

Conseil municipal du
Mardi 12 janvier 2021

Procès-Verbal de séance

Le Conseil Municipal, convoqué le mardi 5 janvier 2021, s'est réuni en séance ordinaire à la salle de la Martelle, le mardi 12 janvier 2021, sous la présidence de Madame Sabine ROIRAND, Maire.

Etaient présents : 26 conseillers

Sabine ROIRAND - Philippe SEGUIN - Fabrice GUILLET - Marie CHARRIER-ENNAERT- Jean-Luc RONDEAU - Marina ROCHAIS - Fabrice PRAUD - Blandine DANIEAU - Aurélien MARTIN - Jean-Sébastien BILLY - Joël RATTIER - Bernard BOBIER - Aurélie MORINEAU - Isabelle LEBOYER - Cyril GUINAUDEAU - Aline BOURRIEU - Marc GUIGNARD - Gwenaëlle DUPAS – Fabien DELTEIL – Myriam MARTINEAU – Thierry TENAILLEAU - Marie BLUTEAU – Nadine KUNG – Jean-Michel ARCHAMBAUD – Christine BONNAUD – Dominique MONNERY

Absents / excusés : 3 conseillers

Corinne RENARD donne pouvoir à Marina ROCHAIS
Luc BARRETEAU donne pouvoir à Jean-Sébastien BILLY
France AUJARD (abs)

En application de l'article L 2121-15 du C.G.C.T., Monsieur Fabien DELTEIL est désigné secrétaire de séance.

- Approbation du procès-verbal de la séance du 8 décembre 2020

Aucune remarque n'ayant été formulée, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

- Information sur les décisions du Maire prises entre le 2 décembre 2020 et le 31 décembre 2020 :

DM_2020_28	02/12/2020	Emprunt	Réalisation d'un Contrat de Prêt PSPL d'un montant total de 1 000 000 € auprès de la Banque des Territoires pour le financement de l'opération de rénovation du complexe sportif de La Montparière durée : 20 ans - taux : 0,54%
DM_2020_29	02/12/2020	Tarification	Tarifs communaux au 1er janvier 2021

OBJET : ZAC Les Genêts 1 – Présentation du plan de composition

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT, adjointe à l'Urbanisme et à l'Habitat, rappelle au conseil municipal que, suite à sa délibération n°DE 12112019-08 du 12 novembre 2019, le secteur des Genêts, situé au nord de la ZAC multisites dans la continuité de la rue Auguste Gendreau, à proximité de l'EHPAD, a fait l'objet d'une étude d'aménagement à vocation d'habitat.

Suite à cette étude qui a été faite sur 2 tranches, il convient désormais de valider le plan de composition de la tranche 1, sur une emprise de 3.55 ha.

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT précise que cette opération présente une densité de 24 logements par hectare. Elle est constituée de 52 lots individuels d'une superficie moyenne de 364 m² (maximum 552 m² et minimum 238 m²) et de 3 ilots d'habitats groupés d'une superficie totale de 3 562 m².

Les lots 29 et 36 devront accueillir 2 logements.

La superficie cessible totale de l'opération est de 22 382 m².

Une voie structurante traverse le quartier à partir du rond-point de l'EHPAD pour rejoindre dans le futur la route des Lucs sur Boulogne.

2

Des voies internes à sens unique desservent le quartier depuis la structurante.

L'opération bénéficiera d'un maillage de cheminements réservés aux piétons et aux cycles.

L'opération comptabilisera 41 stationnements publics.

Madame Nadine KUNG revient sur les informations données lors de la commission Aménagement – Infrastructures – Espace rural – Cadre de Vie concernant les missions du bureau d'étude pour optimiser l'orientation des parcelles et réaliser des économies d'énergie.

Madame le Maire confirme que les documents de recommandations (et notamment environnementaux) concernant les projets de construction seront remis aux futurs propriétaires de maison. Ces derniers seront, par ailleurs, invités à rencontrer les services de la Communauté de communes Vie et Boulogne ainsi que le CAUE.

À la question de Monsieur Marc GUIGNARD, Madame Marie CHARRIER-ENNAERT confirme l'obligation de création de deux logements sur chacun des lots 29 et 36.

Ces deux parcelles représentent notamment une opportunité pour les investissements locatifs.

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement - Infrastructures - Espace Rural - Cadre de Vie,

le 5 janvier 2021,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- approuve le plan de composition de l'opération d'aménagement « Les Genêts 1 » situé dans la ZAC multisites.
- autorise le Maire à signer tous les documents afférents.

OBJET : ZAC Multisites Les Genêts – Indemnités d'éviction versées à M. Etienne MARTINEAU représentant l'EARL Le Londry pour un terrain exploité dans le secteur des Genêts

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT informe le conseil municipal que par délibération datée du 13/12/2011, la commune a validé, dans le cadre de la réalisation de la ZAC Multisites, l'acquisition de la parcelle de terrain cadastrée section YR numéro 349p, devenue section YR numéro 375, d'une contenance globale de 4 ha auprès des consorts GENDREAU.

La signature de l'acte est intervenue le 20/01/2012. Cet acte indiquait que l'immeuble était loué à l'EARL LONDRY, représentée par M. Etienne MARTINEAU et Magali LORIEAU suivant bail rural.

La commune souhaite utiliser cette parcelle pour la viabilisation de l'opération Les Genêts. Il convient donc de se libérer du bail rural sur la partie concernée par l'opération, de verser les indemnités d'éviction correspondante à M. Etienne MARTINEAU, et de faire un avenant au bail rural pour la partie restante dont l'exploitation peut perdurer.

L'indemnité est calculée selon le protocole départemental du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, toujours en vigueur.

3

Vu le protocole départemental du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, toujours en vigueur,

Vu la demande d'avis du service des domaines en date du 15 décembre 2020,

Considérant que 34 449m² de terres exploitées sont impactés sur un total de 40 000 m²,

Considérant que le montant déterminé par le protocole susvisé est fixé à 3 724 € par hectare, toutes indemnités comprises, auquel s'ajoute 915.46 € HT de charges fixes (lettre de mission CERFRANCE, plan d'épandage et élagage).

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement – Infrastructures - Espace Rural - Cadre de Vie, le 5 janvier 2021,

Vu l'avis favorable de la commission Finances – Moyens généraux, le 5 janvier 2021,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- approuve le versement d'indemnités d'éviction à M. MARTINEAU Etienne, pour un montant de 12 829€ ; et 915.46 € HT de charges fixes.
- autorise le Maire à signer tous les documents afférents à cette opération.

OBJET : ZAC Les Genêts 1 – Cession de 3 îlots d’habitats groupés pour la réalisation de logements sociaux et choix du bailleur social

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT expose au conseil municipal que la commune du Poiré-sur-Vie a un réel besoin en logements sociaux. Ce sont, en effet, plus de 115 ménages (1^{er} choix) qui sont en attente d’un logement social sur la commune.

Elle indique qu’un appel à opérateur non soumis au code des marchés publics a été lancé pour l’aménagement des 3 îlots d’habitats groupés de la ZAC Les Genêts, d’une superficie totale de 3 562 m².

Vendée Logement esh, Vendée Habitat et Podeliha ont répondu à cet appel à projet.

L’ensemble des opérateurs a répondu aux attentes de la commune, à savoir la prévision de 30 logements sociaux représentant 35 % de logements sociaux sur l’opération Les Genêts.

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT présente les différents projets des bailleurs sociaux.

Le projet de Vendée Logement esh cherche une cohérence et une identité de traitement architectural, tout en proposant des typologies différentes : des logements intermédiaires (R+1 sur l’îlot 3 et R+2 en attique sur l’îlot 2) et 6 maisons individuelles groupées avec jardin pour l’accueil des séniors sur l’îlot 1.

L’offre foncière de Vendée Logement est de 390 000 € HT.

4

Le projet de Vendée Habitat présente des typologies différentes avec 26 logements intermédiaires et 4 logements individuels répartis en plusieurs bâtiments sur chacun des îlots : du logement en RDC et R+1 pour les îlots 1 et 3, du logement en RDC, et R+2+attique sur l’îlot 2. L’offre foncière de Vendée Habitat est de 300 000 € HT.

Enfin, Podeliha propose la réalisation de 7 logements (dont 5 logements en RDC et 2 logements en R+1) sur l’îlot 1, 12 logements intermédiaires en R+1 sur l’îlot 2, et 11 logements sur l’îlot 2 (3 maisons individuelles et 8 logements intermédiaires).

L’offre foncière de Podeliha est de 150 000 € HT.

Au vu des différents projets, Madame Marie CHARRIER-ENNAERT propose de retenir le projet de Vendée Logement Esh pour les raisons suivantes :

- Approche d’ensemble intégrant les 3 îlots avec le plan de composition
- Qualité et diversité des formes architecturales proposées,
- Plus-value environnementale
- Respect du programme d’orientations et d’actions du PLUiH
- Offre économiquement la plus intéressante

Madame Nadine KUNG indique, au nom des élus du groupe « Le Poiré Autrement », qu’il n’y a pas de remise en cause du choix du bailleur, en revanche, elle regrette que le projet ne respecte pas les préconisations du PLH, fixant à 35 % le taux de PLAI (logement très social) sur la totalité des logements sociaux à réaliser. Le taux est en l’occurrence de 30 %.

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT répond que l’opération les Genêts s’inscrit au-delà des attentes en matière de création de logements sociaux sur ce quartier : 21 logements en PLUS -

social et 9 logements en PLAI - très social, alors que, sur 6 années (durée du POA – programme d’orientation et d’action), le PLH quantifie le nombre de logements sociaux attendus à un total de 33 logements en PLUS et 18 logements en PLAI.

Malgré cela, Madame Nadine KUNG regrette que la première opération qui s’inscrit dans le nouveau PLH ne suive pas les recommandations de référence, en terme d’exemplarité.

Considérant que l’écart porte sur 1 à 2 logements en PLAI sur cette opération, l’objectif est donc presque atteint.

Monsieur Jean-Sébastien BILLY, conseiller municipal délégué au Sport et aux Loisirs souligne la qualité du projet proposé par Vendée Logement, favorisant l’intégration de la population dans la commune.

Vu l’avis favorable de la commission Aménagement – Infrastructures - Espace Rural - Cadre de Vie, le 5 janvier 2021,

Vu l’avis favorable de la commission Finances – Moyens généraux, le 5 janvier 2021,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 24 voix Pour et 4 Abstentions :

- retient le projet d’aménagement de Vendée Logement esh,
- accepte l’offre foncière de Vendée Logement Esh d’un montant de 390 000 € HT,
- autorise le Maire à signer tous les documents afférents.

5

Objet : ZAC Les Genêts 1 – Détermination du prix de cession de terrains

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT informe le conseil municipal qu’une consultation d’entreprises a été lancée afin de permettre la viabilisation de l’opération Les Genêts 1, située dans la partie nord de la ZAC multi sites.

Cette consultation a permis d’ajuster le coût de cette opération d’aménagement et de déterminer le prix de cession des terrains.

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT explique que le prix de vente intègre le coût du foncier, le coût des travaux d’aménagement ainsi que la participation aux équipements structurants.

Acquisitions foncières	338 003.29 €
Études et maîtrise d'œuvre	78 392.73 €
Travaux	1 085 847.93 €
Frais généraux et divers imprévus	252 125.00 €
Participation aux équipements structurants de la ZAC (25 € / m ² cessible)	562 325.00 €
COUT TOTAL HT	2 316 693.95 €
Nombre de m ² cessibles	22 493 m ²

L’ensemble des ventes sera soumis au paiement de la TVA. Cette dernière étant payée par le vendeur, il convient donc d’inclure le montant de la TVA dans le prix de vente. Cette TVA dite

« sur marge » est calculée sur la différence établie entre le coût d'acquisition du foncier et le prix de vente hors taxes du terrain viabilisé, qui correspond dans le cas présent au coût réel de l'opération.

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT précise que la commission Aménagement, Infrastructures, Espace rural et Cadre de vie a proposé que le prix soit déterminé par lot et non plus par un prix au m² afin de permettre une différenciation du prix en fonction du positionnement de chaque lot.

Les prix varient ainsi de 115.19 € TTC/m² à 125.03 € TTC/m² (cf. tableau récapitulatif du prix des lots en annexe).

Recettes attendues de la cession des lots individuels	1 930 328.10 €
Recette attendue de la cession des îlots groupés	390 000.00 €
TOTAL RECETTE HT	2 320 328.10 €

Les futurs propriétaires de la ZAC sont exonérés de taxe d'aménagement (TA) communal et de la participation financière à l'assainissement collectif (PFAC).

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT précise le calendrier de commercialisation des lots.

Deux temps de réunions vont être programmés d'ici fin janvier (si les conditions sanitaires le permettent) pour la quarantaine de personnes ayant confirmé leur intérêt pour le projet.

Une communication est prévue dans le prochain magazine municipal.

Une fois que les personnes intéressées se seront positionnées, la commune ouvrira la commercialisation à de nouveaux acquéreurs, avec priorité donnée aux primo-accédants.

6

Madame Nadine KUNG demande de quel ordre sont les derniers prix de vente des lots à bâtir sur la commune.

Madame le Maire les situe de l'ordre de 120 € le m² pour les projets privés.

Madame Marie CHARRIER-ENNAERT ajoute, à titre de comparaison, que Mouilleron-le-Captif pratique des prix de l'ordre de 150 € et Aizenay de l'ordre de 140 €.

Madame le Maire insiste sur l'intérêt d'agir rapidement afin de répondre à la forte demande en matière de logements. C'est dans cet objectif, que cette séance de conseil municipal a été ajoutée.

Elle précise également que la réflexion sur le lotissement Espérance 4 et 5 est engagée.

Elle réaffirme que l'objectif n'est pas une course à la population mais bien une volonté de maîtriser le développement de la commune, et ajoute qu'une grande partie des demandes recensées provient de familles qui désirent définitivement s'implanter sur la commune.

Vu la demande d'estimation transmise à France Domaine le 15 décembre 2020,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement - Infrastructures - Espace rural - Cadre de Vie, le 5 janvier 2021,

Vu l'avis favorable de la commission Finances - Moyens généraux, le 5 janvier 2021,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- décide de fixer les prix de vente tels que présentés en annexe, et précise que les frais relatifs à la régularisation des ventes seront pris en charge par les acquéreurs,
- décide de lancer la commercialisation de l'opération « Les Genêts 1 »,
- autorise Madame le Maire à signer tous les documents afférents à l'opération.

Actualités municipales

Point d'information sur la ZAC Centre-Ville et la procédure en cours :

Madame le Maire rappelle le communiqué envoyé à la presse dans la journée à ce sujet, et adressé à l'ensemble des élus municipaux.

Madame Nadine KUNG et Monsieur Jean-Michel ARCHAMBAUD demandent si le projet ne peut pas être réalisé sans ladite parcelle faisant l'objet de la procédure, et quels sont les délais de la procédure engagée.

Madame le Maire indique qu'il s'agit d'un projet d'ensemble, avec un périmètre défini, ayant fait l'objet de délibérations du conseil municipal, de procédures juridiques sur la base de ce projet (création de la ZAC, Déclaration d'Utilité Publique...) et de consultations publiques ouvertes à tous.

7

Madame le Maire répond que la réflexion est engagée depuis 2015. Ce projet s'inscrit dans une démarche globale, d'intérêt général, et pour de nombreuses années, permettant d'apporter qualitativement de l'habitat, du commerce, du stationnement et des liaisons douces.

Après des périodes de négociation, des procédures ont dû être mises en place. Ce type de procédures prend du temps. La commune n'est pas en mesure de se prononcer sur leur calendrier. Le dossier est pour l'instant suspendu du fait de l'ordonnance en référé en cours. Les élus se saisiront du dossier dès que cela sera possible, en collaboration avec l'Etablissement Public Foncier.

Monsieur Jean-Sébastien BILLY indique que, selon les objectifs du PLUiH, la collectivité doit identifier les dents creuses dans un objectif de densification urbaine pour éviter l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces agricoles. Ce projet s'inscrit dans cette logique et avait bien été abordé dans ce sens lors des commissions municipales du précédent mandat.

Point d'information sur l'évolution du service postal sur la commune du Poiré-sur-Vie :

Un courrier a été envoyé au Directeur de réseau Vendée – Loire-Atlantique afin que la commune puisse être saisie officiellement avec des données chiffrées précises et mises à jour.

À la réception de cette saisine, ce point sera mis à l'ordre du jour d'un prochain conseil municipal afin qu'il puisse délibérer.

À la demande de Madame KUNG, Madame le Maire précise que le courrier envoyé à la Direction départementale de La Poste confirme l'attachement de la municipalité au bureau de Poste.

Réunion spéciale Finances – Moyens généraux, le 19 janvier :

Au vu de l'ordre du jour (Rapport d'Orientations Budgétaires), tous les élus sont conviés.
Ce prochain conseil municipal amorce la préparation du budget 2021.

.....

Fin de séance : 19 h 30

Le secrétaire de séance
Fabien DELTEIL

