

Le 16 JAN. 2024

CRC Pays-de-la-Loire
KPL GA250006 KJF
16/01/202

Monsieur le Président
Chambre Régionale des Comptes
Mail : plgreffe.correspondanceJF@crtc.ccomptes.fr

DIRECTION GENERALE

Affaire suivie par : Mme Elodie LEBLAY
Référence : 001/25-EL/SP

**OBJET : Contrôle des comptes et de la gestion de la commune :
Réponses au rapport d'observations définitives**

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 16 décembre 2024, vous m'avez notifié le rapport d'observations définitives de votre institution pour la gestion de la commune de Noirmoutier-en-l'Île au titre des exercices 2019 et suivants.

Par la présente, je prends acte de ces observations dont la teneur me paraît principalement très positive, montrant que la Chambre a fait le bilan d'une gestion dynamique et maîtrisée et d'une organisation rigoureusement structurée. Aussi, je confirme de nombreux constats positifs portés au crédit de la gestion de la collectivité :

- « La situation financière de la commune est actuellement favorable » avec des produits de « gestion en augmentation » et « un autofinancement en amélioration ». A ce titre, la commune va contractualiser avec l'ONF pour la gestion du camping de La Pointe à l'Herbaudière. Cette action permet de consolider les éléments portés par la CRC et augmentera la capacité d'investissement de la ville.
- « L'endettement de la commune est maîtrisé : la capacité de désendettement passe de 2,8 ans en 2019 à 2,9 ans en 2023. »
- Le niveau de fiabilité des comptes est satisfaisant et peut être simplement augmenté en termes de prévisions budgétaires, de provisionnements et de suivi patrimonial. Ces axes sont déjà mis en œuvre dans les documents budgétaires 2025.
- L'engagement et la rigueur de la direction de l'urbanisme démontrés par « le volume faible d'autorisations tacites délivrées ».

Il m'apparaît, cependant, nécessaire de vous signaler certaines inexactitudes, qui avaient fait l'objet d'une réponse détaillée. Si vous avez ajouté certaines de mes précisions, je constate malheureusement que votre rapport définitif n'intègre pas toujours les corrections que les nombreux justificatifs produits démontraient.

La CRC met en évidence une artificialisation des sols soutenue avec une perte d'habitants entre 2011 et 2022. Cependant les derniers chiffres INSEE démontrent un accroissement de 117 habitants entre 2020 et 2022. Cette augmentation est le fruit de la politique de l'habitat menée par la ville depuis 2020.

La CRC indique que la ville « construit des logements locatifs, propose des terrains en accession aidée et possède deux résidences pour les saisonniers et les jeunes actifs » mais que ces actions et celles à venir dépendent « des réserves foncières et des finances de la commune, et ont été peu nombreuses depuis 10 ans ». Ainsi la Chambre met en avant les actions menées depuis 2020 et produisant une amorce d'augmentation de la population de résidents principaux qui n'aura de cesse que de s'accroître.

S'il s'avère nécessaire de procéder à des réserves foncières, la commune souhaite dans un premier temps axer ses démarches sur le foncier dont elle est propriétaire et sur lequel, il lui est plus facile d'agir. Les efforts se portent sur les terrains ciblés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et pouvant accueillir immédiatement des constructions. Comme précisé dans son rapport, d'autres projets sont en cours sur des terrains nécessitant des procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme tout en satisfaisant les futures réglementations à venir comme le Zéro Artificialisation Nette.

Il convient d'ajouter que la précédente mandature a vendu des terrains au profit de projets privés favorisant l'augmentation de résidences secondaires. Pour exemple, la résidence Odalys a été construite grâce à la cession d'un terrain municipal d'une superficie de 9986 m². Ce terrain, situé à proximité d'un collège et des installations, aurait pu accueillir, après une modification du Plan Local d'Urbanisme, des logements pour des résidences principales. Cette vente s'est faite au prix de 1 920 000 €. Bien que constituant une recette pour la collectivité, conserver ce terrain aurait eu un intérêt au long terme de maintien de la population et des services publics (écoles, équipements sportifs...).

Depuis 2020, une politique de l'habitat volontariste est portée par la ville. La typologie du territoire et le maintien de la bonne santé financière de la collectivité rendent difficile la constitution de réserve foncière ayant été cédée à des privés précédemment. Cependant la collectivité fait une veille active et ne manque pas de saisir les opportunités répondant à l'intérêt général.

« La construction de logement sociaux a été insuffisante mais la production pourrait connaître une nette augmentation jusqu'en 2027 ». Depuis 2020, la municipalité actuelle a lancé les programmes de création de logements sociaux et a également mis en avant la nécessité de rénover les logements existants (intérieur et extérieur). Ces projets sont sur une temporalité plus longue, puisqu'ils sont dépendants des bailleurs sociaux, qui sont peu nombreux à répondre aux appels à projet sur le territoire. A ce titre, la municipalité construit de nouveaux partenariats afin de remédier à cette situation. Il convient également de rajouter que les évolutions réglementaires ont pour conséquence un rallongement des délais dans la production de logements. En effet, dès lors que les superficies des terrains mis à disposition sont importantes, des procédures au titre du Code de l'Environnement sont parfois nécessaires, allongeant d'autant plus les délais d'exécution et le plan de financement des bailleurs. Enfin, avec les différentes crises subies, le coût de la construction a augmenté grevant ainsi les budgets des partenaires.

La Chambre Régionale des Comptes met en exergue une affaire éminemment politique et ne relevant finalement pas de l'intérêt général. En février 2020, la commission urbanisme a émis un avis favorable à l'exercice du droit de préemption sur un terrain qui devait être acquis par une future élue (étant sur une liste opposante).

Le terrain en question est situé en zone UC du PLU et n'est pas concerné par une Opération d'Aménagement et de Programmation. De plus, la collectivité n'avait pas travaillé sur un projet. Dès lors, la commune s'exposait à un risque en cas de contentieux, puisque la préemption n'était pas fondée sur une action déterminée ; que ce soit sur une opération à venir ou sur une nécessité de réserve foncière pour une réalisation différée.

Enfin et pour appuyer les propos repris ci-dessus, des terrains similaires en terme de zonage ou pouvant présenter un aspect intéressant pour la collectivité n'ont pas été proposés au Conseil Municipal pour une éventuelle préemption lors de la période 2014/2020 :

- Terrain à bâtir de 1208 m² (Commission urbanisme du 28/12/2017)
- Terrain à bâtir de 573 m² (Commission urbanisme du 01/03/2018)
- Terrain à bâtir de 500 m² (Commission urbanisme du 01/03/2018)
- Une habitation sur un terrain de 1037 m² (Commission urbanisme du 16/08/2018)
- Terrain à bâtir de 527 m² (Commission urbanisme du 01/03/2018)
- Terrain à bâtir de 2355 m² (Commission urbanisme du 14/03/2019)
- Terrain à bâtir de 3353 m² (Commission urbanisme du 04/07/2019)
- Terrain à bâtir de 5797m² (Commission urbanisme du 18/09/2019)

Enfin, il est important de préciser que cette acquisition est en premier lieu un rattachement de propriété à la résidence principale de cette adjointe nouvellement élue.

Je tiens à remercier cependant la Chambre Régionale des Comptes, malgré les précisions sus-citées, d'avoir reconnue la qualité de gestion de la municipalité et la conduite avec sérieux et conscience des politiques financière, urbanistique et de l'habitat. Il était intéressant de se voir confirmer les caps d'améliorations déjà identifiés et initiés à travers le travail de modernisation entamé en interne.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments distingués.



Le Maire,
Yan BALAT