

Compte rendu de la séance du Conseil Municipal du 14 Mars 2023

En l'an deux mil vingt-deux, le conseil municipal s'est réuni le quatorze mars à 20h00 sur une convocation du 07 mars 2023

Présents : Bernard BARRAUD, Christophe COETTO, Stéven JARDIN, Edwige MADEUX-DUBOIS, Philippe NEAU, Émilie PORTAIS, Vincent RENAUDIN, Thomas ROGER, Marion ROBIN, Magali VINCENT

Absents : François BERTRAND (a donné pouvoir à Vincent RENAUDIN), Sonia CLAVURIER MICHAUD (a donné pouvoir à Marion ROBIN), Émilie CORS, Marion FILLEUL

Secrétaire de séance : Marion ROBIN

Intervention de M. Didier TAUPIN, conseiller communautaire délégué à l'urbanisme et à l'habitat, chargé du PLUI-H et référent PTRE (Plateforme Territoriale de Rénovation de l'Habitat) pour présenter l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet Habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 19 mai 2021, la Communauté de Communes Aunis Atlantique a mené une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif d'intervention et d'aide renforcé à l'amélioration de l'habitat dans le parc privé dès Janvier 2022 sur l'ensemble des vingt communes ainsi que sur les deux Petites Villes de Demain, Marans et Courçon.

L'étude pré opérationnelle a mis en exergue des enjeux transversaux d'amélioration du parc privé qui s'appliquent à l'intégralité du territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, dans la lignée du PIG Départemental :

- La poursuite de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- La poursuite des aides à la rénovation énergétique des logements
- La poursuite des aides à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
- La poursuite des aides au développement d'une offre locative conventionnée.

En complément, il a été constaté une vacance structurelle importante, compliquée à résorber et quelques linéaires de façades dégradées. Les communes de Marans et Courçon, disposent de problématiques spécifiques liés à des enjeux de renouvellement urbain sur des îlots à recycler et de copropriétés fragiles voire dégradées.

La Communauté de Communes Aunis Atlantique par délibération du 14 décembre 2022 a décidé de lancer, avec l'Etat et l'ANAH, une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU)** sur son territoire suite à l'étude pré-opérationnelle.

Le dispositif OPAH-RU permettra de répondre aux **objectifs suivants** :

1. Accompagner les personnes les plus fragiles et **lutter contre le logement indigne et dégradé**
2. Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la **performance énergétique** des logements
3. Rendre les **logements accessibles et adaptés** pour ceux qui en ont le plus besoin
4. Adapter techniquement et économiquement l'offre locative en privilégiant **logement conventionné et logement abordable**
5. Accueillir dans **l'ancien une partie des primo accédant**
6. Prévenir et traiter la **vacance des logements** pour accueillir de nouveaux ménages dans les cœurs de ville
7. **Améliorer les façades** et préserver le patrimoine bâti
8. **Améliorer le confort des logements** dans les centres-villes et lutter contre le mal logement

9. Accompagner et redresser les **copropriétés en difficulté**
10. Recourir aux **mesures coercitives et à l'initiative publique** dans les situations immobilières les plus bloquées dans les secteurs renforcés sans perspective d'évolution spontanée dans des immeubles stratégiques par leur position, leur caractère patrimonial et ou leur potentiel de réoccupation.

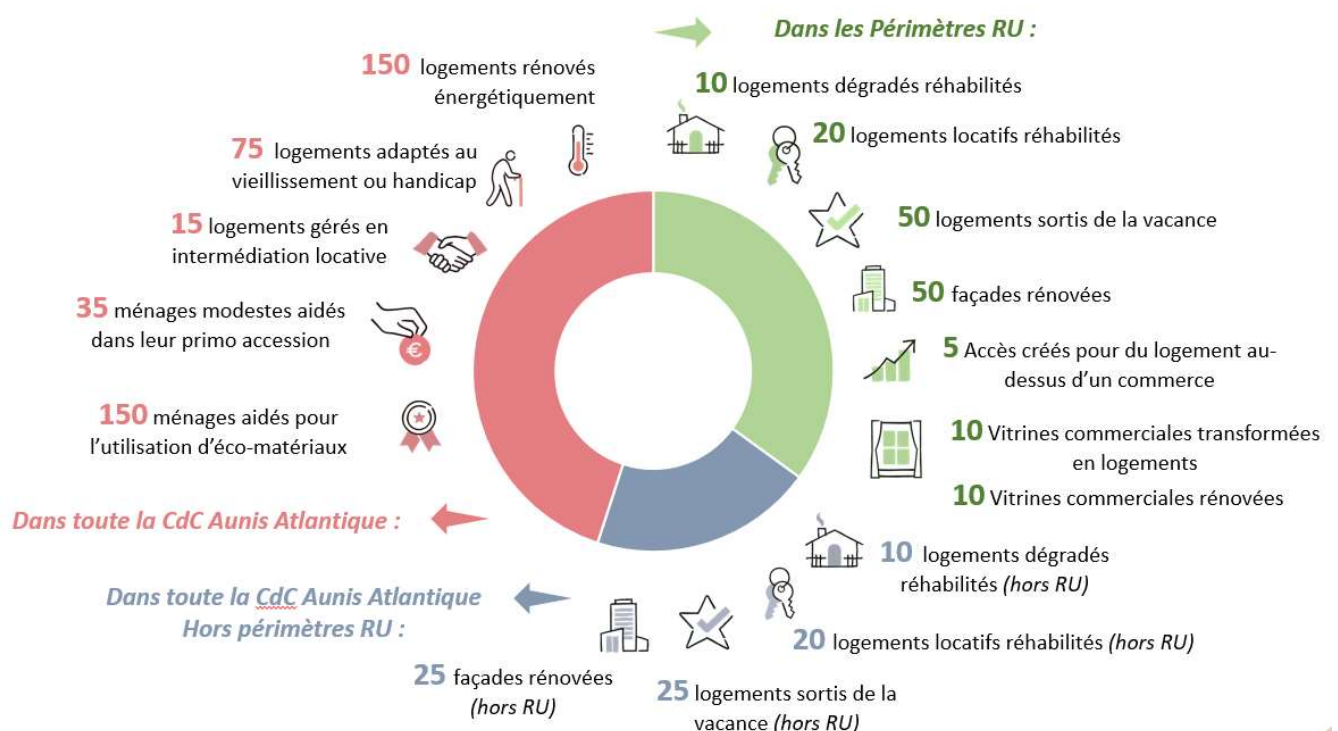
Ce dispositif pourra ainsi traiter certaines thématiques de manière uniforme sur le périmètre du **territoire de la CDC Aunis Atlantique**, à savoir pour les **propriétaires occupants modestes et très modestes et propriétaires bailleurs** : Une maison de l'habitat devrait être créée. Elle regrouperait sur un même site à Marans les différents partenaires.

- Les **thématiques d'intervention de l'ANAH** :
 - La lutte contre l'habitat indigne et insalubre
 - La lutte contre la précarité énergétique
 - L'aide au maintien à domicile
 - Le développement du parc locatif social privé.
- Des **aides complémentaires permettant de répondre aux enjeux mis en exergue sur le territoire** :
 - Une aide à la sortie de vacance
 - Une aide au ravalement de façade
 - Une aide à l'intermédiation locative
 - Un prêt à taux zéro local, cumulable avec les autres PTZ et aides
 - Un accompagnement des communes pour la mise en place d'outils de lutte contre l'habitat dégradé (mise en sécurité, abandon manifeste, bien vacant et sans maître, arrêté de ravalement obligatoire)

Pour cela, un animateur recruté par la CDCAA sera en charge de la promotion de l'OPAH, de l'accompagnement des particuliers et de la gestion des dossiers appuyé par un bureau d'études pour la maîtrise d'ouvrage (constitution des dossiers de demandes d'aides, orientation des propriétaires sur les travaux à réaliser et sur un réseau d'entrepreneurs partenaires).

Il est rappelé que le CAUE et la PTRE tiennent des permanences gratuites pour les particuliers qui auraient des projets de rénovation.

Les objectifs sont détaillés ci-dessous selon les périmètres :



Les aides aux travaux sont proposés de la manière suivante sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique :

Les aides aux travaux sont estimées à **706 090 € à la charge de la Communauté de Communes et à 50 000 € à la charge des communes**. En effet, les communes doivent participer aux aides spécifiques pour servir d'effet levier à la valorisation du cadre de vie et à la lutte contre la vacance.

Thématique	Bénéficiaire	Objectifs 5 ans	Coût CCAA	Coût Communes	Coût ANAH
Lutte contre l'habitat indigne (PO)	Très modestes	5	44 600 €	0 €	111 500 €
	Modestes	5	33 450 €	0 €	111 500 €
Lutte contre la précarité énergétique (PO)	Très modestes	75	112 500 €	0 €	924 225 €
	Modestes	40	20 000 €	0 €	492 920 €
Aide au maintien à domicile (PO)	Très modestes	50	75 000 €	0 €	166 750 €
	Modestes	25	12 500 €	0 €	83 375 €
Développement du parc locatif social privé (PB)	Très dégradé	10	110 270 €	0 €	192 980 €
	Dégradé et énergie	10	110 270 €	0 €	192 980 €
Lutte contre la vacance	PO & PB	25	25 000 €	25 000 €	
Aide au ravalement de façade	PO & PB	25	25 000 €	25 000 €	
Aide à l'intermédiation locative	PB	15	22 500 €	0 €	
Prêt à taux zéro local	PO	35	70 000 €	0 €	
Utilisation d'éco matériaux	PO & PB	150	45 000 €		
			706 090 €	50 000 €	2 276 230 €

Des aides spécifiques sont également fléchées pour les communes Petites Villes de Demain : **Marans et Courçon**.

Thématique	Bénéficiaire	Objectifs 5 ans	Coût CCAA	Coût PVD	Coût ANAH
Lutte contre l'habitat indigne (PO)	Très modestes	5	44 600 €	12 500 €	111 500 €
	Modestes	5	33 450 €	12 500 €	111 500 €
Développement du parc locatif social privé (PB)	Très dégradé	10	110 270 €	120 000 €	192 980 €
	Dégradé et énergie	10	110 270 €	30 000 €	192 980 €
Aide au ravalement de façade (PO & PB)	- 1 ^{ère} à 3 ^{ème} année	30	30 000 €	90 000 €	37 500 €
	- 4 ^{ème} année	10	10 000 €	20 000 €	12 500 €
	- 5 ^{ème} année	10	10 000 €	10 000 €	12 500 €
Lutte contre la vacance	PO & PB	50	50 000 €	50 000 €	
Prime transformation vitrine commerciale	PO & PB	10	0 €	20 000 €	
Création d'un accès aux étages des commerces	PB	5	0 €	10 000 €	
Prime rénovation vitrine commerciale	PO & PB	10	0 €	20 000 €	
			398 590 €	395 000 €	671 460 €

Globalement, le coût total de l'opération pourrait être, en cas d'atteinte de tous les objectifs fixés, de **5 177 770 €** sur les 5 ans de l'OPAH-RU, avec un reste à charge pour **la CCAA de 1,37M €**, une participation des **20 communes** de la CCAA de **50 000 €** et une participation de **Marans et Courçon** dans leur périmètre de renouvellement urbain de **397 000 €**. L'Anah participerait à hauteur de 3,36 M€, soit 66% du montant de l'opération.

OPAH-RU CCAA		Dépenses			Recettes (ANAH)	Total du reste à charge	
		Aides aux travaux	Ingénierie	Total			
CC Aunis Atlantique	5 ans	1,10 M€	676 K€	1,78 M€	415 K€	1,37 M€	26%
	Par an	221 K€	135 K€	356 K€	83 K€	273 K€	
Communes (tout le territoire)	5 ans	50 K€		50 K€		50 K€	1%
	Par an	10 K€		10 K€		10 K€	
Marans	5 ans	260 K€	4 500 €	264,5 K€	2 250 €	264,5 K€	5%
	Par an	52 K€	900 €	53 K€	450 €	52 K€	
Courçon	5 ans	135 K€		135 K€		135 K€	3%
	Par an	27 K€		27 K€		27 K€	
ANAH	5 ans	2,95 M€	415 K€	3,36 M€		3,36 M€	65%
	Par an	589 K€	83 K€	673 K€		673 K€	

Une **ventilation progressive** par année des objectifs totaux est proposée, afin d'alléger les enveloppes réservées sur les premières années du dispositif durant lesquelles les résultats seront sans doute moins importants que dans les dernières années.

Dont, 4 497 370 € permettront d'aider aux travaux sur le parc privé et la revitalisation des centres (Marans et Courçon) et 680 440 € serviront au financement de l'ingénierie.

Certaines aides seront ciblées sur certains secteurs de chaque commune. Par exemple, l'aide au ravalement de façade ne concernera pour notre commune que les maisons du centre bourg (bâti ancien). Une participation financière de la commune complètera l'aide de la CDC. Il faudra prévoir une enveloppe pour cela au budget 2024.

Un bilan sera réalisé de façon annuelle.

Magali VINCENT souhaite ajouter des secteurs qui pourraient bénéficier de la mesure ravalement de façade : impasse du midi, grande rue depuis l'entrée (allée des platanes), place du four, chemin du château et quereux de la métairie.

M. Le Maire demande qui est favorable à la signature de cette convention OPAH ?

Vote : 12 POUR

M. Le Maire demande l'ajout de deux points :

- adhésion « Maires pour la planète » d'un montant de 25 €
- devis SYNERTEC : éclairage École

1. Compte-rendu de Conseil Municipal :

Le compte-rendu du Conseil Municipal du mardi 24 janvier 2023 est approuvé à l'unanimité.

Vote : 12 POUR

2. Budgets :

Le point avait été mis à l'ordre du jour mais les comptes de gestion ainsi que les bases ne sont pas encore connus.

Marion ROBIN précise qu'un travail est en cours avec Jean-Michel PRAULT concernant les budgets 2023 ainsi que les propositions de tarifs. Elle indique que l'inflation 2022 est de 6,4 %.

D'autre part, l'inflation alimentaire annoncée pour 2023 serait de 15,6 %. Cette donnée sera à prendre en compte dans la tarification du prix du repas à la cantine.

3. Église :

Un acte d'engagement est proposé par le cabinet d'architecture Marie-Pierre NIGUÈS pour la nouvelle phase de travaux.

M. le Maire demande si le Conseil l'autorise à signer cet acte d'engagement ?

Vote : 12 POUR

Magali VINCENT interroge sur le délai de dépôt du marché par l'architecte. Marion ROBIN répond que M. FAYT à évoquer le mois d'avril pour relancer la procédure.

4. Adhésion « Maires pour la planète » :

M. le Maire demande si le Conseil l'autorise à adhérer ?

Vote : 12 POUR

5. Devis SYNERTEC : éclairage École :

M. le Maire a reçu un devis pour réguler l'éclairage du restaurant scolaire dans la perspective d'économies d'énergie.

Le devis d'un montant de 1239,60€ TTC sera proposé dans le cadre du budget investissement.

M. Le Maire demande qui est d'accord pour la réalisation de ces travaux ?

Vote : 12 POUR

6. Informations et questions diverses :

M. le Maire a rencontré Jeanne MORICE, référente Territoire à Energie Positive de la CDCAA pour chiffrer un projet de réfection de toitures avec panneaux photovoltaïques (toitures du Pôle Santé, des services techniques, de la Mairie).

M. Le Maire a adressé un courrier aux associations : Restos du cœur, Secours catholique et Banque alimentaire pour s'excuser du non versement pour 2022 de l'aide votée de 450 €. Cet oubli est apparu à la lecture des comptes 2022 du CCAS.

M. Le Maire a contacté la Direction des Infrastructures qui lui a confirmé que la pose de câbles sur la grande rue était en lien avec l'étude demandée d'aménagement de la traversée de Bourg.

M. Le Maire évoque la demande de devis auprès d'entreprises de menuiserie pour des portes au Pôle Santé : porte fermant de chute avec code qui permettrait aux praticiens de se garer à l'arrière du bâtiment ainsi que la porte d'entrée principale.

Marion ROBIN évoque la cantine et l'adhésion de la Commune à une centrale de référencement AESTERA permettant d'avoir des prix plus intéressants sur les achats réalisés auprès de Transgourmet ainsi qu'une ouverture vers d'autres prestataires : Terre Azur pour la partie fruits/légumes.

Le restaurant scolaire achète le poisson à la SCIC de La Rochelle. Magali VINCENT fait un retour positif sur la qualité du poisson servi.

M. Le Maire a répondu à l'annonce légale de vente de terres de la SAFER afin de positionner la Commune sur l'acquisition d'une bande de 4 mètres de largeur supplémentaire dans le cadre du projet de liaison douce.

Edwige MADEUX-DUBOIS fait part des dates des prochains évènements :

- mercredi 15 mars : séance cinéma,
- samedi 15 avril : village propre,
- dimanche 7 mai : troc plants,
- vendredi 2 juin à 18h30 : animation dans le cadre de la programmation culturelle de la CDCAA au plan d'eau : la S.T.R.I.N.G (Structure Territoriale de Recherche Intégrée à la Nature Globale) – Compagnie Mycélium.

Elle évoque la réunion lundi 13 mars au fournil afin de réfléchir au devenir de l'espace et au projet d'épicerie participative/tiers lieu.

Deux options sont envisagées :

- un espace commercial sur tout le bas et un espace de stockage/rangement à l'étage,
- un espace commercial sur les 3/4 de l'espace du bas et un locatif 1/4 bas + étage.

Cette deuxième option permettrait une rentrée financière.

Il est convenu de faire intervenir différents partenaires pour avoir leurs éclairages sur ces réflexions (professionnel du bâtiment, architecte du CAUE).

Edwige MADEUX DUBOIS a recueilli des informations auprès d'une association BOUGE TON COQ qui aide à la réinstallation en centre-bourg de commerces.

Elle propose une réunion publique le jeudi 30 mars à 19h afin de présenter le fonctionnement d'une épicerie participative.

En attente de travaux dans le fournil, il serait envisagé d'aménager provisoirement l'épicerie dans le hall de la Mairie qui est utilisé pour le dépôt de pain.

Émilie PORTAIS évoque le courrier de M. TUDEAU reçu par l'ensemble des membres du Conseil. M. Le Maire fait part des deux autres courriers reçus : Mme MAISONNEUVE-PRAULT et Mme BEYRAND.

Stéven JARDIN précise que les possibles augmentations telles que prévues dans le cadre du RIFSEEP doivent être en lien avec une nouvelle mission confiée à un agent ou la réalisation d'un travail supplémentaire. Elles ne peuvent être en lien avec une augmentation du coût de la vie ou un futur départ à la retraite.

Une réponse écrite sera faite aux agents.

M. Le Maire confirme la non fermeture de la septième classe pour la rentrée. Il serait souhaitable de ne conserver que deux classes maternelles afin de limiter les emplois. Il sera nécessaire de chercher un personnel pouvant bénéficier d'un contrat aidé (prise en charge du salaire entre 30 et 70 % par l'État) s'il devait y avoir trois classes maternelles.

Fin de séance 22h06

Philippe NEAU	Maire et Président de séance	
Marion ROBIN	Secrétaire de séance	