pour desservir le poteau incendie situé chemin Poissonnier, avec une participation financière totale de la Ville de 6 447,96 € TTC

* * *

Vu l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts et les projets de convention de Vendée Eau,

* * *

Après avis favorable de la Commission Voirie, mobilité et sécurité, réunie le 18 janvier 2023,

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

– D'APPROUVER les termes des conventions devant être établies entre VENDÉE EAU et la commune des Sables d'Olonne et venant fixer les modalités techniques et financières,

– D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant, à signer lesdites conventions ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Yannick MOREAU : « Merci Gérard. Vous avez reçu la liste des décisions prises en vertu des délégations que vous m'avez confiées en début de mandat. Est-ce que ces décisions appellent des observations de votre part ? Pas d'observation. Je vous remercie. L'ordre du jour de notre séance succincte de ce soir est épuisé. Je vous souhaite une bonne soirée et je donne rendez-vous au Conseil communautaire jeudi soir, pour le Conseil d'agglo. »

La séance est levée à 21h10.

Le Maire
Yannick MOREAU