

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE**

**COMMUNE DE VAIRE**

**SEANCE du 28 mars 2023**

---

Nombre de Conseillers :

- en exercice : 19
- présents : 17
- votants : 19

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-huit mars à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de la commune de Vairé, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, à la salle du Conseil de la mairie. La séance a été ouverte sous la présidence de Monsieur le Maire, Michel CHAILLOUX.

Présents : MM CHAILLOUX Michel, LUCAS Nathalie, CHAILLOUX Jean-Charles, BERTHEAU Delphine, DESPIERRES Francis, DENIS Elisabeth, BRUNEAU Franck, THOMAZEAU Pascal, LUCAS Gwenaëlle, RUCHAUD Philippe, LOGEAS Cyril, CHARIE Pamela, TRICHET Annabelle, HENRIONNET Cyrielle, RABILLÉ Philippe, BONZOM David, VALLADE Philippe.

Absents excusés : TRICOT Ralph (procuration à E. DENIS), VRILLONNEAU Caroline (procuration à C. HENRIONNET).

Secrétaire de séance : RABILLÉ Philippe.

Monsieur le Maire rappelle le rôle du secrétaire de séance en ce qui concerne les délibérations proprement dites.

Procès-verbal du 09/02/2023 :

Madame Henrionnet relate que la délibération DEL 20230209-10 relative à l'avis du conseil sur l'installation de l'usine d'enrobage et recyclage mentionne un avis favorable du conseil par 18 voix alors que l'ensemble des élus n'a pas voté pour cette installation. Aussi, elle demande une explication. Ajout B-3 à l'ordre du jour.

Adoption du procès-verbal du 09/02/2023 à la majorité par 15 voix pour, 1 voix contre, 2 abstentions.

Ajout à l'ordre du jour à l'unanimité des membres présents :

FINANCES : 3 -2 RASED : Participation financière 2023

AFFAIRES GENERALES : amendement à la DEL20230209-10 du 9/02/2023

Ordre du jour:

A - Finances :

- 1 - Approbation des comptes de gestion du Trésorier 2022
  - 1 – 1 Budget principal
  - 1 – 2 Budget annexe commerces
- 2- Approbation des comptes administratifs 2022 :
  - 2 – 1 Budget principal- Affectation des résultats
  - 2 – 2 Budget annexe commerces - Affectation des résultats

3 - Budget commune 2023 :

3 - 1 Vote des taux 2023

3 - 2 Subventions aux associations 2023 + RASED 2023

4 - Activité multisport - Actualisation du tarif et du règlement

B - Affaires Générales :

1 - Les Sables d'Olonne Agglomération : Installation de la centrale photovoltaïque sur le parking de la salle Rabelais – Approbation de la convention de transfert des gestion et de l'autorisation d'occupation temporaire

2 - Les Sables d'Olonne Agglomération : Arrêt du Programme Local de l'Habitat – Avis du Conseil Municipal

Questions diverses

## DELEGATIONS :

### Urbanisme

Par délibération du 31/01/2020, le conseil Les Sables d'Olonne Agglomération a délégué aux communes le droit de préemption,

Droit de préemption sur délégation : Renonciation

N°	Date Arrivée	Nom des Propriétaires	Nom & Adresse Mandataire	Adresse du bien	Section & N°	Surface
06/2023	16/02/2023	RR IMMO	Me MOUSSET	27 rue de Moulin l'Abbé	AD 411	470 m <sup>2</sup>

### Délégation article L2122-22-4°s :

Décision N°	Travaux- Equipement	Nom	Adresse	Montant HT	Date
2023/03	Travaux d'aménagement d'un lotissement "la Borderie" et réaménagement des abords des salles Rabelais et équipements sportifs,	BODIN SAS	Bd Pascal – BP 439 85304 CHALLANS CEDEX	662 360.16€	22/02/2023
2023/04	Division – bornage AH143 et AH 396	GARCIA THOUZEAU	Les Sables d'Olonne	1 540.00	16/03/2023
2023/04	Poteau incendie rue Moulin l'Abbé	VENDEE EAU	La Roche sur Yon	2 901.26	16/03/023
2023/04	Assistance Marché assurances 2024- 2027	RISKOMNIUM	Saint Herblain	1 700.00	16/03/2023
2023/05	Travaux voirie parking commerces et impasse charroi	BODIN	CHALLANS	24 136.70	20/03/23
2023/05	Eglise remise état cloche	BODET	TREMENTINES	1 230.00	21/03/23

## DÉCISION n°2023-6 du 22/03/2023 : FINANCEMENT

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2122-22,  
Vu la délégation 20° rendue exécutoire du Conseil municipal accordée au Maire en date du 10 juillet 2020,  
Vu la décision 2023-2 en date du 9/02/2023 sans suite donnée par le caisse d'épargne,  
Vu l'offre de financement pour une ligne de trésorerie du crédit agricole,

### DÉCIDE

#### Article 1: Caractéristiques

Prêteur	CREDIT AGRICOLE
Objet	Financement
Nature	Ligne de trésorerie
Montant	150 000€
Durée du contrat	12 mois
Base de calcul des intérêts	365 jours
Taux d'intérêts	Euribor 3m moyenné + marge de 0,78 %
Date d'échéance du contrat	Paiement trimestriel des intérêts
Commission engagement	0.15% ( 225€)
Commission non utilisation	néant
Frais dossier	Néant
Délai de mise à disposition et date de valeur	Jour J +2 ouvrés
Délai de remboursement et date de valeur	Jour J +2 ouvrés

#### DEL20230328-01 : FINANCES – APPROBATION DES COMPTES DE GESTION 2022 DU BUDGET PRINCIPAL ET DE BUDGET ANNEXE COMMERCES

Le Conseil Municipal, sous la présidence de M. Michel CHAILLOUX, Maire, par 18 voix pour 0 voix contre et 1 abstention

- Après s'être fait présenter le budget primitif de l'exercice 2022 et les décisions modificatives qui s'y rattachent, les titres définitifs des créances à recouvrer, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux de titres de recettes, les bordereaux de mandats, le compte de gestion dressé par le receveur accompagné des états de développement des comptes de tiers, ainsi que l'état de l'actif, l'état du passif, l'état des restes à recouvrer et l'état des restes à payer,

- Après s'être assuré que le receveur a repris dans ses écritures le montant de chacun des soldes figurant au bilan de l'exercice 2022, celui de tous les titres de recettes émis et celui de tous les mandats de paiement ordonnancés et qu'il a procédé à toutes les opérations d'ordre qu'il lui a été prescrit de passer dans ses écritures,

1° Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 y compris celles relatives à la journée complémentaire,

2° Statuant sur l'exécution du budget de l'exercice 2022 en ce qui concerne les différentes sections budgétaires et budgets annexes,

3° Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives.

- Approuve les comptes de gestion du budget principal et du budget annexe commerces.

#### DEL20230328-02-01-01 : FINANCES – COMPTE ADMINISTRATIF 2022 BUDGET PRINCIPAL

Le Conseil Municipal, sous la présidence de Jean-Charles CHAILLOUX, adjoint délégué aux finances, délibérant sur compte administratif de l'exercice 2022, dressé par M. Michel CHAILLOUX, Maire,

- après s'être fait présenter le budget primitif et les décisions modificatives de l'exercice,

1°) lui donne acte de la présentation faite du compte administratif, lequel fait apparaître les résultats suivants :

Section de fonctionnement		Section d'investissement	
recettes	1 441 667,25 €	recettes	1 036 907,64 €
dépenses	1 282 048,12 €	dépenses	853 201,01 €
résultat	159 619,13 €	résultat	183 706,63 €

LIBELLÉ	Résultat de l'exercice précédent	Part affectée à l'investissement	Résultat de l'exercice	Résultat de clôture
Investissement	70 075,27 €		183 706,63 €	253 781,90 €
Fonctionnement	606 459,91 €	371 057,00 €	159 619,13 €	395 022,04 €
TOTAL	676 535,18 €	371 057,00 €	343 325,76 €	648 803,94 €

2° Statuant sur l'exécution du budget de l'exercice 2022 en ce qui concerne les différentes sections budgétaires et budgets annexes,

3° Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives,

2°) constate, aussi bien pour la comptabilité principale que pour chacune des comptabilités annexes, les identités de valeurs avec les indications du compte de gestion relatives au report à nouveau, au résultat de fonctionnement de l'exercice et au fonds de roulement du bilan d'entrée et du bilan de sortie, aux débits et aux crédits portés à titre budgétaire aux différents comptes.

3°) reconnaît la sincérité des restes à réaliser,

4°) par 17 voix pour 0 voix contre 1 abstention (M. CHAILLOUX s'est retiré de la salle pour le vote) approuve et arrête les résultats définitifs tels que résumés ci-dessus.

#### DEL20230328-02-01-02 : FINANCES – AFFECTATION DES RESULTATS 2022- BUDGET PRINCIPAL

Après avoir entendu le compte administratif 2022,

Après en avoir délibéré, le Conseil décide, par 18 voix pour, 0 contre, 1 abstention, d'affecter le résultat comme suit :

A Résultat de l'exercice	+159 619.13
B Résultats antérieurs reportés ligne 002 du compte administratif N-1	+ 235 402.91
C/ Résultat à affecter = A + B (hors restes à réaliser) (Si C est négatif, report du déficit de la ligne 002 ci-dessous)	+ 395 022.04
D Solde d'exécution d'investissement N-1 D 001 (besoin de financement) R 001 (excédent de financement)	+ 70 075.27
E Investissement Résultat de l'exercice	+ 183 706.63
F Solde des restes à réaliser d'investissement N Besoin de financement	- 380 079.00
Besoin de financement = G = D + E+F COMPTE 1068 RESERVE	- 126 297.10
Affectation complémentaire en réserve 1068	-
RESULTAT REPORTE D 002	+ 268 724.94

#### DEL20230328-002-02-01 : FINANCES – COMPTE ADMINISTRATIF 2022 BUDGET ANNEXE COMMERCES

Le Conseil Municipal, sous la présidence de Jean-Charles CHAILLOUX, adjoint délégué aux finances, délibérant sur compte administratif de l'exercice 2022, dressé par M. Michel CHAILLOUX, Maire,

- après s'être fait présenter le budget primitif et les décisions modificatives de l'exercice,

1°) lui donne acte de la présentation faite du compte administratif, le quel fait apparaître les résultats suivants :

<b>Fonctionnement</b>		<b>Investissement</b>	
Recettes	44 126,08 €	Recettes	39 501,99 €
Dépenses	9 185,02 €	Dépenses	14 853,00 €
résultat	<u>34 941,06 €</u>	résultat	<u>24 648,99 €</u>

LIBELLÉ	Résultat de l'exercice précédent	Part affectée à l'investissement	Résultat de l'exercice	Résultat de clôture
Investissement	-372 747,68 €		24 648,99 €	-348 098,69 €
Fonctionnement	39 501,99 €	39 501,99 €	34 941,06 €	34 941,06 €
TOTAL	-333 245,69 €		59 590,05 €	-313 157,63 €

2° Statuant sur l'exécution du budget de l'exercice 2022 en ce qui concerne les différentes sections budgétaires et budgets annexes,

3° Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives,

2°) constate, aussi bien pour la comptabilité principale que pour chacune des comptabilités annexes, les identités de valeurs avec les indications du compte de gestion relatives au report à nouveau, au résultat de fonctionnement de l'exercice et au fonds de roulement du bilan d'entrée et du bilan de sortie, aux débits et aux crédits portés à titre budgétaire aux différents comptes.

3°) reconnaît la sincérité des restes à réaliser,

4°) par 17 voix pour 0 voix contre 1 abstention (M. CHAILLOUX s'est retiré de la salle pour le vote) approuve et arrête les résultats définitifs tels que résumés ci-dessus.

#### DEL20230328-02-02-02 : FINANCES – AFFECTATION DES RESULTATS 2022- BUDGET ANNEXE COMMERCES

Après avoir entendu le compte administratif 2022,

Après en avoir délibéré, le Conseil décide, par 18 voix pour, 0 contre, 1 abstention, d'affecter le résultat comme suit :

<u>A Résultat de l'exercice</u>	+34 941.06
<u>B Résultats antérieurs reportés</u> ligne 002 du compte administratif N-1	0
C/ Résultat à affecter = A + B (hors restes à réaliser) (Si C est négatif, report du déficit de la ligne 002 ci-dessous)	+ 34 941.06
<u>D Solde d'exécution d'investissement N-1</u> D 001 (besoin de financement) R 001 (excédent de financement)	- 372 747.68
<u>E Investissement Résultat de l'exercice</u>	+ 24 648.99
<u>F Solde des restes à réaliser d'investissement N</u> Besoin de financement	- 0
Besoin de financement = G = D + E+F COMPTE 1068 RESERVE	- 34 941.06
Affectation complémentaire en réserve 1068	-
RESULTAT REPORTE D 002	0

## DEL20230328-03-01 : FINANCES – VOTE DES TAUX D'IMPOSITION 2023

Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 1639 A du Code Général des Impôts (CGI) selon lequel le Conseil Municipal vote les taux des taxes foncières et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires avant le 15 avril de chaque année.

Ces taux sont fixés conformément aux articles 1636 B sexies et 1636 B septies du CGI.

Monsieur le Maire rappelle les taux applicables en 2022 :

Taxe Foncière sur les propriétés bâties (TFB)	30.16%
Taxe Foncière sur les propriétés non bâties (TFNB)	36.72%

Vu l'article 1639 A du Code Général des Impôts,

Vu les articles 1636 B sexies et 1636 B septies du Code Général des Impôts,

Vu l'état de notification des produits prévisionnels et des taux d'imposition des taxes directes locales pour 2023 (état 1259),

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 19 Pour, 0 Contre, 0 Abstention:

- **Fixe les taux applicables en 2023 comme suit :**

Taxe Foncière sur les propriétés bâties (TFB)	30.16 %
Taxe Foncière sur les propriétés non bâties (TFNB)	36.72 %
Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires (THS)	13.95%

- **Autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à l'application de la présente délibération**

## DEL20230328-03-02-01 : FINANCES – SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS 2023

Monsieur le Maire expose au Conseil que la commission finances, réunie le 18 janvier, a fixé une enveloppe de 11000€ pour les associations communales. Après étude des demandes, cette enveloppe a été répartie par les commissions « vie locale » et « sport ».

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, :

- **Décide d'accorder les subventions communales aux associations suivantes :**

Vote par	ASSOCIATIONS COMMUNALES	2022
19 voix	Football club St Julien Vairé	2 000 €
19 voix	Judo	800 € 300 €
18 voix	USV Tennis	500 €
16 voix	Festiv'arts	1 000 €
19 voix	AVEP	500 €
19 voix	APEL	500 €
18 voix	Comité de jumelage	1 000 €
19 voix	Club photos	0 €
19 voix	Rando Auzance Vertonne	100 €
16 voix	La Sympathique	750 €

19 voix	Mine de Riens	775 €
19 voix	Twirling Vendée (première année)	500 €
	TOTAL	8 725 €

Des demandes de subventions émanant de MFR, CFA, IME sont également présentées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 19 voix pour 0 contre 0 abstention :

- Décide de ne pas verser de subvention.

Pour la MAM, la demande sera débattue au prochain Conseil.

#### **DEL20230328-03-02-02 : FINANCES – SUBVENTIONS AU CCAS 2023**

Lors de sa séance du 9 février dernier, le Conseil a voté une subvention de 8 000 € au CCAS.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que le CCAS réuni le 16 mars dernier a voté en recette de fonctionnement une subvention de la commune pour 6 000 € au lieu de 8 000 €.

Il est donc proposé aux membres du Conseil de réduire la subvention au CCAS à 6 000 € (article 657362).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 19 voix pour 0 contre 0 abstention :

- Décide de verser une subvention de 6 000 € au CCAS – article 7474.

#### **DEL20230328-03-02-03 : FINANCES – PARTICIPATION DE LA COMMUNE AU RESEAU D'AIDE SPECIALISEE DES ENFANTS EN DIFFICULTE (RASED)**

Le Maire, rappelle que la Commune participe depuis quelques années au financement des charges de fonctionnement du Réseau d'Aides aux Elèves en Difficulté des Sables d'Olonne (RASED).

Pour l'année 2023, le montant de la participation de la commune est fixé à 2.50 € par élève sachant que ce taux est actualisé chaque année en fonction de l'effectif de l'école publique connu à la rentrée scolaire soit 129 élèves. La participation 2023 s'élève à 322.50.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 19 voix pour 0 contre 0 abstention :

- Décide de verser une participation de 2.50 par élève de l'école la clé des champs soit 322.50€,
- Autorise le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à cette décision

#### **DEL20230328-04 : FINANCES – ACTIVITE MULTISPORT - ACTUALISATION DU TARIF ET DU REGLEMENT**

Par délibération du 6 décembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé la mise en place de l'activité multisport pour les enfants de CP au CM le lundi et mercredi de 17h à 18 h 30 avec 2 créneaux de 45 minutes. La participation financière s'élève à 15 € par enfant, par période de vacances à vacances pour une journée (lundi ou mercredi).

Vu le faible nombre d'enfant inscrit sur le lundi, madame Bertheau, adjointe à la scolarité jeunesse propose de ne plus limiter l'inscription à un seul jour mais sur les 2 jours. Un supplément de 5 € serait demandé pour un enfant qui s'inscrit sur le lundi et le mercredi.

Il est demandé au Conseil de fixer à 20 € (par période de vacances à vacances) la participation pour 2 jours (le lundi et le mercredi) et de modifier le règlement en conséquence (joint en annexe).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 19 voix pour 0 contre 0 abstention :

- Décide de fixer à 20 € (par période de vacances à vacances) la participation pour 2 jours (le lundi et le mercredi),
- Décide de modifier le règlement comme mentionné ci-dessus,

- Autorise le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à cette décision.

## DEL20230328-05 AFFAIRES GENERALES -- LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION : INSTALLATION DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SUR LE PARKING DE LA SALLE RABELAIS – APPROBATION DE LA CONVENTION DE TRANSFERT DES GESTION ET DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

### *Une volonté de développer la production d'énergies renouvelables sur l'agglomération des Sables d'Olonne pour améliorer l'autonomie énergétique*

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) inscrit la volonté de l'agglomération des Sables d'Olonne d'améliorer l'autonomie énergétique de son territoire. Ainsi, l'objectif est de porter la part des énergies renouvelables à 19 % à l'horizon 2050, en développant notamment les infrastructures d'énergies renouvelables.

Dans l'objectif d'être exemplaire et acteur de la transition énergétique sur son territoire et contribuer directement à l'installation d'infrastructures d'énergies renouvelables, l'Agglomération des Sables d'Olonne est entrée au capital de la société Les Sables d'Olonne Énergies, créée conjointement avec Vendée Énergie.

L'adhésion de la collectivité à cette société doit permettre la réalisation d'une quinzaine de projets potentiels de centrales photovoltaïques sur plusieurs sites du territoire, dont la plupart sont déjà engagés ou en cours d'études :

- sur les bâtiments et parking de l'ARENA, et du Pôle Déchets,
- sur les parkings d'Aqualonne, du pôle santé, de la salle Rabelais de Vairé, etc.

Ainsi la société de projet doit permettre d'investir près de 12 millions d'euros en 5 ans dans des projets d'avenir dont 1 000 000€ portés en fonds propres par l'agglomération.

### *La mise en œuvre d'un projet d'énergie renouvelable à Vairé*

Concernant le projet de la salle Rabelais de Vairé, il s'agit d'une centrale photovoltaïque installée sur le parking du bâtiment (Cf. plan et esquisse du projet en annexe), dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 2 ombrières d'une surface totale de 930m<sup>2</sup>,
- une production estimée à 238MWh, soit la consommation de 90 habitants,
- un budget prévisionnel de 309 000€ :
  - \* dont 20% sur les fonds propres de la société, soit 61 800€,
  - \* dont la part des Sables d'Olonne Agglomération (40% des fonds propres), soit 24 720 €.

### *La nécessité de signer une convention de transfert de gestion pour permettre à la société Les Sables d'Olonne Energie de réaliser le projet*

L'emprise du projet étant la propriété de la commune de Vairé, une convention de transfert de gestion doit être signée entre l'Agglomération et la commune. Les modalités du transfert de gestion sont les suivantes et sont décrites dans la convention annexée à la présente délibération :

- le périmètre est l'emprise du parking concernée par la centrale,
- la convention est conclue pour une durée indéterminée et prendra fin à l'issue du démantèlement de l'installation photovoltaïque,
- une redevance annuelle est versée au bénéfice du propriétaire pour un montant de 184 € HT/an.

Sur la base de ce transfert de gestion, la commune de Vairé autorise l'Agglomération à accorder à la société Les Sables d'Olonne Énergies, une autorisation d'occupation temporaire afin de pouvoir assurer le financement et l'exploitation de l'unité de production photovoltaïque.

Les modalités de mise à disposition par autorisation d'occupation temporaire auprès de la société Les Sables d'Olonne Énergies sont les suivantes et décrites dans la convention jointe en annexe à la présente :

- la durée de mise à disposition du parking : 25 ans avec une possibilité de reconduction de 5ans, soit une durée maximum de 30 ans,
- une redevance annuelle de 184 € HT/an, sur la base du calcul suivant : 200€/1 000m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques.

\* \* \*

Vu le code de général de la propriété publique, et notamment les articles L.2123 et suivants,

Vu la convention de transfert d'une partie du parking de la salle Rabelais annexée à la présente délibération en vue de la réalisation et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur 2 ombrières annexée à la présente délibération,

Vu la convention de mise à disposition temporaire d'une partie du parking de la salle Rabelais en vue de la réalisation et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur 2 ombrières annexée à la présente délibération,

Il est proposé au Conseil Municipal de Vairé:

- D'APPROUVER la convention de transfert de gestion entre la commune de Vairé et l'agglomération des Sables d'Olonne d'une partie du parking de la salle Rabelais à Vairé pour la réalisation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur 2 ombrières et telle qu'annexée à la présente délibération,
- D'APPROUVER la convention d'autorisation d'occupation temporaire entre l'agglomération des Sables d'Olonne et la société les Sables d'Olonne Énergie en vue de la réalisation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur 2 ombrières sur une partie du parking de la salle Rabelais à Vairé et telle qu'annexée à la présente délibération,
- D'APPROUVER le montant de la redevance annuelle pour le transfert de gestion de 184 € HT/an,
- D'APPROUVER le montant de la redevance annuelle d'occupation temporaire du domaine public de 184 € HT/an
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer les documents afférents.

Les 2 conventions sont annexées ainsi que le plan.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide par 19 voix pour 0 contre 0 abstention :

- D'APPROUVER la convention de transfert de gestion entre la commune de Vairé et l'agglomération des Sables d'Olonne d'une partie du parking de la salle Rabelais à Vairé pour la réalisation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur 2 ombrières et telle qu'annexée à la présente délibération,
- D'APPROUVER la convention d'autorisation d'occupation temporaire entre l'agglomération des Sables d'Olonne et la société les Sables d'Olonne Énergie en vue de la réalisation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur 2 ombrières sur une partie du parking de la salle Rabelais à Vairé et telle qu'annexée à la présente délibération,
- D'APPROUVER le montant de la redevance annuelle pour le transfert de gestion de 184 € HT/an,
- D'APPROUVER le montant de la redevance annuelle d'occupation temporaire du domaine public de 184 € HT/an
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer les documents afférents.

#### DEL20230328-06 AFFAIRES GENERALES -- LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION : ARRET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT – AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Cette délibération est un acte majeur dans l'engagement de l'agglomération en faveur de l'habitat et du logement. Favoriser l'accès au logement est une priorité pour l'agglomération à court terme, à moyen et à long terme. Tel est l'objet de ce Programme Local de l'Habitat présenté aujourd'hui.

Par une délibération en date du 6 juillet 2018, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat (PLH). Il concerne l'ensemble des communes de l'agglomération.

Ce document a pour objet de définir et mettre en œuvre la politique de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire pour une durée de 6 ans. Concrètement il comprend un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions.

*LE PLH : un plan d'action de l'Agglomération pour un habitat abordable*

Le PLH définit des objectifs et des principes d'action ambitieux : il s'agit tout à la fois de répondre aux besoins en logements et en hébergement, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, de permettre une meilleure accessibilité aux personnes handicapées. Ce faisant, il faut aussi assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements

entre les communes et entre les différents quartiers d'une même commune.

Ces objectifs et ces principes d'action doivent tenir compte de plusieurs facteurs : l'évolution démographique et économique, l'évaluation des besoins actuels et futurs des habitants, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité d'éviter l'étalement urbain.

Ces objectifs et ces principes doivent aussi respecter d'autres documents tels que, le schéma de cohérence territoriale, le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou bien encore le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

### *LE PLH : le résultat d'une large concertation préalable*

Le PLH a été élaboré de concert avec les acteurs locaux de l'habitat (État, Département, Adile, Établissement Public Foncier, bailleurs sociaux, notaires, aménageurs, promoteurs, constructeurs, agents immobiliers, etc.). Il s'agit d'un projet partagé tant sur le plan du diagnostic que sur celui des enjeux pour le territoire de la résolution des questions d'habitat et de logement. Réunions, ateliers de travail thématiques et séminaires ont permis d'affiner le projet, ses orientations et ses axes prioritaires, par exemple en matière d'encadrement de la production de logements, notamment de logements abordables ou en matière d'action foncière.

### LES CINQ ORIENTATIONS MAJEURES DU PLH :

1- L'insertion de la politique de l'habitat dans les ambitions de développement durable du territoire.

Le projet résidentiel défini par le PLH s'inscrit dans la politique de développement durable et desobriété foncière poursuivie activement par l'agglomération. La croissance démographique est maîtrisée dans le Schéma de Cohérence Territoriale. Les ressources naturelles et le cadre de vie sont préservés au maximum dans le SCOT mais aussi dans le Plan Climat-Air-Énergie

Territorial. De sorte que les développements de l'habitat prévus par le PLH seront essentiellement réalisés dans l'enveloppe urbaine pour limiter la consommation de l'espace.

Il s'agira aussi de privilégier la proximité des services et des équipements, notamment des réseaux de mobilité.

La densité dans les opérations « en dents creuses » ou en renouvellement urbain devra permettre d'insérer harmonieusement les nouvelles constructions dans le tissu urbain et paysager existant tout en préservant la nature en ville et la perméabilité des sols. Il faudra aussi rechercher de nouvelles formes urbaines, plus durables et moins consommatrices

d'énergie comme le prescrit notamment le PCAET.

Enfin, toujours pour limiter la consommation de l'espace, l'agglomération et les communes développeront plus encore leur soutien en faveur de la résidence principale à l'année (remise sur le marché des logements vacants, transformation des résidences secondaires et touristiques en résidences principales, poursuite du dispositif « louez à l'année », etc.).

2- Une politique d'offre de logements beaucoup plus abordables.

Le PLH affiche une claire volonté de laisser une plus grande place aux logements abordables, intégrant tout à la fois le logement social en locatif et l'accession à la propriété à coût maîtrisé.

C'est donc d'une plus grande mixité sociale qu'il s'agit. Il convient aussi d'intervenir pour favoriser le parcours résidentiel des ménages pour permettre aux jeunes ménages et aux actifs de s'installer et de se maintenir sur le territoire.

L'action de la collectivité doit ici être particulièrement forte compte tenu du prix du marché immobilier sur l'ensemble de l'agglomération et en particulier aux Sables d'Olonne.

Le PLH prévoit donc de développer une offre en locatif social intermédiaire (Prêt Locatif Social), une offre en accession abordable (Bail Réel Solidaire, Prêt Social Location Accession) et en accession maîtrisée (prix inférieur au prix du marché libre).

Le PLH prévoit également, en application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et des obligations de « rattrapage », que la Ville des Sables d'Olonne consacrerà à minima 50 % de la production nouvelle de résidences principales aux logements sociaux. Au sein de ces 50 % on trouvera 33 % pour les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (les plus défavorisés), 37 % pour les Prêts Locatifs à Usage Social (logements sociaux classiques) et 30 % pour les Prêts Locatifs Sociaux (logement social intermédiaire) et l'accession à la propriété par le Bail Réel Solidaire.

Le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui devrait être approuvé en 2024 devra fournir les instruments juridiques permettant d'atteindre ces objectifs. D'ici là, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville des Sables d'Olonne sera modifié en conséquence pour atteindre progressivement cet objectif de 50 %.

Le PLH sera aussi accompagné ici par des décisions fortes déjà prises pour favoriser l'accès au logement, comme le plan logements abordables de la Ville des Sables d'Olonne (un investissement de l'ordre de 70 millions d'euros) adopté le 30 janvier 2023 ou le plan de soutien de l'agglomération aux bailleurs sociaux (de l'ordre de 600 000 euros par an).

### 3- Une politique d'accueil des jeunes ménages et des actifs.

Le PLH doit permettre de garantir l'accès au logement pour tous. Ceci vise, notamment les actifs, car il y a pour eux un réel besoin de trouver rapidement un logement (travailleurs saisonniers, apprentis ou stagiaires, actifs en mobilité professionnelle ou en mutation sur le territoire).

Dans le cadre de cette orientation, les actions développées doivent également proposer des solutions pour le logement des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap et des plus défavorisés en lien avec le Plan Départemental de l'Habitat de l'Hébergement (PDHH).

### 4- Une politique de réhabilitation de l'habitat existant

Le PLH entend répondre aux enjeux environnementaux, notamment ceux liés au changement climatique et à la transition énergétique. C'est pourquoi il met l'accent sur la nécessité de poursuivre et d'amplifier la politique de réhabilitation engagée par l'agglomération dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique (PTRE) et de l'opération programmée de l'habitat (OPAH). Il répond aussi aux objectifs fixés par le PCAET pour diminuer l'impact énergétique et l'empreinte carbone du secteur résidentiel.

Une attention particulière est également portée aux copropriétés sur le territoire de la ville des Sables d'Olonne. Il y en a trop encore qui restent vulnérables (102, soit 14 % des copropriétés de la commune). Bien sûr, le PLH prend en compte les enjeux en matière de submersion marine et la poursuite des actions de diagnostic et de sensibilisation de la population engagées dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations.

### 5- La montée en compétence de l'agglomération pour mettre en œuvre le PLH

Pour animer et exécuter le PLH l'agglomération doit devenir le « chef de file » de la politique de l'habitat sur son territoire. Par conséquent, l'agglomération doit, d'une part, bénéficier de nouvelles compétences dans le domaine de l'habitat et d'autre part, créer une nouvelle direction dédiée à l'habitat.

Ceci permettra, notamment :

- de donner à l'agglomération la délégation des aides à la pierre et, ce faisant, de disposer d'une meilleure maîtrise de la politique de l'habitat sur son territoire,
- d'évaluer et de mettre en place les outils nécessaires à l'animation et au suivi évaluation des objectifs fixés dans le PLH.

### LES ÉTAPES À VENIR :

Les orientations du PLH sont transcrites en 5 axes d'intervention, eux-mêmes déclinés en 17 fiches actions. On trouve dans chaque fiche : l'objectif de l'action, le pilote et ses partenaires, l'ingénierie mobilisée, le coût et le financement, le calendrier et les indicateurs de réalisation et de résultat.

L'investissement de l'agglomération défini par le PLH, outre les moyens humains, est estimé à 1,6 millions d'euros dont 52 % pour le soutien à la politique du logement abordable, 18 % pour la mise en œuvre d'une politique plus durable, 22 % pour les actions sur l'habitat existant et 8 % pour les actions en faveur des publics spécifiques.

Il faut ajouter ici la valeur du foncier mobilisé par la Ville des Sables d'Olonne dans le cadre de son plan « logements abordables » évalué à 70 millions d'euros, ainsi que sa décision prise d'inscrire chaque année 5 millions d'euros à son budget pour la constitution de réserves foncières.

Après un premier arrêt, qui fait l'objet de la présente délibération, le PLH sera soumis pour avis aux cinq communes de l'agglomération. Il sera ensuite l'objet d'un second arrêt de notre agglomération avant sa transmission aux services de l'État. L'approbation définitive est prévue pour le second semestre de l'année 2023.

\* \* \*

Vu le Code des collectivités territoriales,

Vu le Code de la Construction et notamment les articles L.302-1 et suivants du Code de la Construction et R.302-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 6 juillet 2018 prescrivant la révision du Programme Local de l'Habitat sur l'ensemble du territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne,

Vu le projet de PLH 2023-2027 annexé à la présente délibération,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 2 février 2023 : premier arrêt du projet de PLH 2023/2028,

Il est demandé au Conseil Municipal de Vairé d'émettre un avis sur le premier arrêt du PLH.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide par 18 voix pour 0 contre 1 abstention :

- D'ÉMETTRE un avis favorable sur le premier arrêt du PLH par le Conseil communautaire en date du 2 février dernier,
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer les documents afférents.

#### AFFAIRES GÉNÉRALES - AMENDEMENT SUR LA DEL20230209-10

Après discussion sur le sujet, il est convenu d'ajouter que Cyrielle Henrionnet est contre, Ralph Tricot (pouvoir) et Caroline Vrillonnet se sont abstenus.

L'ordre du jour étant terminé, le Maire déclare la séance levée à 21 h 20.

Affiché en exécution du Code Général des Collectivités territoriales, le 3/04/2023

Le secrétaire de séance,  
Philippe Rabillé,



Le Maire,  
Michel Chailloux

