



COMPTE RENDU

CONSEIL MUNICIPAL du 20 mai 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt mai à dix-neuf heures trente minutes, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Norbert SAMAMA, Maire du POULIGUEN, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 13 mai 2022.

Étaient présents : M. Norbert SAMAMA, Maire ; Mme Fabienne LE HÉNO, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Erika ETIENNE, M. Didier BRULÉ, Mme Marion LALOUE, Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT, M. Frédéric DOUNONT, M. Alain GUICHARD, M. Jean-Loup CHATELLIER, M. Philippe DELAVERGNE, M. Pierre-André LARIVIÈRE, M. Cyrille CARON, Mme Armelle SAMZUN, M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER.

Excusés : M. Raphaël THIOLLIER, M. Patrick GUÉGUEN, Mme Nathalie BODELLE, Mme Réjane DOUNONT, Mme Amélie FRÉCHINIÉ, Mme Manon JAOUEN FREDOU, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE et M. Nicolas PALLIER ont respectivement donné pouvoir à Mme Armelle SAMZUN, M. Didier BRULÉ, Mme Erika ETIENNE, M. Frédéric DOUNONT, Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT, M. Alain GUICHARD, M. Bruno de SAINT SALVY et Mme Valérie GANTHIER.

Absent : /

L'assemblée a choisi, en son sein, Mme Fabienne LE HÉNO comme secrétaire, fonction qu'elle a acceptée.

Nombre de conseillers en exercice : 27 Membres Présents : 19 Ayant donné procuration : 8 Nombre de Votants : 27
--

1 – Répartition du produit des amendes de police 2021 – Demande de subvention – aménagement sécurité secteur gare.

Le Conseil Départemental est chargé de la répartition du produit des amendes de police au profit des collectivités comptant moins de 10 000 habitants qui auront concouru à l'amélioration des transports en commun et des conditions générales de la circulation et de la sécurité routière, énumérées à l'article R.2334-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) :

1°) Pour les transports en commun :

- Aménagements et équipements améliorant la sécurité des usagers, l'accueil du public, l'accès aux réseaux, les liaisons entre réseaux et avec les autres modes de transport ;
- Aménagements de voirie, équipements destinés à une meilleure exploitation des réseaux ;
- Equipements assurant l'information des usagers, l'évaluation du trafic et le contrôle des titres de transports ;

2°) Pour la circulation routière :

- Etude et mise en œuvre de plans de circulation ;
- Création de parcs de stationnement ;
- Installation et développement de signaux lumineux et de la signalisation horizontale ;
- Aménagement de carrefours ;
- Différenciation du trafic ;
- Travaux commandés par les exigences de la sécurité routière ;
- Etudes et mise en œuvre de zones à circulation restreinte prévues à l'article L. 2213-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le secteur de la gare du Pouliguen est en cours de redynamisation grâce à l'arrivée de nouveaux acteurs économiques qui engendrent des flux de circulation piétonnes, 2 roues ou automobiles pour lesquels il est nécessaire de réaliser quelques aménagements en vue d'améliorer globalement la circulation, les stationnements et donc la sécurité routière sur la zone.

Il s'agit, d'une part, de sécuriser la zone de livraison du nouveau commerce qui longe la place de la gare et le boulevard de Kisslegg.

Par ailleurs, il est également prévu de créer une zone bleue sur le parking de la gare. Cet aménagement comprend à la fois les éléments de signalisation horizontale mais également les éléments de signalisation verticale.

Le coût prévisionnel global des travaux s'élève à 24 430 € HT soit 29 316 € TTC.

Les travaux devraient débiter au quatrième trimestre 2022 et s'achever début 2023.

Il est donc proposé de déposer ce dossier d'aménagements pour un coût total de 24 430 € HT dont la finalité respecte les objectifs de cette mesure d'aide et de solliciter les membres du Conseil municipal sur le projet de délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, dûment convoqué, à la majorité absolue, 5 abstentions (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH) :

- ✓ **APPROUVE** le dossier de demande de subvention et son plan de financement associé, au titre de la dotation du produit 2021 des amendes de police concernant les aménagements de voiries au regard l'article R.2334-12 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la répartition du produit des amendes à la circulation routière, relatif à l'aménagement sécurité du secteur gare comprenant :
 - ✓ L'aménagement de l'accès livraison du commerce et la sécurisation de la bande routière le long du boulevard de Kisslegg
 - ✓ L'aménagement d'une zone bleue sur le parking de la gare

Pour un coût prévisionnel de 24 430 € Hors Taxes

- ✓ **SOLLICITE** toute aide financière en vue de la réalisation du projet cité en référence et notamment l'aide auprès du Conseil Départemental , au titre, de la dotation du produit 2021 des Amendes de Police ;
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives aux différentes aides sollicitées;
- ✓ **DIT** que les crédits sont inscrits au budget communal.

2 – TRAVAUX COURANTS de VOIRIE du 25.06.2020 au 25.06.2024

ACCORD CADRE 2021STDU01TR04 à bons de commande sur 4 ans

Avenant n° 3 - Ajout de prix nouveaux.

Par délibération n° 10 du 13 février 2020, le Conseil Municipal décidait l'attribution de l'Accord Cadre 2021STDU01TR04 TRAVAUX COURANTS de VOIRIE à bons de commande sur 4 ans, soit du 25.06.2020 au 25.06.2024, ci-dessous :

Attributaire	MONTANT ATTRIBUÉ			
	Montant mini € HT	Montant maxi € HT	Montant mini € TTC	Montant maxi € TTC
EIFFAGE Travaux Publics Ouest 13, rue de la Clyde - BP 20 44750 CAMPBON CDIS	300 000,00	600 000,00	360 000,00	720 000,00

Certains éléments n'ont pas été intégrés à notre accord cadre pour les travaux courants de voiries et sont susceptibles de générer des prix nouveaux.

L'accord cadre à bons de commande antérieur d'une durée de 4 ans, soit du 25 juin 2021 au 25 juin 2024 ne tenant pas compte de ces aménagements pressentis il est notamment prévu l'adjonction des prix suivants : bandes pour les personnes malvoyantes en résine, la fourniture de couche d'accrochage, le dégagement et les coupes de racines et anti racinaires en milieu très altérés, les pose de bordure type AC1 non prévu initialement.

Aussi, est-il nécessaire de conclure par voie d'avenant ces ajouts de prix nouveaux.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, dûment convoqué, à l'unanimité :

- ✓ **APPROUVE** les termes de l'avenant n° 3 à l'Accord Cadre 2021STDU01TR04 des TRAVAUX COURANTS de VOIRIE à bons de commande sur 4 ans soit du 25.06.2020 au 25.06 2024, concernant l'ajout de prix nouveaux selon le détail ci-dessous :

Désignation	Unité	Prix nouveau unitaire € HT
Fourniture et mise en œuvre d'une couche d'accrochage avec émulsion de bitume	m ²	1.20
Bande pour malvoyant en résine pépite	ml	12.30
Dégagement et coupe de racines	u	150.00
Terrassement, fourniture et pose d'un anti racinaire	ml	75.00
Fourniture et pose de bordures AC1	ml	45.00
Reprise de joints de pavés existants	ml	45.00
Bordures de raccords T2/A2	ml	55.00

- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'avenant n°3 pour ajout de prix nouveaux à l'Accord Cadre 2021STDU01TR04 TRAVAUX COURANTS de VOIRIE à bons de commande sur 4 ans ;
- ✓ **DIT** que les crédits sont inscrits au budget communal sur la ligne correspondante, laquelle sera complétée lors du budget suivant.

3 – CONSTRUCTION d'un BOULODROME

Approbation du Protocole transactionnel.

Par délibération n°1 du 07 septembre 2015, le Conseil Municipal décidait l'attribution des marchés de travaux de 7 lots notamment le lot N°3 - Charpente Mixte Bois-acier notifié le 23/09/2015 à l'entreprise SMC2.

Après réception du bâtiment le 21 juillet 2016, des premières fuites au niveau de la toiture ont été constatées en octobre 2016 puis en janvier 2018.

Après le rapport d'un constat d'huissier de novembre 2018 et le rapport d'expertise Dommages d'ouvrage par le Cabinet CTEX INCOFRI, des travaux sont à réaliser.

Le bardage métallique n'était pas prévu ni à la conception ni à la phase travaux. Ce bardage est nécessaire compte tenu de l'usage réalisé aujourd'hui par les deux clubs de boules. En effet, ces dernières utilisent les lieux, un bâtiment clos, alors que le choix d'origine prévoyait un bâtiment ouvert.

Cet usage en mode fermé depuis des années génèrent une condensation anormale du bâtiment. Cette condensation vient souiller les parois en OBC positionnées comme bardage aujourd'hui.

Conclusion 1 : L'entreprise reconnaît le défaut d'information à la conception et prend à sa charge 50% du montant total de la pause d'un bardage. Le montant estimé du bardage – prix mars 2022 – est de 28 000 €HT.

Conclusion 2 : Après plusieurs tentatives de reprise s'échelonnant de 2019 à 2022, la Ville du Pouliguen demande la reprise totale du chéneau central par la société SMC2. Cette prise en charge est réalisée à 100% par l'entreprise.

A la demande de la Ville pour permettre une fois le bardage posé, la circulation optimale de l'air, il est demandé :

- la pose de solins « rejet d'eau » en tête et pied des ouvrants face sud pour un montant de 780 € HT.
- la fourniture et pose de blocs orienteurs de flux d'air à l'intérieur des bardages. Quatre blocs seront posés pour un montant de 7000 € HT.

Ces deux adaptations seront prises en charge par la Ville.

Montants : 21 780 € HT à payer par la Ville et 21 500 € HT à payer par l'entreprise.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, dûment convoqué, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le protocole transactionnel dans le cadre de la garantie décennale
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la lettre de commande relatif au devis N°P1526-01;
- **DIT** que les crédits sont inscrits au budget communal et seront complétés selon besoins.

4 – Convention d'action foncière entre l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique et de la commune du Pouliguen – Llantwit Major.

Une délibération du Conseil Municipal en date du 28 Janvier 2014 a institué le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Une délibération du conseil municipal en date du 23 juillet 2020 a donné délégation au Maire, en tout ou en partie, et pour la durée de son mandat « **d'exercer** au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, **de déléguer** l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code dans la limite fixée par le conseil municipal à 300.000€ hors frais d'acquisition et honoraires d'agence ».

Par une décision en date du 15 mars 2022 Monsieur le Maire de la commune de Le POULIGUEN a décidé :

- De déléguer le droit de préemption de la commune à l'établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de la DIA N°IA 044 135 21 10225 reçue en mairie le 26 octobre 2021 portant sur la vente de la propriété cadastrée AY n° 143-145 et 147 sise 22 avenue Llantwit Major appartenant à Monsieur VILLENEUVE Daniel.

- D'autoriser l'EPF de Loire-Atlantique à acquérir le bien au prix hors frais de 283.000€ dont 37.000 € au titre de l'indemnisation de fin d'activité commerciale.

Le service des Domaines a estimé le bien à 200.000€ hors frais.

Lesdites décisions ont fait l'objet d'un arrêté envoyé et reçu en préfecture en date du 24 mars 2022 ;

Par une délibération en date du 15 février 2021, le Conseil d'Administration de l'EPF a autorisé la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des biens situés du 22 au 40 avenue de Llantwit Major sur la commune du POULIGUEN ;

La commune du POULIGUEN fait partie de « l'EPCI CAP ATLANTIQUE » adhérent à l'EPF de Loire-Atlantique, et CAP ATLANTIQUE a émis un avis favorable à cette intervention en date du 14 avril 2021 ;

La présente convention entre l'EPF de Loire-Atlantique et la commune du Pouliguen a pour objet de définir :

- Les objectifs partagés par la commune et l'EPF
- Les engagements et obligations de la commune et de l'EPF
- Préciser les conditions techniques et financières d'intervention de l'EPF et de la commune du POULIGUEN.

Onze articles définissent et précisent ces trois points

Tous les articles sont explicités dans la convention, mais l'article 6 relatif aux modalités de financement du portage par le bénéficiaire a nécessité une décision préalable à la signature de la convention foncière.

En effet, en fonction de l'axe d'intervention et de la nature du bien acquis et porté financièrement par l'EPF, cinq modes de financement et de durée sont proposés par l'EPF (cf. tableau ci-dessous)

Axe d'intervention	Projet comportant au moins 25 PLUS-PLAI ou BRS	Autre projet
Développement de l'offre de logement	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans possibilité de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 8 ans avec poss de différé de 5 ans
Redynamisation des villes et bourgs	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans avec poss de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans possibilité de différé de 5 ans
Requalification des zones d'activité et à la résorption des friches économiques		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans possibilité de différé de 5 ans
Protection des fonciers agricoles et naturels		In fine : 8 ans Amortissement : 10 ans possibilité de différé de 8 ans

Compte-tenu de l'axe d'intervention « Développement de l'offre de logements » (projet comportant au moins 25% de PLUS/PLAI/et BRS) l'option « amortissement 12 ans avec possibilité de différé de 8 ans a été retenue.

L'annexe 1 « Echancier Prévisionnel » montre bien qu'aucun paiement ne sera à verser à l'EPF par le bénéficiaire avant 2031 ; c'est l'intérêt du différé d'amortissement de 8 ans qui laisse le temps de la réalisation d'études relatives à un ou plusieurs programmes de logements sur les parcelles du 22 au 40 avenue Llantwit Major.

Enfin, un intérêt du portage est celui consistant pour la commune « bénéficiaire » à se substituer un tiers pour acquérir le bien porté par l'EPF au terme ou en cours de la durée de portage conventionnelle ;

Ce tiers pouvant être notamment le promoteur devant réaliser le programme de logements sociaux ou abordables.

Ceci étant exposé, le conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le Maire à signer la convention Foncière entre l'EPF de Loire-Atlantique et la commune du POULIGUEN.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, dûment convoqué, à l'unanimité :

- ✓ **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer la convention d'action foncière entre l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique et la commune du Pouliguen et tout document inhérent à cette affaire.

5 – Convention d'action foncière entre l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique et de la commune du Pouliguen – Boulevard de la Libération

Une délibération du Conseil Municipal en date du 28 Janvier 2014 a institué le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Une délibération du conseil municipal en date du 23 juillet 2020 a donné délégation au Maire, en tout ou en partie, et pour la durée de son mandat « **d'exercer** au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, **de déléguer** l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code dans la limite fixée par le conseil municipal à 300.000 € hors frais d'acquisition et honoraires d'agence ».

Par une décision en date du 15 mars 2022 Monsieur le Maire de la commune de Le POULIGUEN a décidé :

- De déléguer le droit de préemption de la commune à l'établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de la DIA N°IA 044 135 22 00038 reçue en mairie le 22 février 2022 portant sur la vente de la propriété cadastrée AD 2 sise Boulevard de la Libération appartenant aux consorts DODIN ;
- D'autoriser l'EPF de Loire-Atlantique à acquérir le bien au prix hors frais de 150.000 €.

Lesdites décisions ont fait l'objet d'un arrêté envoyé et reçu en préfecture en date du 24 mars 2022 ;

Cette propriété a été évaluée par le service des Domaines au prix de 130.000€

Par une délibération en date du 15 février 2021, le Conseil d'Administration de l'EPF a autorisé la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage du terrain nu d'une surface de 1313m², situé Boulevard de la Libération sur la commune du POULIGUEN ;

La commune du POULIGUEN fait partie de « l'EPCI CAP ATLANTIQUE » adhérent à l'EPF de Loire-, et CAP ATLANTIQUE a émis un avis favorable à cette intervention en date du 14 avril 2021 ;

La présente convention entre l'EPF de Loire-Atlantique et la commune du Pouliguen a pour objet de définir :

- Les objectifs partagés par la commune et l'EPF
- Les engagements et obligations de la commune et de l'EPF
- Préciser les conditions techniques et financières d'intervention de L'EPF et de la commune du POULIGUEN.

Onze articles définissent et précisent ces trois points.

Tous les articles sont explicités dans la convention, mais l'article 6 relatif aux modalités de financement du portage par le bénéficiaire a nécessité une décision préalable à la signature de la convention foncière.

En effet, en fonction de l'axe d'intervention et de la nature du bien acquis et porté financièrement par l'EPF, cinq modes de financement et de durée sont proposées par l'EPF (cf. tableau ci-dessous)

Axe d'intervention	Projet comportant au moins 25% de PLUS-PLAI ou BRS	Autre projet
Développement de l'offre de logement	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans avec possibilité de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 8 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Redynamisation des villes et bourgs	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans avec possibilité de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Requalification des zones d'activité et à la résorption des friches économiques		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Protection des fonciers agricoles et naturels		In fine : 8 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 8 ans

Compte-tenu de l'axe d'intervention « **Redynamisation des villes et bourgs** » l'option « remboursement du capital in fine » à échéance de 5 ans a été retenue, étant précisé que la convention conclue pour une durée de 3 ans sera automatiquement portée à 5 ans à compter de la date de l'acquisition du bien.

L'annexe 1 « Echancier Prévisionnel » mentionne qu'aucun paiement ne sera à verser à l'EPF par le bénéficiaire avant 2027 ; d'autre part, l'intérêt du portage consiste pour la commune « bénéficiaire » à se substituer un tiers pour acquérir le bien porté par l'EPF au terme ou en cours de la durée de portage conventionnelle ;

Ceci étant exposé, le conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le Maire à signer la convention Foncière entre l'EPF de Loire-Atlantique et la commune du POULIGUEN.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, dûment convoqué, à l'unanimité :

- ✓ **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer la convention D'ACTION FONCIERE entre L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER de LOIRE-ATLANTIQUE et LA COMMUNE DU POULIGUEN et tout document inhérent à cette affaire.

6 – Convention de prestation de services – gestion des archives.

La ville du Pouliguen dispose d'un espace d'archives actuellement situé au sous-sol de l'hôtel de ville où sont entreposés et classés l'ensemble des dossiers versés au service. Cet espace arrive aujourd'hui à saturation en terme d'occupation en volume.

Un diagnostic a montré que les fonds archivés, s'ils sont bien classés au regard de la nomenclature d'archivage comportent un certain nombre de doublons qui occupent inutilement l'espace.

Le service archives de la ville du Pouliguen est actuellement occupé par un agent à mi-temps qui ne dispose pas du temps matériel pour effectuer un travail de tri sur l'ensemble du fonds.

CAP Atlantique dispose d'un service archive structuré qui peut intervenir dans les communes de l'intercommunalité pour la réalisation de prestations dans le cadre d'une convention bilatérale.

Aussi, la ville du Pouliguen a sollicité CAP Atlantique pour la réalisation d'une prestation en matière d'archivage qui reprend les éléments suivants en collaboration avec le service archives de la ville :

- Rédaction d'un bordereau d'élimination après identification de l'ensemble des boîtes,
- Mise à jour de l'inventaire,
- Classement des archives, pré-archivage, identification et marquage des DUA,
- Zonage topographique des archives dans les locaux archives et mise à jour des plans de situation.

Le niveau de service attendu est d'assurer la conformité aux règles législatives et réglementaires et de permettre la bonne gestion de l'information et la préservation du patrimoine.

La convention annexée à la présente délibération fixe les modalités d'intervention de l'équipe de CAP Atlantique, le niveau de rémunération ainsi que les responsabilités des deux parties. La présente convention est signée pour une durée d'intervention de 4 jours au total (courant juin / juillet 2022, planning à définir) et un coût de 2 112 €.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la délibération et la convention pour permettre la mise en œuvre de ce traitement.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, dûment convoqué, à l'unanimité :

- ✓ **APPROUVE** le projet de convention,
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de prestation de service en vue de la gestion des archives entre CAP Atlantique et la ville du Pouliguen.

7 – Convention pour la création du service commun « Subventions et financements de projets »

Depuis plusieurs années, nous assistons à un phénomène de contractualisation de l'action publique. Aussi, la recherche de subventions auprès de l'ensemble de nos partenaires, des collectivités locales, de l'Etat et de l'Union européenne est devenue un enjeu financier majeur.

Aussi, l'ensemble des communes présentes sur le territoire de CAP Atlantique a souhaité coopérer afin que puisse être créé un service mutualisé des subventions et financements de projets.

Une convention de mutualisation ayant pour objet la création d'un service commun « subventions et financements de projets » qui décrit les principales missions de ce service est proposé au vote de chaque organe délibérant des communes et de CAP Atlantique.

Les missions retenues sont les suivantes :

- ✓ Elaborer une stratégie permettant de maximiser les subventions à percevoir par CAP Atlantique et les 15 communes de son territoire.
- ✓ Rechercher les financements externes concernant toutes les politiques menées par l'agglomération et pour ses 15 communes membres, le poste s'inscrivant dans une mutualisation CAP Atlantique – communes.
- ✓ Piloter et mettre à jour un inventaire des projets CAP Atlantique - Communes.
- ✓ Effectuer un recensement au fil de l'eau de l'ensemble des projets de CAP Atlantique et des communes membres

Il est également proposé de mutualiser le financement du poste de responsable du service selon les modalités suivantes :

- ✓ Coût facturable : 64 000 €
- ✓ Financement : 45 000 € à la charge des 15 communes sous forme d'une facturation annuelle, selon une répartition établie en fonction de la taille des communes, 19 000 € restant à la charge de CAP Atlantique au titre de la solidarité territoriale.

La convention annexée à la présente délibération fixe l'ensemble des modalités visant à la création de ce service, à son financement ainsi que les relations réciproques entre la commune du Pouliguen et CAP Atlantique. La présente convention est signée pour une durée de 3 ans et la participation financière à la charge de la commune du Pouliguen s'élève à 3 000 € annuels.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la délibération et la convention ci-annexée pour permettre la mise en œuvre de ce service.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, dûment convoqué, à la majorité absolue, 3 abstentions (M. Cyrille CARON, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER) :

- ✓ **APPROUVE** le projet de convention ;
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention pour la création du service commun « subventions et financements de projets »

8 – Changement d'usage des locaux d'habitation

La ville du Pouliguen fait partie d'une zone tendue au titre de la loi ALUR et de l'article 232 du Code général des impôts car elle se situe dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants au sein de laquelle il existe un important déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements disponibles. Ainsi, les personnes qui souhaitent s'installer rencontrent des difficultés d'accès au logement, et ce sur l'ensemble du parc résidentiel implanté. Le niveau des loyers ou le prix d'acquisition sont très élevés et les demandes de logement par rapport au nombre de logements disponibles est en déséquilibre.

Aussi, la ville perd en moyenne une centaine d'habitants par an, depuis 10 ans, malgré une situation géographique et un environnement favorables qu'apprécient les résidents principaux et les touristes qui séjournent sur notre commune.

Plusieurs causes sont à l'origine de cette décroissance démographique :

- la rareté et le coût du foncier et de l'immobilier qui empêchent de jeunes couples avec enfants de s'installer sur notre commune,
- le changement en résidence secondaire de nombreuses habitations principales,
- le développement de certaines pratiques de locations se substituant peu à peu aux locations longue durée.

La municipalité actuelle souhaite inverser cette situation, à tout le moins contenir cette évolution qui a pour conséquence de rendre inaccessible le logement sur la commune.

Pour cela, elle a engagé plusieurs actions dont le cadre général est fondé sur l'attractivité de la ville du Pouliguen à destination des familles (fusion multi-accueil et microcrèche avec augmentation de 20 % de la

capacité d'accueil, plan alimentaire famille, rénovation établissement scolaire...) et des résidents principaux (nouvelle médiathèque, mise en œuvre d'une saison culturelle, amélioration du cadre de vie et de l'approche environnementale...) et sur une politique du logement principalement orientée sur l'accession principale abordable à la propriété.

Néanmoins, à l'instar de nombreuses communes touristiques littorales, la ville du Pouliguen n'est pas épargnée par le phénomène de l'essor des locations touristiques de courtes durées qui viennent à la fois concurrencer le secteur plus classique de l'hôtellerie, éteindre petit à petit l'offre de location longue durée et vider une partie de certains quartiers de ses habitants à l'année.

Ceci a pour conséquence :

- Une baisse du nombre de résidents permanents
- Une baisse du nombre de location longue durée par un renforcement des tensions existantes sur le marché locatif destiné à l'habitation à travers la soustraction de biens immobiliers au marché locatif traditionnel. Certaines catégories de population sont particulièrement touchées à l'instar des travailleurs saisonniers, des jeunes actifs mais aussi des familles souhaitant s'installer au Pouliguen.
- Une pression supplémentaire sur la disponibilité et le coût du foncier et de l'immobilier
- Une saisonnalité supplémentaire, constituant un facteur de déstabilisation du commerce à l'année. Cette modification de la nature des quartiers et des commerces (au détriment des commerces de proximité et de certains équipements publics comme les écoles) se fait ressentir à travers la forte polarisation des meublés touristiques
- Des nuisances sonores pour les résidents permanents en raison des rythmes de vie décalés des locataires saisonniers

Ce phénomène des meublés touristiques vient donc percuter la politique volontariste de la Ville du Pouliguen en matière d'habitat et de qualité du cadre de vie qui vise principalement à pouvoir offrir des solutions de logement aux familles travaillant sur la commune ou souhaitant bénéficier du cadre de vie exceptionnel du Pouliguen à quelques encablures de leur lieu de travail.

Aussi, et afin de veiller au maintien de l'équilibre entre l'habitat traditionnel et les activités économiques dont l'activité touristique, source de développement du territoire, il est nécessaire, sur l'ensemble de la commune du Pouliguen d'instaurer un mécanisme de régulation harmonieux et de contrôle des changements d'usage des locaux destinés à l'habitation principale vers une autre utilisation et notamment leur transformation en résidences meublées de tourisme de courte durée.

A cette fin, la ville peut s'appuyer sur la réglementation du changement d'usage initialement instaurée dans les années 1950 pour faire face à la crise du logement de l'après-guerre et qui a subi plus récemment de substantielles modifications :

- La loi n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR (article 16) mentionne à l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation que « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage»
- La loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique, dite loi LEMAIRE (article 51), complété par son décret d'application n°2017-678 du 28 avril 2017 : « dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (...), une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à un enregistrement auprès de la commune, toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».
- En application de la Loi ALUR la location de courte durée est désormais soumise à une autorisation temporaire de changement d'usage dont les conditions de délivrance sont fixées dans le cas présent par le conseil municipal par le biais d'un règlement et d'une autorisation. Ce principe ayant été

L'ensemble de ce dispositif est détaillé de manière exhaustive dans le règlement.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, dûment convoqué, à la majorité absolue, 5 contre (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH), **2 abstentions** (Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER) :

- ✓ **APPROUVE** le Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation sur la commune du Pouliguien annexé à la présente délibération
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à mettre en œuvre le dispositif opérationnel décrit dans le règlement annexé à la présente délibération
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à informer les plateformes d'intermédiaires de ce nouveau dispositif et de leur rappeler leur obligation de transmettre le décompte annuel du nombre de nuits occupées dans les locaux offerts à la location via leurs services.

Questions orales

Décision du Maire

L'ordre du jour étant clos, la séance est levée à 21h45.

Le Maire,

Norbert SAMAMA



confirmé et renforcé par la Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN qui vient parachever le dispositif en renforçant les procédures de contrôle et en majorant les sanctions.

Tenant compte de ces différentes réglementations, la ville du Pouliguen, a adopté par délibération n°2021/01/06 le principe d'institution préalable de changement d'usage qui a fixé les conditions d'obtention de cette autorisation préalable.

Depuis cette délibération, aucun dépôt de dossier de demande n'a eu lieu en 2021 et quelques dossiers sont arrivés en Mairie depuis début 2022, montrant ainsi que le dispositif mis en place ne permet pas de constituer un reflet de la réalité et ne peut avoir à lui seul une influence sur l'essor de ce type d'activité dans la mesure où les propriétaires ne souhaitent pas s'y soumettre volontairement.

Dans une démarche de concertation, la commune du Pouliguen a depuis mené un travail d'enquête l'amenant à interroger l'ensemble des plateformes de locations saisonnières. Les réponses apportées sont le reflet d'une législation insuffisamment contraignantes en la matière, les plateformes arguant dans leur réponse pour ne pas déclarer les mises en location, leur soumission à une autre législation que la législation française en raison d'une localisation de leur siège social hors du territoire national.

Il a été mené également un travail important pour repérer l'ensemble des mises en location sur tous les sites connus. Cela a conduit à répertorier sur le territoire communal environ 150 locations saisonnières, allant de 78 € à plus de 480 € par nuit et 286 logements déclarés à ce jour suite à la dernière campagne d'information et à la saisine par lettre recommandée des différentes plateformes.

Il convient donc d'apporter quelques compléments à cette première délibération et d'y adjoindre un règlement qui encadre et fixe les modalités pratiques de ces demandes d'autorisation de changements d'usage proposé en annexe de la présente délibération. Toutefois les propriétaires de résidence principale sont dispensés de la formalité du changement d'usage dans la limite de 120 jours de location maximum.

En synthèse le nouveau règlement prévoit de :

- Définir un taux maximum de résidences meublées sur la commune et de fixer ce taux à 8% du nombre total de locaux d'habitation recensés sur la commune par l'INSEE en 2018 (source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-44135#chiffre-cle-3>).
- Pour les particuliers, personnes physiques,
 - La nécessité d'effectuer une demande d'autorisation de changement d'usage à titre personnel et temporaire
 - La fixation d'une durée d'autorisation à 3 ans avec obligation de demande d'une nouvelle autorisation en fin de période
 - L'autorisation d'un seul logement par propriétaire entendu dans le sens personne physique
 - Dérogation : 2 logements possibles si le propriétaire met au moins un logement en location à l'année sur le territoire (ce logement compensé n'est pas comptabilisé dans le quota de 8%)
 - Le conditionnement de l'autorisation à l'accord de la copropriété sur le changement d'usage (si le logement fait partie intégrante d'une copropriété)
- Pour les propriétaires personnes morales
 - La nécessité d'effectuer une demande d'autorisation de changement d'usage à titre réel et définitif
 - La nécessité d'apporter une compensation pour chaque demande : le propriétaire devra apporter la preuve qu'un autre logement, non dévolu à l'habitation à l'année sera transformé dans la même temporalité
- Pas d'autorisation pour les logements conventionnés (logements sociaux, ANAH...)