

Ville du Pouliguen

The coat of arms of the Ville du Pouliguen is a shield-shaped emblem. At the top is a golden crown with a red band. Below the crown is a white field containing a row of five stylized grey flowers. The lower half of the shield is a light blue field containing a yellow sailing ship with a single mast and a yellow sail. Below the shield is a white ribbon with the Latin motto 'DVC IN ALIVM' in blue capital letters.

**Procès-verbal
du Conseil Municipal**

9 septembre 2022

ORDRE du JOUR

L'an deux mil vingt-deux, le neuf septembre à dix-neuf heures, 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 2 septembre 2022.

Etaient présents : M. Norbert SAMAMA, Maire ; Mme Fabienne LE HÉNO, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Erika ETIENNE, Mme Marion LALOUE, M. Raphaël THIOILLIER, Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT, M. Patrick GUÉGUEN, M. Jean-Loup CHATELLIER, M. Philippe DELAVERGNE, M. Pierre-André LARIVIÈRE, M. Cyrille CARON, Mme Amélie FRÉCHINIÉ, Mme Armelle SAMZUN, M. Bruno de SAINT SALVY, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER.

Excusés : M. Didier BRULÉ, M. Frédéric DOUNONT, M. Alain GUICHARD, Mme Réjane DOUNONT, Mme Nathalie BODELLE, Mme Manon JAUQUEN FREDOU, M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE et ont respectivement donné pouvoir à Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT, M. Patrick GUÉGUEN, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Marion LALOUE, Mme Erika ETIENNE, M. Philippe DELAVERGNE, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Valérie GANTHIER, M. Yves LE LEUCH.

Absents : /

L'assemblée a choisi, en son sein, Mme Marion LALOUE comme secrétaire, fonction qu'elle a acceptée.

1. Veille foncière Boulevard de l'Atlantique
Autorisation de signer les conventions de portage en vue de l'acquisition des biens situés entre le 2 et le 24 du Boulevard de l'Atlantique
2. Délégation du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour l'acquisition d'un bien cadastré AX20 et situé 8 boulevard de l'Atlantique appartenant aux consorts GUIHO
3. Convention de financement tripartite entre l'OPH Habitat 44, la Commune et le Département de Loire Atlantique – dans le cadre des études pré-opérationnelles du projet de requalification de la place Jean Moulin - AUTORISATION
4. Convention de servitudes ENEDIS – parcelles cadastrées AB111 et AB112
5. Subvention à l'association ASPEN
6. Subvention à l'association « Amicale Pétanque et Loisirs Le Pouliguen »
7. Subvention à l'Amicale bouliste Pouliguennaise
8. Convention d'objectifs et de financement de l'ALSH
9. Création d'emplois permanents
10. Convention de mise à disposition de personnel à l'association : Union Sportive La Baule – Le Pouliguen Saison 2022 - 2023

Ouverture de la séance.

Monsieur Le Maire ouvre la séance et procède à l'appel des conseillers municipaux.

Excusés : M. Didier BRULÉ, pouvoir à Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT
M. Frédéric DOUNONT, pouvoir à M. Patrick GUÉGUEN
M. Alain GUICHARD, pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT
Mme Réjane DOUNONT, pouvoir à Mme Marion LALOUE
Mme Nathalie BODELLE, pouvoir à Mme Erika ETIENNE
Mme Manon JAOUEN-FREDOU, pouvoir M. Philippe DELAVERGNE
M. Alain DORÉ, pouvoir à M. Bruno de SAINT SALVY
Mme Christine MAITZNER, pouvoir à Mme Valérie GANTHIER
Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, pouvoir à M. Yves LE LEUCH

Absents : /

Désignation d'un secrétaire de séance : Mme Marion LALOUE

1. Veille foncière Boulevard de l'Atlantique

Autorisation de signer les conventions de portage en vue de l'acquisition des biens situés entre le 2 et le 24 du Boulevard de l'Atlantique

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. Hervé HOGOMMAT. (voir délibération)

M. de SAINT SALVY indique que le groupe « Ensemble pour le Pouliguen » votera contre cette délibération.

Ne pas avoir l'autorisation de signer les conventions de portage, permet aux conseillers de les voir en conseil municipal. Compte tenu du nombre de préemption, le motif d'engorgement des ordres du jour des conseils municipaux ne paraît pas fondé.

M. le Maire rappelle qu'effectivement en dessous de 300 000 euros il n'y a pas d'obligation de passer en conseil municipal mais toutes les préemptions concernées ont fait l'objet d'une information-discussion en commission et cela continuera. Pour les préemptions supérieures à 300 000 euros elles feront l'objet d'une délibération.

Mme GANTHIER s'interroge sur la remise en cause de la zone de Poull Go qui a été transféré en 2018 à Cap Atlantique par la requalification de ce boulevard.

Le groupe « Le Pouliguen Authentique » pense que cette requalification et délégation d'acquisition foncière à l'EPF réduira le développement économique de cette zone et freinera l'implantation d'entreprises et la création d'un pôle entreprise. Il n'y a pas d'anticipation de l'extension de cette zone et de prise en compte de la demande de la DDTM et du département de tendre vers du zéro artificialisation nette et d'optimiser le foncier existant.

M. le Maire pense qu'il y a une confusion dans la compréhension du sujet puisque la zéro artificialisation nette porte sur les zones non urbaines et là il s'agit d'une zone urbaine et donc pas concerné par le ZAN.

Et quant à l'extension de la zone du Poull'Go elle se fera avec en contrepartie une renaturation de deux sites au sein de l'intercommunalité. L'extension de la zone du Poul'go est toujours en cours d'étude, par CAP et en cours de négociation avec l'Etat mais les contraintes environnementales ont fortement évolué.

Aujourd'hui le boulevard n'offre pas d'unité architecturale, environnementale et paysagère. Cette opération a justement pour effet de retrouver des cellules artisanales à rez-de-chaussée et d'apporter une qualité architecturale au boulevard pour plus de qualité et offrir la possibilité de créer des logements qui manquent cruellement.

Si cette action a été annoncée, discutée et actée par CAP, c'est dans un souci de pertinence et en lien avec les réflexions en cours sur le ZAN. Le propre du ZAN c'est de ne pas étendre les surfaces constructibles mais améliorer la densité des surfaces existantes.

C'est une opération de requalification qui s'inscrit tout à fait dans le ZAN. Cela ne remet pas en cause les orientations économiques de la ville ou de Cap Atlantique. La volonté de la création d'un pôle d'entreprises n'est pas remise en cause d'autant que ce pôle n'a jamais été situé sur la Zone d'activités du Poull'Go.

Mme GANTHIER insiste sur le fait qu'en y incluant de l'habitat cela réduira les possibilités économiques. L'implantation de grandes entreprises par exemple.

M. le Maire indique que cette étude est menée par Loire Atlantique Développement et Cap Atlantique. L'architecture et l'intelligence urbaine doivent être au service des projets. En l'état, aucune grande entreprise ne souhaite s'implanter sur le boulevard alors que derrière, la CMA (chambre des métiers et de l'artisanat) y est très favorable

Délibération adoptée à la majorité absolue, 7 contre (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER).

2. Délégation du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour l'acquisition d'un bien cadastré AX20 et situé 8 boulevard de l'Atlantique appartenant aux consorts GUIHO

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. Hervé HOGOMMAT. (voir délibération)

M. de SAINT SALVY indique que le groupe « Ensemble pour le Pouliguen » votera contre pour deux raisons

La première est qu'une fois de plus la commune barre la route à un jeune couple désireux de s'installer en résidence principale et d'y travailler.

Cela est fait avec tout le cynisme habituel de l'administration en les prévenant au dernier moment.

Comme le précise le candidat dans la presse il a rencontré M. HOGOMMAT qui n'a rien dit alors que tout était décidé.

Dire en commission que rien ne pouvait être dit avant le conseil municipal est confondant.

Le second point au motif d'intérêt général que M. le Maire évoque, à savoir la requalification du boulevard de l'Atlantique peut également être sujet à interrogation. Ce projet n'a jamais été cité lors des Débats d'orientation budgétaire.

Cela vient donc s'ajouter à des projets dont les financements interrogent déjà quant à leur soutenabilité pour les finances de la commune.

Ce projet n'est à l'état que de simple idée, et en l'état actuel il est irréalisable au PLU.

Certes Cap Atlantique a validé le fait de confier une étude à LAD sur la densification et l'optimisation du parc de Poul'go avec une dimension habitat mais cela renvoie à un projet lointain et totalement incertain.

Pour le groupe, il n'est pas possible de voir le projet de vie d'un jeune couple qui souhaite s'installer et travailler au Pouliguen, s'écrouler au motif d'un projet aussi hypothétique et aussi peu argumenté.

M. HOGOMMAT indique avoir effectivement rencontré ce monsieur brièvement dans un couloir de la mairie et lui avoir indiqué qu'il fallait attendre la décision du Conseil municipal lui confirmant que la commune était très intéressée par ce bien mis en vente et allait suivre la procédure de préemption

M. HOGOMMAT considère que pour un particulier défendre son intérêt particulier n'est pas critiquable mais pour un élu défendre un intérêt particulier plutôt que l'intérêt général c'est inacceptable.

M. le Maire explique que si l'on ne veut pas voir chuter la population, il faut à la commune un minimum de 25 à 30 logements par an. Il faut pour cela une stratégie foncière.

M. le Maire rappelle que si les communes actuelles ne se donnent pas les moyens d'une politique foncière, les équipes actuelles mais aussi les successeurs ne pourront répondre à aucun besoin de nos populations. Rappelons-nous que si le Pouliguen passe sous la barre des 3500 habitants cela aura des conséquences financières importantes puisque nombre de dotation sont calculées en fonction de ce seuil.

Concernant la remarque de M. de SAINT SALVY sur le cynisme de l'administration, **M. le Maire** trouve le terme déplacé et rappelle que lors d'une préemption une étude est nécessaire et qu'il est difficile en été de disposer de tous les accords en moins de deux mois mais que le cadre réglementaire fixé par la loi a été totalement respecté.

M. le Maire tient à rappeler que faire usage du droit de préemption est une chose essentielle puisque si la commune ne le fait pas c'est le préfet qui le fera en confisquant le droit de préemption. C'est déjà arrivé au Pouliguen et les préemptions sont beaucoup plus brutales et plus aveugles, comme pour le chemin du Pelué par exemple...ce qui a entraîné 8 ans de contentieux. Le coût d'achat imposé par l'Etat s'est avéré très défavorable pour la ville du Pouliguen.

Dire que la commune est cynique non, les notaires doivent informer les acquéreurs de ce risque et ils le font puisque le délai de préemption de deux mois est signifié dans toutes les promesses de vente. Et cela d'autant plus que le Pouliguen est une commune soumise à la loi SRU pour la production de logements et à la loi Montagne pour les saisonniers.

Quand M. de SAINT SALVY parle de requalification, **M. le Maire** ajoute que ce projet a été exposé en commission ainsi que les projets de logement, Mme GANTHIER et Mme LUSSIGNOL-VOUGE étant présentes, une réunion s'est également tenue avec les agences immobilières, 5 agences étaient représentées en espérant qu'elles aient diffusées cette information auprès de leurs clients. Ce projet de requalification a été rendue publique à plusieurs reprises.

M. le Maire évoque également les 4 réunions publiques de projet de territoire où ces opérations ont été présentées.

Il n'y a donc rien de secret.

Concernant la budgétisation et le débat d'orientation budgétaire, il s'agit d'une stratégie foncière de la commune qui ne remet pas en cause les finances de la commune. Il y a un budget alloué à l'acquisition de terrain. Quant à cela, les opérations architecturales ne sont pas à la charge de la commune.

Cette opération est d'autant plus intéressante puisque l'Etablissement Public Foncier gère un fonds SRU. L'Etat accepte que l'Etablissement Public Foncier garde les amendes des communes SRU pour les

réutiliser dans le cadre de l'achat de foncier. La commune paye une amende de 90 k€ par an. Il y a donc aujourd'hui sur ce fonds SRU 160 k€ qui peuvent être utilisés par le Pouliguen, c'est-à-dire que sur les 430 k€ d'achat du bien, il y aura 160 k€ d'aides qui vont être tirées de cette part SRU. Le bien revient alors qu'à 270 k€ à la commune. Il s'agit donc d'une réelle opportunité pour utiliser ces fonds qui pourraient être repris sous peu par l'Etat qui demande aux collectivités d'économiser.

Vous avez évoqué des études peu sérieuses. **M. le Maire** souligne que l'étude par l'aménageur LAD est tout à fait sérieuse. Les perspectives sont très positives au titre de cette parcelle.

M. le Maire précise que dans l'immédiat il n'y a pas de sortie d'argent pour la commune puisque c'est un portage par l'Etablissement Public Foncier.

Quant au futur lointain, **M. le Maire** rappelle qu'une stratégie foncière s'anticipe. Les opérations votées par l'Etablissement Public Foncier, ce ne sont pas des opérations qui seront réalisées à très court ou moyen terme.

M. le Maire ajoute que la commune n'a aucune envie de mettre un terme au projet de vie d'un couple mais par cela c'est le projet de vie de nombreux couples qui souhaitent s'installer sur la commune que la commune cherche à valoriser.

Aujourd'hui la commune dispose d'un fichier de 130 jeunes couples intéressés par le Bail Réel Solidaire. La commune ne préempte pas à tout va, mais au contraire de manière millimétrée

Si on prend le nombre de DIA (déclaration d'intention d'aliéner) il y en a eu 568 depuis le début de la mandature et la commune a préempté 3 fois sur terrain avec maison dont une n'a pas été à son terme. Cela représente un taux de 0.7 % de préemption.

Délibération adoptée à la majorité absolue, 7 contre (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER).

3. Convention de financement tripartite entre l'OPH Habitat 44, la Commune et le Département de Loire Atlantique – dans le cadre des études pré-opérationnelles du projet de requalification de la place Jean Moulin

AUTORISATION

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. Hervé HOGOMMAT. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

4. Convention de servitude ENEDIS – parcelles cadastrées AB111 et AB112

AUTORISATION

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. Pierre-André LARIVIÈRE. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

5. Subvention à l'association ASPEN

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. Hervé HOGOMMAT. (voir délibération)

Mme LUSSIGNOL-VOUGE ne prend pas part au vote.

Délibération adoptée à l'unanimité.

6. Subvention à l'association « Amicale Pétanque et Loisirs Le Pouliguen »

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. Philippe DELAVERGNE. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

7. Subvention à l'Amicale bouliste Pouliguennaise

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. Philippe DELAVERGNE. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

8. Convention d'objectifs et de financement de l'ALSH

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. Raphaël THIOLLIER. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

9. Création d'emplois permanents

Lecture de la délibération par son rapporteur, Mme Fabienne LE HÉNO. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

10. Convention de mise à disposition de personnel à l'association : Union Sportive La Baule – Le Pouliguen Saison 2022 - 2023

Lecture de la délibération par son rapporteur, Mme Fabienne LE HÉNO. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

Décisions du Maire

L'ordre du jour étant clos la séance est levée à 20 h 05.

Le Maire,

Norbert SAMAMA

