

**DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL du 23 MARS 2021**

Le vingt-trois mars deux mille vingt et un à dix-huit heures quarante-cinq, le Conseil Municipal de la commune de Le Château d'Oléron s'est réuni en session ordinaire, à la salle d'exposition de la Citadelle, sous la présidence de M. PARENT Michel, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 16/03/2021.

Présents : M. PARENT Michel, Mme JOUTEUX Françoise, M. FERREIRA François, Mme HUMBERT Micheline, M. LÉPIE Bernard, M. BÉNITO-GARCIA Richard, Mme FEAUCHÉ Catherine, M. ROBERT Chartier, M. SORLUT Jean-Paul, M. DA SILVA Jean-Yves, Mme BRECHET Christiane, Mme BONNAUDET Martine, Mme VILMOT Christiane, M. ROUMEGOUS Jim, Mme CHANSARD Valérie, Mme LE DOEUFF Anne-Marie, M. NADEAU Jean-Luc, Mme CHEMIN Isabelle, M. MICHEAU Philippe, M. GAUTIER David, Mme PARENT Vanessa, Mme AVRIL Anne, M. PAIN Cyril, Mme MONTUS-PESENTI Marie-Josée, M. CHARLES.

Absents avec pouvoir : Mme PATOIZEAU Annick a donné pouvoir à Mme HUMBERT Micheline, M. BESCOND-ROUAT Pierre-Louis a donné pouvoir à Monsieur CHARLES Loïc.

Cyril PAIN a été élu secrétaire de séance.

En exercice : 27 ; Présents : 25 ; Votants : 27

2021-2-4 : Cession des parcelles communales AK 1523, 1524 et 1525

Vu l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n°2020-1-17 : approbation du PLU ;

Vu l'avis des domaines du 21 janvier 2021 ;

Vu la proposition d'achat reçue de Monsieur Seugé le 4 mars 2021 ;

La commune est propriétaire des parcelles cadastrées sections AK n°1523, AK n°1524 et AK n°1525 d'une surface globale de 479m². A l'ouest du centre bourg, dans la zone artisanale de la Beaucoursière, il s'agit de 3 parcelles de configuration triangulaire, formant un terrain rectangulaire, et adjacent au garage « Automob'ile » et utilisé par celui-ci pour le stationnement de véhicules. Cet espace a récemment été enrobé par l'entreprise occupante. Les parcelles sont situées en zone UY du PLU.



Monsieur SEUGE, propriétaire de la parcelle d'à côté, a fait connaître son intérêt pour l'acquisition des 3 parcelles. Ces terrains ne présentent pas pour la commune un intérêt public.

L'avis des domaines a donc été requis et la globalité des trois parcelles estimée à 5 500€. Monsieur SEUGE a adressé à la mairie une proposition d'achat à 11 000€ net vendeur.

Monsieur le Maire soumet cette offre au conseil municipal en précisant que la proposition émise correspond aux prix du marché couramment pratiqué dans le secteur. A titre d'exemple une parcelle s'est vendue à proximité de celle-ci à un tarif de 28€ le m².

Le Maire précise que l'acte de vente comportera une servitude de passage de canalisation pluviale.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, **le Conseil Municipal :**

- **ACCEPTÉ** la cession des parcelles susmentionnées à Monsieur SEUGE François pour 11 000€ net vendeur
- **VISE** l'avis de France Domaine émis le 21 janvier 2021,
- **PRÉCISE** que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur,
- **PRÉCISE** que l'acte de vente devra comporter une servitude de passage de canalisation pluviale
- **CHARGE** le notaire de l'acquéreur de la rédaction de l'acte authentique à venir,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les actes de cession et tous documents afférents à cette cession.

Le 31 mars 2021,
pour extrait conforme

Le Maire,
Michel PARENT

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en sous-Préfecture :
Le :

Et publication ou notification :
Le :

Le Maire, Michel PARENT



Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel Nouvelle-Aquitaine	
Conseil Scientifique Territorial de Poitiers	
Catégorie : Espaces protégés	Source de la saisine : État
Date de Dépôt : Sans Objet	Date d'examen : 08/02/2022
Décision n° 2022-05	
Date de validation officielle : 08/02/2022	Objet : AVIS Projet d'aménagement du sentier du littoral RNN de Moëze-Oléron

Contexte de la demande

Le projet d'aménagement du sentier du littoral vise à assurer la continuité et la praticabilité tout le long de l'année d'un sentier littoral existant, sur un linéaire global de 6,5 km (dont 3,75 km jouxtant la RNN). Le dossier se compose :

- d'une description des travaux projetés et de différents scénarios proposés sur une partie des tronçons ;
- d'un diagnostic écologique des enjeux faune-flore ;
- d'une évaluation des impacts projetés des travaux sur les intérêts écologiques de la RNN ;
- de l'identification des mesures d'évitement et de réduction des impacts ;
- de l'identification de mesures de compensation en cas d'éventuels impacts résiduels.

Le pétitionnaire (la Communauté de communes de l'Île d'Oléron) s'est appuyé sur l'expertise du gestionnaire de la RNN et a essayé de trouver avec lui les meilleures solutions à prescrire.

Les travaux portent sur une surface de 11 ha touchant à la fois la Réserve Naturelle Nationale, les sites Natura 2000 (ZPS et ZSC), le site classé de l'île d'Oléron et les ZNIEFF de type 1 et 2.

Examen du CSRPN

- Les inventaires botaniques ont été réalisés en fin mai : ce qui est insuffisant car la période de floraison des espèces précoces est passée. La présence d'une espèce protégée (L'œillet des dunes), n'a pas été prise en compte alors qu'elle est indiquée présente dans l'OBV-NA, base de données à interroger systématiquement en amont des dossiers d'aménagement.
- Le nombre de chemins d'accès au littoral est diminué avec le projet, ce qui paraît être une bonne mesure. On passe de 10 accès actuellement aux plages, à 4 accès aménagés qui empruntent des passages déjà existants.
- Le principal point noir du dossier se situe au niveau du cheminement proposé par platelage bois qui passe sur un linéaire de 500 m en crête de dune grise. Ce

cheminement répond aux besoins d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Ces espaces en dune grise sont des habitats qui concentrent une grande partie des enjeux pour la flore de la zone d'étude, avec 14 espèces déterminantes de ZNIEFF.

- Les statuts de la liste rouge, cités dans le dossier, sont erronés et seraient à reprendre pour mieux appréhender l'impact du projet sur la flore menacée. 6 espèces à enjeux forts à majeurs sont observés sur la zone d'étude, dont le Cynoglosse des dunes, une espèce de la Directive habitats, endémique franco-ibérique du littoral atlantique. Cette espèce est une annuelle, un léger piétinement de la dune grise lui est favorable.
- Le dossier présente la construction d'un cheminement sur platelage bois en sommet de dune grise comme une amélioration de la biodiversité par rapport au piétinement existant. À ce titre, le projet est présenté « sans impact » sur la biodiversité, et ne propose pas de mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Cette évaluation des impacts n'est pas fondée pour plusieurs raisons :
 - Le platelage créé une ombre portée sur le milieu dunaire, composé d'espèces adaptées à un fort ensoleillement : la partie située sous le platelage sera dégradée par manque d'ensoleillement, l'habitat dune grise ne pourra pas se reconstituer dans un bon état de conservation. Le platelage représente une destruction de l'habitat de dune grise, à minima pour toute la surface située en-dessous ;
 - Le piétinement actuellement constaté en sommet de dune dégrade effectivement l'habitat, mais cette dégradation est réversible dès lors que le nombre de passages diminue. Ce piétinement se fait sur une période assez resserrée de l'année. Les layons secondaires sont moins piétinés et contribuent à maintenir une ouverture de la dune grise, favorable aux espèces annuelles, dont l'espèce à très fort enjeu dans la zone d'étude, le Cynoglosse des dunes ;
 - Un cheminement longeant la route/piste cyclable n'a pas été étudié, alors qu'il impacterait probablement moins l'habitat (les bordures de dunes grises en contact des zones anthropisées sont ordinairement rudéralisées). L'argument mis en avant est que ce cheminement ne serait pas utilisé par les usagers, ceux-ci préférant un cheminement en sommet de dune, contribueraient dans les mêmes proportions au piétinement de la dune. Cet argument est peu entendable quand on connaît l'efficacité des procédés de mise en défend des dunes par ganivelle ; Si le choix d'un cheminement longeant la route nécessite la coupe de Cyprès à gros fruits, ceci ne constitue pas une perte de biodiversité pour la flore et les végétations indigènes du littoral de l'île d'Oléron. En effet, cette espèce est exotique, plantée à des fins ornementales et provoque la dégradation de l'habitat de dune grise ;
 - De plus, la construction d'un équipement de ce type en plein cœur d'une dune grise à forts enjeux botaniques donne un mauvais signal aux collectivités, pour la mise en place de projets.
- Un suivi de la végétation doit être prévu après travaux : pour évaluer l'évolution de la biodiversité à la suite des travaux.

- Les travaux se feront pendant la période de l'année proposée par le gestionnaire de la RNN. Le jalonnement et la signalétique se feront également en lien avec la LPO, gestionnaire du site.

Décision du CSRPN

Le CSRPN rend un avis favorable sous conditions impératives :

- d'étudier un cheminement alternatif, accessible aux personnes à mobilité réduite, entre le Château et la Pointe des doux, évitant les secteurs à plus forts enjeux botaniques de la dune grise. Un cheminement longeant la route et la piste cyclable est suggéré ;
- de revoir l'évaluation des impacts sur l'environnement des aménagements réalisés (platelage bois notamment) ;
- de proposer, en fonction de cette évaluation des impacts, des mesures d'évitement, de réduction, et de compensation.

Ces nouveaux éléments feront l'objet d'une nouvelle présentation au CSRPN.

Poitiers, le 08/02/2022

Le vice-Président du CSRPN N-A



Michel METAIS



BUDGET CYCLO-CROSS Samedi et Dimanche 3 et 4 Décembre 2022

- Frais d'engagements FFC :	330,00
- Prix coureurs FFC :	1148,00
- Zeus opus company	370,00
- Repas bénévoles du jeudi au Dimanche :	400,00
- Bouquets victoires x 17 :	425,00
- Huitres récompenses coureurs 1 à 5 :	400,00
- Récompenses enfants :	200,00
- Récompenses Ufolep et PC :	300,00
- Sono , organisation , dj :	1956,60
- Speaker + Arbitres :	250,00
Total :	5779,60



AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

PASSAGE DU JARDIN DU ROY

Annexée à la délibération n°2022-X du 21 novembre 2022

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune du Château d'Oléron représentée par le Maire, Michel PARENT, dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil Municipal du 21 novembre 2022.

Ci-après « la Commune »

Et la SASU Le Ferronnier représentée par Monsieur Benjamin CASIMIR ; domicilié au 2 route des Allées, 17310 Saint Pierre D'Oléron.

Ci-après « l'occupant » ou « le preneur »

Objet :

La Commune met à disposition de l'occupant la casemate du passage du jardin du roy d'une superficie d'environ 150m². Le bâtiment est mis à disposition en l'état. Les travaux nécessaires à l'éventuel aménagement du local afin d'y réaliser l'activité objet de la présente convention sont à la charge exclusive de l'occupant.

La Commune met ce bâtiment à disposition de Monsieur CASIMIR. La mise à disposition est accordée en vue d'y exercer les activités suivantes à l'exclusion de tout autre : exposition d'œuvres, exposition de mobiliers, sculptures, luminaires ainsi que des modèles d'ouvrage, ces œuvres devant être celles de l'artiste lui-même confectionné dans la forge à proximité. L'occupant est également autorisé à y exposer des œuvres d'autres artistes locaux à la condition d'en assumer la responsabilité et de percevoir aucune somme de quelque sorte que ce soit pour ces expositions.

Durée :

L'autorisation est établie à compter du 1^{er} décembre 2022 pour une durée de 3 (trois) ans.



Participation :

En contrepartie de cette mise à disposition, l'occupant devra verser une redevance annuelle de 811,73€ pour l'année 2022 (au prorata du temps d'occupation). Cette redevance est révisable annuellement et sera soumise au même montant que la redevance applicable aux cabanes d'artisans d'art voté par le conseil municipal.

L'occupant s'engage à octroyer à la commune une servitude de passage permanente concernant l'accès au jardin du roy. L'occupant ne pourra prétendre à aucun droit d'aucune sorte concernant le jardin du roy en lui-même. Il devra également laisser le passage libre dès lors qu'une intervention technique sera programmée et nécessitant l'usage de cette casemate.

Obligations de l'occupant :

L'occupant devra faire son affaire des charges courantes inhérentes à son activité : consommation d'électricité, etc.

En cas de travaux d'aménagement nécessaires au fonctionnement de l'activité mentionnée dans l'objet de cette convention ceux-ci incomberont exclusivement à l'occupant. L'occupant devra cependant recueillir l'avis favorable de la commune avant d'entreprendre des travaux dans ce local.

Assurances :

L'occupant s'engage à contracter toutes polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité aussi bien civile que professionnelle et notamment, à garantir la commune contre tous les sinistres dont elle pourrait être responsable à l'égard des personnes, des biens et du matériel mis à disposition. L'occupant payera les primes et cotisations de ces assurances de façon à ce que la commune ne puisse en aucun cas être inquiétée.

La Commune décline toute responsabilité pour les dommages survenant à des tiers dans le cadre de la gestion et de l'exploitation de cette activité et plus globalement des dommages aux personnes et aux biens sur le site.



La Commune ne garantit pas l'occupant et sa responsabilité ne pourra en aucun cas être recherchée dans les cas suivants :

- Vol, cambriolage ou tous autres cas délictueux et généralement tous troubles apportés par des tiers
- En cas d'interruption dans la fourniture des services de distribution d'eau, d'électricité ou autres, quel qu'en soit l'origine
- En cas d'accident pouvant survenir dans les lieux

L'occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés.

La preuve d'avoir satisfait à ces exigences sera fournie, à la commune, par la production d'une attestation de l'assureur chaque année.

Résiliation :

La Commune pourra mettre fin à la présente convention, avant son terme, pour un motif d'intérêt général, sous réserve du respect d'un préavis d'un (1) mois notifié à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par Huissier de justice. La résiliation pour motif d'intérêt général ne pourra donner lieu au versement d'aucune indemnité au bénéfice de l'occupant.

La Commune se réserve également la possibilité de résilier la présente convention immédiatement et de plein droit, sans versement d'aucune indemnité, en cas de force majeure ou de nécessités liées au maintien de l'ordre public.

Sous réserve du respect d'un préavis de deux (2) mois notifié à la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception, l'occupant a la faculté de mettre fin à la présente convention avant son terme.

La présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité, après mise en demeure restée sans effet passé un délai de huit jours à compter de sa notification, en cas d'inobservation de l'une ou de plusieurs clauses de la présente convention.

La présente convention sera également résiliée de plein droit, immédiatement et sans indemnité, en cas de redressement comme de liquidation judiciaire ou d'insolvabilité notoire de l'occupant ou de dissolution de l'entreprise.



Dans les hypothèses de résiliation de plein droit sus évoquées, l'occupant devra libérer les lieux à première sommation sans délai à la Commune.

Litige :

En cas de litige né de l'interprétation, de l'exécution comme des suites de la présente, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable avant toute saisine de la juridiction administrative (Tribunal Administratif de Poitiers), seule compétente en pareil cas.

Si une solution amiable n'est pas trouvée le litige se règlera devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Le Château d'Oléron le 22 novembre 2022

Pour La Commune, Le Maire,
Michel Parent

Pour l'occupant,
Monsieur Benjamin CASIMIR

Le Château-d'Oléron

**Convention de gestion du domaine terrestre et maritime
du Conservatoire du littoral
Site du Moulin de la Côte
N° 17.1055
sur la commune du CHATEAU D'OLÉRON**

Vu les articles L. 322-1 et suivants du code de l'environnement et les articles réglementaires correspondants,

Vu la délibération du conseil d'administration du Conservatoire du littoral en date du 15 juin 2021 approuvant la convention de gestion type,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la consultation du conseil de rivages centre et sud Atlantique en date du conformément à l'article R. 322-36 du code de l'environnement,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune du Château d'Oléron en date du approuvant la présente convention de gestion,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de l'Ile d'Oléron en date du approuvant la présente convention de gestion.

ENTRE

Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, situé à la Corderie Royale, CS 10137, 17306 Rochefort Cedex, représenté par sa directrice, Madame Agnès Vince,
et dénommé ci-après « **le Conservatoire du littoral** »

d'une part,

ET

La Commune du Château d'Oléron, représentée par son adjointe au maire, Madame Micheline HUMBERT, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal en date du....., et dénommé(e) ci-après « **le Gestionnaire** »

de deuxième part,

ET

La communauté de Commune de l'Ile d'Oléron, représentée par son président, Monsieur Michel PARENT, agissant en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du....., et dénommée ci-après « **le Gestionnaire associé** »

de troisième part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

PREAMBULE GENERAL

La présente convention est établie en application de l'article L. 322-9 du code de l'environnement qui prévoit que « les immeubles du domaine relevant du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent être gérés par les collectivités locales ou leurs groupements, ou les établissements publics ou les fondations et associations spécialisées agréées qui en assurent les charges et perçoivent les produits correspondants. Priorité est donnée, si elles le demandent, aux collectivités locales sur le territoire desquelles les immeubles sont situés. Les conventions signées à ce titre entre le Conservatoire et les gestionnaires prévoient expressément l'usage à donner aux terrains, cet usage devant obligatoirement contribuer à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 322-1 ».

Le(s) gestionnaire(s) signataire(s) peu(ven)t, s'il(s) le souhaite(nt), adhérer à l'association Rivages de France qui fédère, représente, anime et valorise un réseau national des gestionnaires d'espaces naturels littoraux et lacustres. Les missions de l'association et les conditions d'adhésion sont détaillées en annexe de la présente convention.

Historique

Suite à l'acquisition du Moulin de la Côte de 2,9ha, le site a fait l'objet d'un Programme d'aménagement et de restauration paysager (Alain Freytet - 2018), d'un levé topographique du site et des bâtiments (2019) puis d'une étude architecturale (CAUE -2021), et approuvés par le Conservatoire et la Commune du Château d'Oléron.

A partir de ces éléments, la commune du Château d'Oléron a proposé que le site soit ouvert de manière raisonnée au public et de mettre en valeur ce patrimoine.

La restauration et l'aménagement des bâtiments permettront d'accueillir des artistes dans la longère transformée en atelier et dans le moulin sera proposé un lieu de "refuge" créatif pour l'écriture.

➤Concernant les terrains :

- Ouverture raisonnée au public (canalisation du public)
- Espace d'accueil du public, d'animations et représentations liées à la découverte du site, de son patrimoine naturel et culturel ("théâtre de verdure")
- Protection d'un biotope (cordons dunaires et dépressions humides)
- Mise en valeur des biens (création de circuits balisés).

➤Concernant le Bâti :

Dans le cadre d'une gestion patrimoniale des 2 bâtiments (Moulin et Longère)

- Pour la Longère :
 - o Création d'un atelier d'artiste et des espaces techniques liés
 - o Coin repas et sanitaire
 - o Lieu de stockage pour le mobilier d'animation et de représentation
- Pour le Moulin :
 - o Studio de résidence/création pour artiste / lieu de stockage

Les travaux mis en œuvre pour le programme ci-dessus font l'objet d'une convention d'occupation en vue de l'aménagement et la réalisation de travaux (L322.10) signée le 29 septembre 2021 pour une durée de 3 ans.

Afin de compléter ce programme et les principes de gestion du site, une notice de gestion a été réalisée en 2021 par le service Espaces Naturels de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron approuvée par le Conservatoire du littoral et la Commune du Château d'Oléron.

La Communauté de Communes de l'Île d'Oléron participera à la gestion dans le cadre des suivis environnementaux et naturalistes à réaliser et de manière plus générale, dans le cadre de la mise en œuvre des actions qui lui incombe selon la notice de gestion validée par le comité de pilotage. La Communauté de communes et plus spécifiquement le service musées et patrimoine participera également en tant que membre du comité artistique dont le rôle sera notamment de sélectionner les artistes autorisés à utiliser les ateliers durant un temps à définir.

ARTICLE 1. OBJET

Conformément à l'article L. 322-9 du code de l'environnement, le Conservatoire du littoral confié à la commune du Château d'Oléron, dans la limite des responsabilités de chacun définies à l'article 6.3., la gestion du site terrestre du Moulin de la Côte qu'il a acquis.

La présente convention s'applique de plein droit sur le site du Moulin de la Côte, aux terrains et immeubles déjà acquis et à ceux qui le seront postérieurement à la signature de la convention dans la limite du programme d'acquisition accepté par le conseil d'administration du Conservatoire du littoral en date du 21 mars 2013, conformément au plan en annexe 1.

La présente convention définit les droits et obligations des parties contractantes.

ARTICLE 2. DUREE

La durée de la présente convention est de six ans, reconductible une fois de façon expresse par courrier du Conservatoire du littoral à l'attention des Gestionnaires.

ARTICLE 3. ORIENTATIONS DE GESTION ET CONDITIONS PARTICULIERES

Les signataires de la présente convention reconnaissent pour le site du Moulin de la Côte les vocations générales et particulières suivantes.

En application de l'article L. 322-1 du code de l'environnement, la gestion du site du Moulin de la Côte a pour objectifs la sauvegarde de l'espace littoral ainsi que le respect des sites naturels et de l'équilibre écologique.

Conformément à l'article L. 322-9 du code de l'environnement « le domaine relevant du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est du domaine public à l'exception des terrains acquis non classés dans le domaine propre. Dans la limite de la vocation et de la fragilité de chaque espace, ce domaine est ouvert au public ».

Les sites du Conservatoire ont vocation à contribuer au « tiers naturel littoral » en un réseau de sites en bon état et valorisés, partie intégrante des territoires. La biodiversité remarquable, les fonctionnalités écologiques et hydrauliques, le patrimoine culturel et paysager qu'ils abritent doivent être préservés et enrichis. Leur valorisation au travers de l'accueil du public et d'usages compatibles peut contribuer directement à l'attractivité du territoire environnant.

Ainsi, la gestion prendra en compte ces orientations définies dans la stratégie d'intervention à long terme 2015-2050 du Conservatoire du littoral¹.

Enfin, la gestion suivra les orientations telles que définies dans la notice de gestion et précisées en annexe 2.

ARTICLE 4. REGLEMENTATION DES ACTIVITES, USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL ET DES BATIMENTS

4.1. Sont interdits sur le site faisant l'objet de la présente convention :

- les constructions nouvelles ;
- les travaux et extractions de matériaux de nature à altérer substantiellement l'équilibre écologique, la qualité du paysage ou le caractère sensible des lieux ;
- la circulation et le stationnement des véhicules motorisés hors des lieux prévus à cet effet, à l'exception des véhicules de service et de sécurité et de tout véhicule nécessaire à la gestion et à l'entretien du site, sur les parcelles concernées ;
- les activités commerciales non directement liées à la mission du Conservatoire du littoral ;
- Les manifestations sportives à caractère commercial sont interdites, à l'exception de celles préexistantes à l'acquisition par le Conservatoire et dont les conditions de mise en oeuvre ont fait l'objet d'un accord.
- les activités de campement et de caravanage, y compris dans un véhicule.

4.2. Des dérogations aux interdictions visées à l'alinéa 4.1. du présent article peuvent être accordées sur décision du conseil d'administration, après avis du conseil de rivages à la demande des Gestionnaires ou du Conservatoire du littoral.

¹ www.conservatoire-du-littoral.fr, rubrique Dossiers et voir également plaquette de présentation

4.3. Sont régis par la notice de gestion visé à l'article 5 et font l'objet de conventions d'usage ou d'occupation prévu à l'article 6.1. :

- les activités agricoles ;
- les usages récréatifs organisés (chasse, pêche, etc.) ;
- les manifestations sportives à caractère non commercial ;
- les activités scientifiques et les installations qui y sont liées, les interventions archéologiques et géologiques ;
- les occupations du domaine compatibles avec la vocation du site (réseaux, voirie, occupation des bâtiments, etc.) ;
- les manifestations culturelles, les prises de vue.

Ces dispositions générales s'appliquent sans préjudice de l'application des textes en vigueur. Les articles suivants en précisent le contenu.

ARTICLE 5. NOTICE DE GESTION

5.1. La notice de gestion du site a été établie avec les Gestionnaires en 2021 et soumis à l'avis du comité de gestion. Les principales orientations, les recommandations visant à restreindre les usages et l'accès du public et le programme d'aménagement sont reproduits en annexe. Conformément à l'article R. 322-13 du code de l'environnement, la notice de gestion approuvée par la direction du Conservatoire a été transmis au préfet de département et au préfet de région.

5.2. La notice de gestion définit le projet pour le site à travers des orientations de gestion. C'est un outil de pilotage qui précise les objectifs selon lesquels un site doit être restauré, aménagé, géré.

Elle est l'outil de référence pour fixer les éventuelles limites à l'ouverture au public. Elle peut comporter « des recommandations visant à restreindre l'accès du public et les usages des terrains du site ainsi que, le cas échéant, leur inscription éventuelle dans les plans départementaux des espaces, sites et itinéraires de sports de nature visées à l'article 50-2 de la loi du 10 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives » (C. envir., art. R. 322-13). Il précise également les usages et occupations autorisés et parmi les activités déjà en place, celles qui sont compatibles avec la gestion du site.

Elle permet de définir les projets de restauration et d'aménagements nécessaires à la conservation et à la mise en valeur du site ainsi qu'à l'accueil du public. Elle précise notamment les modalités d'accès, de stationnement, de signalisation et d'interprétation du site. En particulier, la signalisation sera conforme à la charte signalétique du Conservatoire du littoral sauf accord exprès entre les parties.

Enfin, elle indique les suivis et évaluations à mettre en œuvre, les missions et les moyens de la garderie.

5.3. La notice de gestion peut définir les affectations possibles des bâtiments présents sur le site en vue de les valoriser et d'y mettre en place. Ces activités s'effectuent conformément aux objectifs de gestion des terrains du Conservatoire que pose l'article L. 322-1 du code de l'environnement. La notice de gestion détermine également les bâtiments qui doivent faire l'objet d'une démolition.

5.4. La notice de gestion peut apporter après négociation avec les partenaires ou lors de son évaluation, des éléments nouveaux entraînant une modification de la présente convention. Ces modifications sont constatées par avenant à cette convention.

ARTICLE 6. OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES DES SIGNATAIRES

6.1. Obligations et responsabilités conjointes

Le Conservatoire du littoral et les Gestionnaires construisent de manière concertée un projet pour le site. Ils définissent ensemble les orientations de gestion qui constituent le cœur du plan de gestion tel que défini à l'article 5. Le schéma d'ensemble des obligations et responsabilités potentielles qu'ils partagent est joint en annexe 3.

Ils peuvent autoriser par voie de convention temporaire, un usage ou une occupation spécifiques des immeubles dès lors que cet usage ou cette occupation sont compatibles avec la mission poursuivie par le Conservatoire du littoral. Les principes d'application et de tarification de l'occupation du domaine du Conservatoire du littoral sont définis conformément au cadre général approuvé par les délibérations de son conseil d'administration des 27 novembre 2018 et 07 mars 2019.

Le Conservatoire du littoral et les Gestionnaires sont co-signataires des conventions correspondantes.

Le Conservatoire du littoral et les Gestionnaires veillent, si nécessaire, à la mise en place d'une réglementation relative aux conditions d'accès aux terrains et à leurs usages en proposant les arrêtés municipaux ou préfectoraux correspondants.

6.2. Obligations et responsabilités du Conservatoire du littoral

Le Conservatoire du littoral assume les obligations de propriétaire, conformément aux dispositions du code de l'environnement. Il s'acquitte des impôts et charges foncières auxquels sont ou pourraient être assujettis les biens, objet de la présente convention.

Le Conservatoire du littoral arrête en collaboration avec les Gestionnaires, dans le cadre du document de gestion défini à l'article 5, les aménagements et les travaux nécessaires à la préservation, à la réhabilitation ainsi qu'à l'accueil du public sur le site et les études complémentaires nécessaires.

Dans le cadre de cette notice de gestion, le Conservatoire du littoral assume tout ou partie des investissements nécessaires à la conservation, à la restauration et à l'accueil du public, dans la limite de ses disponibilités budgétaires.

Le Conservatoire du littoral contrôle la gestion du site au regard de ses objectifs statutaires et des conditions précisées dans la présente convention. Il procède à son évaluation et peut avoir recours à toutes expertises ou consultations extérieures. Il transmet aux Gestionnaires toutes observations et suggestions nécessaires.

6.3. Obligations et responsabilités des Gestionnaires

Les Gestionnaires s'engagent à maintenir en bon état de conservation les terrains et les ouvrages et à en assurer la surveillance, chacun selon leurs prérogatives.

Ils mettent en œuvre le document de gestion visé à l'article 5 de la convention et font respecter les prescriptions légales et réglementaires applicables sur les terrains dont ils assurent la gestion. Ils transmettent au Conservatoire toute information utile ou nécessaire au suivi et à l'évaluation de la gestion telle que prévue à l'article 5 de la présente convention et participe aux dispositifs d'évaluation partagée proposés par le Conservatoire.

6.3.1. Obligations et responsabilités du Gestionnaire

Le Gestionnaire est plus particulièrement en charge :

- De la responsabilité générale de gestionnaire, la coordination entre intervenants
- Du suivi des conventions d'usages ou d'occupation et du recouvrement des recettes du domaine
- Du programme de mise en valeur et des travaux d'aménagement
- Des agents affectés à la gestion du site : accueil du public, surveillance, conduite d'animations et respect des limites de propriété
- De la mise en œuvre de la notice de gestion, de la rédaction du rapport d'activité
- De la sécurité du public, de la protection des risques matériels et corporels liées à l'exploitation du bien
- De l'entretien courant, de la maintenance et la surveillance des terrains, ouvrages et bâtiments éventuels

6.3.2. Obligations et responsabilités du Gestionnaire associé

Le Gestionnaire associé est plus particulièrement en charge :

- De la mise en place des suivis et de l'amélioration de la connaissance
- Du suivi environnemental selon la notice de gestion éditée
- Membre du comité artistique et du comité de gestion des espaces naturels

ARTICLE 7. SUIVI DES CONVENTIONS D'USAGE OU D'OCCUPATION, PERCEPTION DES REDEVANCES ET AUTRES RECETTES

7.1. Suivi des convention d'usages ou d'occupation

Le Gestionnaire assure pour ce qui le concerne, la préparation et la bonne application des conventions mentionnées aux articles 4.3. et 6.1. et dont il est co-signataires.

Les conventions signées par les Gestionnaires et le Conservatoire du littoral peuvent avoir une durée supérieure à la convention de gestion visée à l'article 2 ci-dessus. Dans ce cas, les Gestionnaires ne sont liés au titulaire de la convention que jusqu'à l'échéance de la convention de gestion.

7.2. Perception des redevances et autres recettes du domaine

Le gestionnaire a obligation de recouvrer les redevances et les recettes ordinaires de gestion. En cas de carence avérée, le Conservatoire peut se substituer à lui et les percevoir à son profit.

Les produits de gestion exceptionnels sont perçus par le Conservatoire du littoral, sauf accord contraire entre les parties.

Les redevances relatives aux autorisations de traversée du domaine public (réseaux d'eau, réseaux électriques ou téléphoniques, antennes relais, etc.) sont systématiquement perçus par le Conservatoire du littoral.

Les redevances et produits que le Gestionnaire est autorisé à percevoir sont employés exclusivement à acquitter les dépenses de gestion et de mise en valeur afférentes au site objet de la présente convention.

ARTICLE 8. PROGRAMME DE MISE EN VALEUR ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

En fonction du document de gestion visé à l'article 5, le Conservatoire du littoral et les Gestionnaires déterminent un programme pluriannuel de mise en valeur du site, d'accueil du public et les travaux d'aménagement nécessaires.

L'aménagement et la réalisation des travaux sur les immeubles du Conservatoire du littoral ont été confiés au Gestionnaire dans le cadre d'une convention d'occupation pour réalisation des travaux de restauration des bâtiments du site pour une durée de 3 ans désignée à l'article L. 322-10 du code de l'environnement.

Le Conservatoire participe aux investissements nécessaires à la mise en œuvre de ce programme dans la limite de ses disponibilités budgétaires.

ARTICLE 9. AGENTS AFFECTES A LA GESTION DES SITES

9.1. Agents du littoral

Les gestionnaires assurent le recrutement des agents affectés à la gestion des terrains du Conservatoire du littoral en s'appuyant sur « le référentiel métiers » réalisé par le Conservatoire et l'Atelier Technique des Espaces Naturels en 2016.

Ces agents du littoral assurent des missions spécifiques de gestion des espaces naturels protégés (entretien des sites, surveillance, suivis scientifiques et accueil du public) et sont amenés à intervenir sur les sites du Conservatoire dans certains domaines d'expertises spécifiques au littoral (analyse paysagère, maîtrise des enjeux du changement climatique, interface terre-mer, ingénierie de travaux, etc.) et en rapport aux caractéristiques foncières des sites (intégrité du domaine public).

Le Conservatoire met à disposition de l'ensemble des agents du littoral une tenue spécifique commune au plan national permettant l'identification du Conservatoire et des Gestionnaires.

Les agents peuvent également bénéficier de formations régulièrement organisées par le Conservatoire du littoral et l'Office français de la biodiversité.

9.2. Les gardes du littoral

Les gestionnaires assurent également une mission de surveillance sur les sites dont ils assument la gestion. A ce titre, ils peuvent, avec l'accord du Conservatoire du littoral, demander le commissionnement « Gardes du littoral » et l'assermentation de certains agents du littoral par le Ministère en charge de l'Environnement. Lors des opérations de police, les gardes du littoral sont placés sous l'autorité du procureur de la République du fait de leurs attributions en matière de police judiciaire au titre du code de procédure pénale (article 29), du code de l'environnement (L.322-10-1) et des mesures de police administrative.

Au titre de ces missions de police, le gestionnaire s'engage à :

- veiller au respect de la réglementation du site comme prévu à l'article 6.1 ;
- informer le public de la réglementation applicable aux propriétés du Conservatoire du littoral ;

- faire participer, à minima tous les trois ans, ses agents assermentés à des formations de « remise à niveau police » proposées par le Conservatoire du littoral et l'Office français de la biodiversité.

Les gestionnaires mettent à disposition des agents commissionnés et assermentés les moyens nécessaires à l'accomplissement de leur mission de police. Par ailleurs, afin d'assurer la sécurité de ces agents, les risques liés aux missions de surveillance doivent figurer au sein du document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) des structures.

Dans le cadre de leurs missions de police, les gardes du littoral sont tenus de revêtir l'uniforme et les écussons dédiés et d'utiliser les outils « police » (carnets de constatation, timbres-amendes...) mis à leur disposition par le Conservatoire du littoral.

ARTICLE 10. GOUVERNANCE ET EVALUATION DE LA GESTION

10.1. Comité de gestion

Le comité de gestion est une instance participative de suivi et d'évaluation de la gestion. Il est mis en place sous l'autorité conjointe des signataires et regroupe, outre les signataires, des personnes et organismes associés à la gestion et susceptibles d'apporter des éléments d'information utiles au comité. Il se réunit en principe chaque année, à l'initiative de la partie la plus diligente pour notamment évaluer la gestion sur la base de la méthode proposée par le Conservatoire² :

- apprécier l'état et la tendance d'évolution des enjeux identifiés d'un point de vue du patrimoine naturel, du patrimoine culturel et paysager et de l'accueil du public,
- proposer toutes mesures propres à améliorer la situation,
- valider la programmation budgétaire des actions et aménagements à réaliser.

Le Gestionnaire adresse au Conservatoire du littoral, avant le 30 mars de chaque année, au titre de l'année précédente un compte rendu de gestion pouvant se référer au modèle en annexe 4.

10.2. Suivi de la connaissance

L'enrichissement et la mise à jour régulière des connaissances sur le patrimoine naturel, culturel et paysager participent directement à la qualité de la gestion du site et à la démarche de progrès qu'impulsent les exercices d'évaluation. Le Conservatoire et le gestionnaire collaborent, dans la mesure de leurs compétences et de leurs moyens respectifs, au recueil et à l'enregistrement des données correspondantes.

Le gestionnaire peut notamment participer directement aux dispositifs de recueil des données naturalistes en utilisant les outils et méthodes de suivis proposés par le Conservatoire telle que la plateforme Visiolittoral ou par tout autre moyen permettant la transmission des données élémentaires d'échange telles que définies par le SINP (Système d'Information de la Nature et des Paysages).

ARTICLE 11. ASSURANCES

Le Conservatoire du littoral, en sa qualité de propriétaire, a souscrit une assurance en responsabilité civile le garantissant à l'égard des tiers, de tous dommages résultant de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit, ainsi que des biens dont il répond. Il a également souscrit une assurance de dommage pour les bâtiments mentionnés à l'article 12 de la présente convention. Cette assurance ne garantissant pas le dommage aux biens du gestionnaire dans le cadre de l'occupation de ces bâtiments, celui-ci est tenu de souscrire son propre contrat dans les conditions énumérées ci-après.

Dans le cadre des missions confiées aux gestionnaires par la présente convention, ceux-ci contractent toutes les assurances utiles à leur mise en œuvre, pour toute la durée de la convention.

Ils s'engagent, à ce titre, à souscrire une assurance en responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature résultant de leur propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour leur compte à quelque titre que ce soit, ainsi que des biens dont ils répondent, à l'égard des tiers, d'eux-même ou de toute autre personne intervenant pour leur compte à quelque titre que ce soit, du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine public, ou à l'occasion de travaux qu'ils réalisent ou qu'ils font réaliser.

² Cf. guide d'évaluation de la gestion des sites du Conservatoire - 2009

Ils avertissent leur compagnie d'assurance que les terrains objet de la présente convention sont ouverts au public. Les Gestionnaires devront s'assurer que l'ouverture au public s'effectue dans le respect des règles relatives à la sécurité du public.

Les Gestionnaires veillent dans le cas des autorisations d'occupation accordées par le Conservatoire du littoral et eux-même à ce que les contractants soient assurés pour l'ensemble des activités qui les concernent.

Le Gestionnaire contracte également une assurance de dommage aux biens (par exemple assurance multirisque) le garantissant contre tous risques liés à l'occupation de bâtiments, et notamment les dommages causés par l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, la foudre, les accidents causés par des tiers, les actes de vandalisme et les catastrophes naturelles. Cette assurance de dommages aux bien doit recouvrir l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition ou dont il a la garde.

Ils fournissent les attestations d'assurances correspondantes lors de la signature de la présente convention. Ils justifient en outre chaque début d'année des attestations d'assurance.

ARTICLE 12. OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

Les Gestionnaires s'engagent à utiliser les ouvrages et équipements présents sur le site pour des destinations compatibles avec les valeurs et les missions du Conservatoire et conformes au plan de gestion.

Les modalités d'accès et d'usage, de stationnement et de signalétique devront faire l'objet d'un accord préalable entre les parties. Les Gestionnaires ne pourront en aucun cas en modifier les conditions sauf après accord du Conservatoire du littoral et dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Tout projet de travaux et d'aménagement envisagé sera soumis à l'accord préalable du Conservatoire et mis en œuvre dans le cadre des dispositions prévues à l'article 8.

Le Gestionnaire assurera l'entretien courant des ouvrages et équipements. Les gestionnaires veilleront à leur bon fonctionnement ainsi qu'au maintien de leur mise en sécurité.

En cas de défaillances ou dégradations constatées, les Gestionnaires s'engagent à en limiter l'accès et à en informer le Conservatoire dans les plus brefs délais.

ARTICLE 13. BATIMENTS

13.1. Désignation et destination

Les bâtiments désignés ci-dessous situés sur la commune du Château d'Oléron, font partie de la présente convention et sont représentés aux plans en annexe 1 et 5 :

Section	N°	Lieu-dit	Nom du bâtiment et n° Siclad	Surface du bâtiment en m²	Surface à occuper (bâtiment)
BI	24	Moulin de la Côte	Moulin de la Côte	24,50	100%
BI	24	Moulin de la Côte	Longère	213,00	100%

Superficie totale occupée 237,50 m².

Le Gestionnaire est autorisé à occuper les bâtiments désignés ci-dessus afin d'y mettre en place les usages conformes au programme d'aménagement établi dans le cadre de la convention d'occupation pour la réalisation des travaux de restauration de la longère et du Moulin de la Côte (L322.10) signée le signée le 29 septembre 2021 pour une durée de 3 ans : un atelier d'artistes.

Les obligations du Gestionnaire occupant des bâtiments sont précisées en annexe 6.

13.2. Principes et conditions générales d'occupation

Le Gestionnaire ou tout occupant désigné par lui s'engage à utiliser l'immeuble pour un usage compatible avec le site, les valeurs et les missions du Conservatoire et conforme au projet arrêté entre les partis, à savoir, l'ouverture raisonnée au public et la mise en valeur ce patrimoine par la restauration et l'aménagement des bâtiments permettant d'accueillir des artistes dans la longère transformé en atelier et dans le moulin sera proposé un lieu de "refuge" créatif pour l'écriture ainsi qu'un éventuel lieu de stockage. Le Gestionnaire sera également autorisé à réaliser ponctuellement des manifestations culturelles après accord du propriétaire.

Le gestionnaire ne pourra en aucun cas en modifier l'usage prévu par la présente convention sauf après accord exprès du Conservatoire du littoral et dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur. Dans cette hypothèse, un avenant à la présente convention sera établi.

En cas d'activité commerciale, celle-ci respecte la cohérence et l'identité du site et apporte une plus value à sa valorisation pour l'accueil et l'information des visiteurs ou une aide à l'amélioration de la gestion du site.

Les usages commerciaux lorsqu'ils sont autorisés par le Conservatoire, en relation avec le Gestionnaire s'inscrivent dans une démarche de développement durable et social.

L'activité commerciale autorisée reste financièrement accessible au plus grand nombre.

13.3. Définition du projet

Dans le cadre d'une gestion patrimoniale des bâtiments la Longère sera dédiée à des ateliers d'artiste et des espaces techniques liés, complété d'un coin repas, de sanitaire et d'un lieu de stockage.

Au niveau du Moulin, l'espace sera aménagé en studio de création pour artiste ou en lieu de stockage.

13.4. Restauration et maintenance des lieux

Le Gestionnaire assurera l'entretien courant du bâtiment et s'engage à maintenir en état de propreté le bâtiment mis à sa disposition et ses abords et à ne réaliser aucune construction, même légère. Tout aménagement envisagé sera soumis à l'accord préalable du Conservatoire et mis en œuvre dans le cadre des dispositions prévues à l'article 8.

ARTICLE 14. MODIFICATIONS

Toute modification de la présente convention nécessitera l'accord de l'ensemble des parties et fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 15. RESILIATION

15.1. Résiliation amiable

Les parties peuvent décider d'un commun accord de mettre un terme à la présente convention par anticipation. L'accord doit être expressément formulé par les deux parties.

15.2. Résiliation pour inexécution des clauses et conditions

Faute par l'une des parties de se conformer à la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit.

Cette résiliation interviendra deux mois après une mise en demeure notifiée par la partie la plus diligente par courrier recommandé avec accusé réception restée sans effet.

En cas de litige, une commission de conciliation peut être réunie à la demande de l'une ou l'autre des parties. Celle-ci est composée à parité, d'une part, de représentants du Conservatoire du littoral et, d'autre part, de représentants du gestionnaire. Les parties peuvent également proposer la présence de divers membres siégeant à titre consultatif.

Un procès-verbal est établi à l'issue de la commission de conciliation, présentant :

- l'objet du litige ;
- la position de chacune des parties vis-à-vis du litige ;
- les modalités de règlement amiable du litige ou l'absence d'accord sur le règlement du litige.

Si le désaccord persiste, s'agissant d'un contrat administratif, la juridiction compétente est le tribunal administratif de Poitiers .

15.3. Il est expressément convenu entre les parties que la résiliation ou le non-renouvellement de la convention, quelles qu'en soient les raisons, ne peuvent donner lieu à aucune indemnisation, notamment des travaux ou aménagements réalisés et attachés au fond qui restent alors propriété du Conservatoire du littoral.

Fait le

Pour Le Conservatoire du littoral,

Pour Le Gestionnaire,

Sa Directrice,

Madame Agnès VINCES

Son adjointe au maire,

Madame Micheline HUMBERT

Pour Le Gestionnaire associé

Son Président,

Monsieur Michel PARENT

Liste des annexes

- Annexe 1 : Liste des parcelles et Carte du périmètre d'application (relative à l'article 1)
- Annexe 2 : Orientation de gestion du site (relative à l'article 3)
- Annexe 3 : Obligations et responsabilités potentielles partagées entre propriétaire et gestionnaires (relative à l'article 6.1)
- Annexe 4 : Modèle de compte rendu annuel de gestion (relatif à l'article 10.1)
- Annexe 5 : Plan des bâtiments (relative à l'article 13.1)
- Annexe 6 : Obligation du gestionnaire occupant les bâtiments (relative à l'article 13.1)
- Annexe 7 : Présentation de Rivages de France : le réseau national des gestionnaires d'espaces naturels littoraux et lacustres

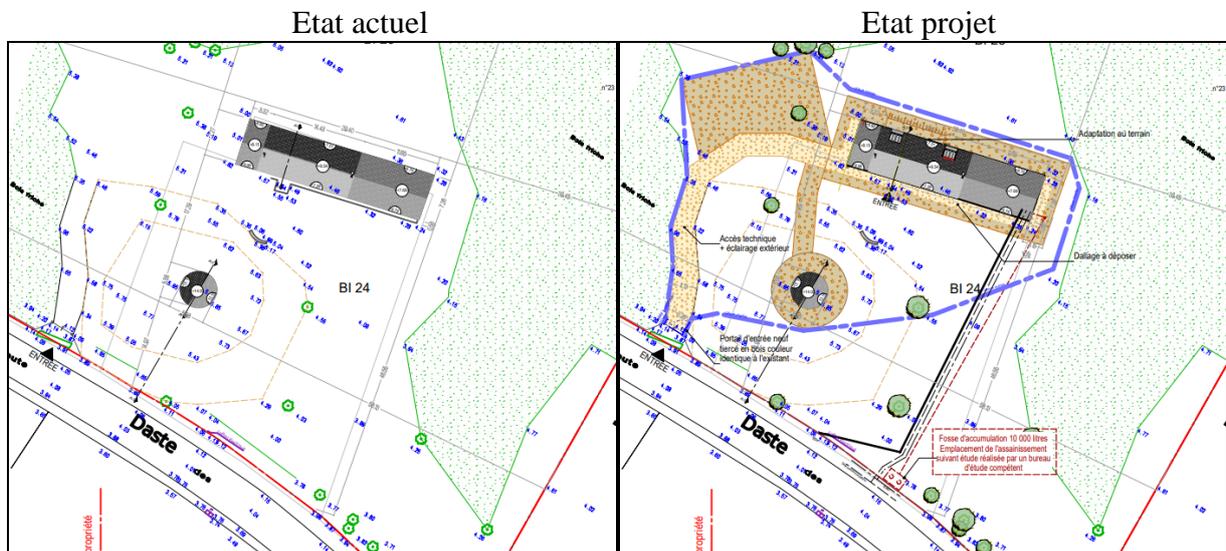
Annexe 1

Liste des parcelles et Carte du périmètre d'application (relative à l'article 1)

Section	N°	Lieu-dit	Surface cadastrale en m ²
BI	23	Moulin de la Côte	2.830
BI	24	Moulin de la Côte	1.865
BI	25	Moulin de la Côte	24.520



Abords Batiments :



Annexe 2

Orientation de gestion du site (relative à l'article 3)
--

- **Restaurer et conserver les écosystèmes du site et leurs fonctionnalités écologiques**
- **Valoriser le patrimoine naturel et culturel du site**
- **Garantir la gouvernance du site**

Annexe 3

Obligations et responsabilités conjointes des signataires (relative à l'article 10.1.)

Définition

- Projet pour le site : l'ensemble des orientations, programmes et dispositifs d'action qui définissent la vocation d'un site et vont déterminer sa gestion future. Le projet pour le site comprend notamment le plan de gestion, la structuration du dispositif conventionnel, de gestion et de gouvernance, la conception et la réalisation des travaux de restauration et d'aménagement. Il fait notamment appel à des compétences d'ingénierie de gestion.
- Gestion pérenne : ensemble des activités récurrentes de gestion des sites telles que décrites aux articles L322-9 et R322-11 du code de l'environnement. Elles comprennent, pour ce qui concerne le gestionnaire, l'entretien et le gardiennage du site, l'accueil du public, l'observation et les suivis scientifiques. Le Conservatoire est responsable du suivi de la gestion.

Gérer un espace naturel



Gérer en partenariat

	Responsabilités du propriétaire	Responsabilités partagées	Responsabilités du gestionnaire
Principes d'action	Définition Diffusion et partage	Appropriation collective	Respect, diffusion et partage
Conventions gestion	Désignation du gestionnaire	Animation du partenariat de gestion	Choix de s'engager
Plan de gestion	Pilotage, approbation Suivi, cadrage	Concertation	Co-élaboration, Mise en œuvre (Cf gestion pérenne)
Conventions usages	Définition du cadre conventionnel	choix des usagers	Suivi des conventions d'usages, redevances
Restauration et d'aménagement	Maitrise d'ouvrage	Définition et suivi du projet	Maîtrise d'ouvrage si transférée
Gestion pérenne	Défense du domaine Action pénale Commissionnement Animation garderie Signalétique	Gouvernance (Comité gestion...) Evaluation Partenariats financiers Partages d'expériences	Suivis et observation Entretien Maintenance Surveillance, police Accueil, animation

Annexe 4

Modèle de compte rendu annuel de gestion (relative à de l'article 10.3.)

Un rapport d'activité peut être plus ou moins fourni, selon les moyens de l'équipe de gestion. Une présentation synthétique et illustrée de photos ou de cartes aura davantage de chance d'être lue et partagée. Un diaporama peut le cas échéant en faire office.

Lorsque le plan de gestion du site existe, le tableau de synthèse du programme d'intervention pourra utilement servir de support au bilan des actions entreprises ainsi qu'à la programmation des opérations à réaliser.

I. Présentation du site

Principales caractéristiques, enjeux, orientations de gestion. Cette « fiche d'identité » du site, accompagnée d'une carte, doit apporter de façon très synthétique les informations de base sur le site :

- Localisation
- Superficie acquise par le Conservatoire, acquisitions complémentaires prévues
- Description physique sommaire
- Vocation du site, objectifs de l'acquisition
- Convention de gestion : date, gestionnaire, autres partenaires de la gestion
- Principales orientations de gestion : en lien avec le plan de gestion s'il existe.
- Dans la mesure du possible : coût global de la gestion du site (toutes ressources confondues), mis en perspective sur les 3 dernières années

Cette partie est indispensable, même si elle peut être redondante d'une année sur l'autre. Les nouveaux arrivants y trouveront les caractéristiques fondamentales du site. Si un document de communication sur le site et sa gestion existe, il peut avantageusement remplacer cette partie.

II. Événements particuliers de l'année écoulée

Figuretront ici uniquement des facteurs d'importance notable, ayant entraîné ou susceptibles d'entraîner des conséquences sur les objectifs ou le programme de gestion prédéfini :

- Bilan du tour du propriétaire : atteintes au domaine public du Conservatoire et au bon respect des limites, opérations correctives qui s'imposent.
- Facteurs naturels : météorologie exceptionnelle, feu, érosion importante...
- Autres facteurs : extension du site, nouvelles acquisitions voisines, nouvelles conventions, décisions politiques
changement notable dans la fréquentation
vandalisme, infractions, dégradations du site
- Tendance générale d'évolution du site

III. Actions de gestion : bilan et programmation

L'ensemble des rubriques suivantes est à traiter, en créant éventuellement des sous-rubriques selon les besoins propres à chaque site.

L'accent est à mettre sur la perspective par rapport aux années précédentes afin de montrer l'évolution et la cohérence de la démarche dans le temps. L'usage de cartes et de photographies est fortement encouragé, afin d'illustrer et synthétiser ces informations.

Cette présentation vise également à relativiser le volume des actions entreprises annuellement, de justifier des actions qui peuvent paraître répétitives au cours des années et de mettre en évidence les moyens mis en œuvre pour atteindre des objectifs de gestion à long terme inscrits dans une programmation pluriannuelle. L'enveloppe financière et les moyens annexes (aide en nature de la part des communes ou d'associations, bénévolat...) seront précisées, l'objectif étant de faire apparaître l'ensemble des actions concernant le site, quelles que soient leur forme. Concernant le bénévolat, il est souhaitable de distinguer celui correspondant à des actions prioritaires de gestion suscitées par le gestionnaire, des initiatives spontanées correspondant à des besoins annexes pour le site.

Sommaire proposé :

1. Entretien et maintenance
 - Nettoyage du site
 - Entretien des équipements, panneaux, barrières, etc
2. Gestion, restauration et aménagement du site
 - Intervention de gestion sur les milieux, débroussaillage, élagage, etc.
 - Travaux concernant la restauration d'écosystèmes ou de paysages, installation d'infrastructures d'accueil, travaux sur le bâti : rappel des objectifs, nature, surface concernée (le cas échéant état d'avancement par rapport à un programme pluri-annuel), moyens alloués, évaluation sommaire des résultats
3. Suivi naturaliste
 - Etudes en cours, expérimentations menées, opérations de suivi de l'évolution du milieu naturel...
4. Accueil du public
 - Fréquentation : globale, en distinguant si possible : passage vers la plage, promenade, sports de nature, accueil encadré
 - Gestion et animation de structures d'accueil
 - Conception de documents d'information
5. Surveillance, police
 - Présence assurée sur le site
 - Constatations, verbalisations, secours, assistance...
6. Suivi administratif, management
 - Encadrement du personnel, programmation, montage de dossiers....
7. Relations publiques, concertation
 - Manifestations particulières, contacts avec les médias, contacts particuliers avec les différents types d'utilisateurs ou de structures

IV. Bilan chiffré et évaluation

Cette partie se résume au tableau de bilan analytique de la gestion, dont un modèle est disponible sur demande.

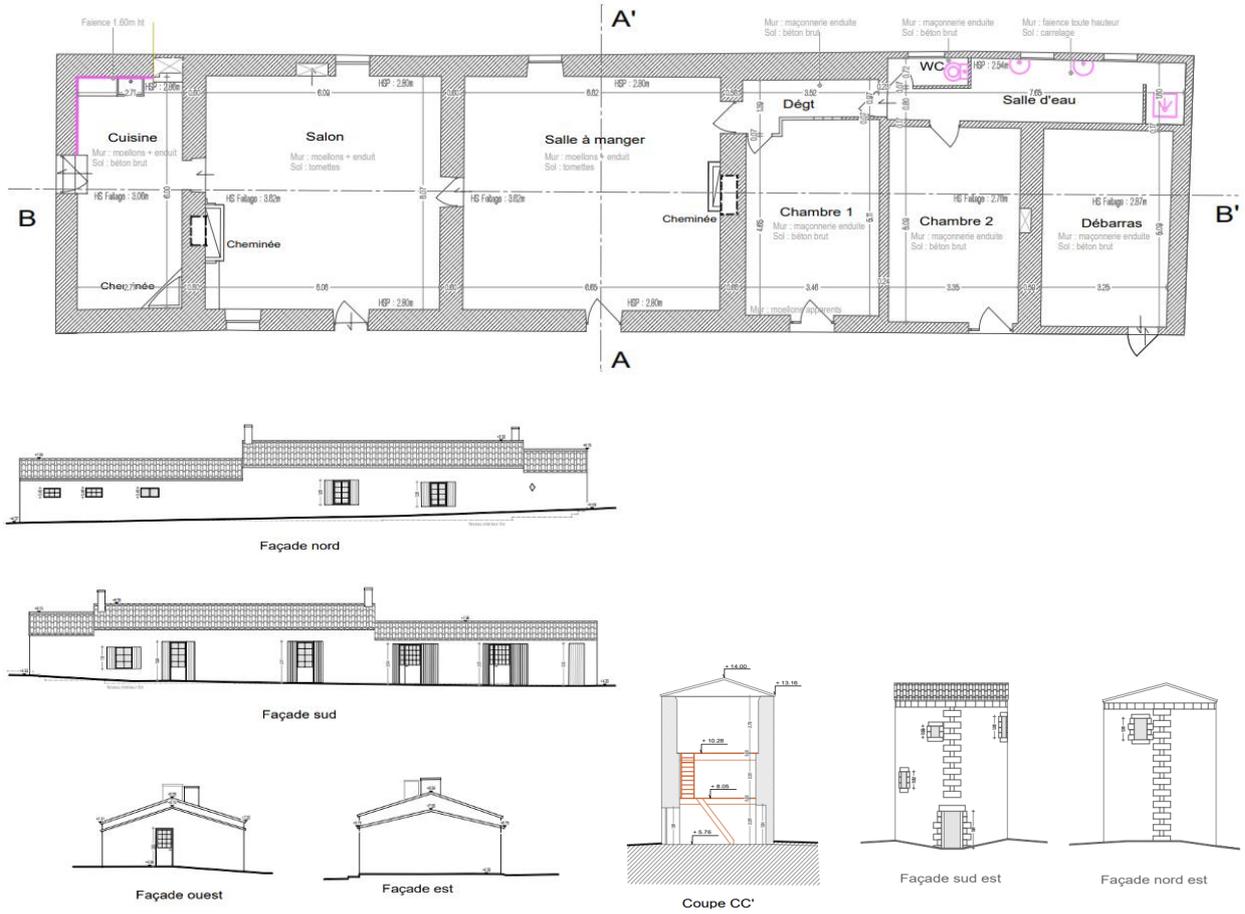
V. Annexe

Tout type de document apportant des informations complémentaires jugées utiles.

Annexe 5

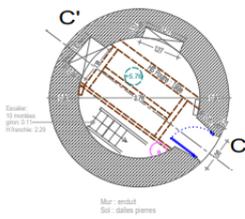
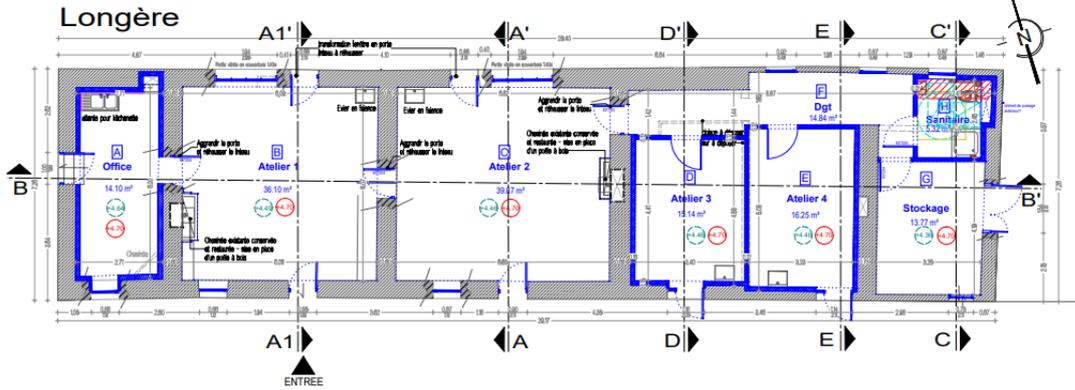
Plan des bâtiments (relative à l'article 13.1)

Etat actuel :

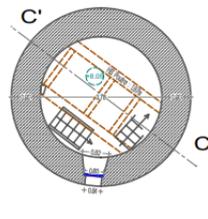


Etat Projet :

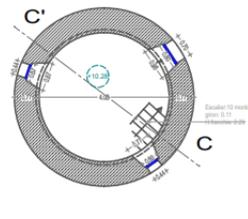
Plan d'état des lieux réalisés par le CABINET DEVOUGE



Rez de Chaussée



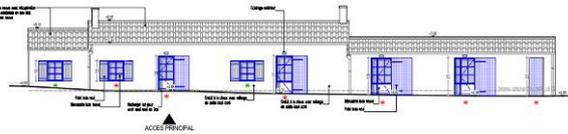
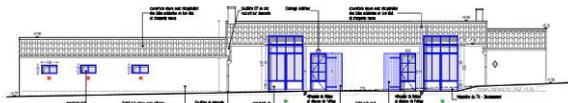
1er Etage



2èm Etage

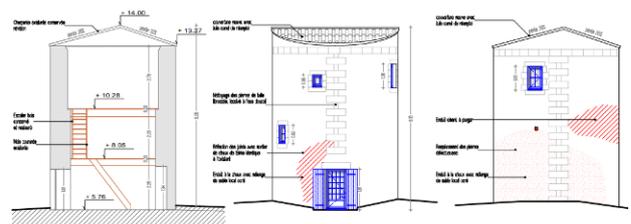


A3	Échelle:	1/100
	Page:	
ÉTAT DES LIEUX		
Plan de la Longère		
Plan des niveaux du Moulin		
Objet:	ESG	
Date:	12/02/2023	
Phase:	PC	
Lieu de l'opération:		
Rénovation du Moulin de la Côte et sa longère		
Maitre d'ouvrage:		
Commune de Marçay		
Maitre d'œuvre:		
Lambert Degas Architectes		
17 rue de la République 47000 Marçay France		
Téléphone: 05 63 47 10 00		
Email: info@lambertdegas.com		



LEGENDE NOTICE SECURITE

- Manœuvre existante remplacée par une manœuvre neuve
- Création couverture et menuiserie
- Aggrégement existant



Façade sud est

Façade nord est

Annexe 6

Obligations du gestionnaire occupant les bâtiments (relative à l'article 13)

Etat des lieux

Sans objet

Le Gestionnaire a accepté de porter le programme de travaux de restauration des 2 bâtiments dans le cadre d'une convention. La présente cadre la gestion et l'occupation des bâtiments et de leurs abords une fois les travaux réalisés, fin des travaux prévue 2023.

Restauration et maintenance des lieux

Le Gestionnaire assurera l'entretien courant du bâtiment et s'engage à maintenir en état de propreté les bâtiments et ses abords mis à sa disposition.

Il s'engage à ne réaliser aucune construction, même légère. Tout aménagement envisagé sera soumis à l'accord préalable du Conservatoire et mis en œuvre dans le cadre des dispositions prévues à l'article 8.

Travaux

Le gestionnaire ne pourra réaliser des travaux qu'avec l'accord expresse du Conservatoire. Ils feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

Le Gestionnaire prendra à sa charge les travaux autorisés, il ne disposera pas de droit réel sur les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier qu'il réalise pour son activité. Les investissements réalisés reviendront au Conservatoire au terme de la présente convention et ne pourront faire l'objet d'indemnisation.

Destination

Le Gestionnaire ne pourra, en aucun cas, modifier la destination des bâtiments et installations prévue par la présente convention sans l'accord exprès du Conservatoire du littoral. Dans cette hypothèse, une nouvelle convention sera délivrée.

Activités autorisées

Elles consistent en toutes activités liées à la gestion courante des bâtiments et installations visés à l'article 13.1. de la présente convention.

Activités interdites

Le Gestionnaire devra s'interdire et interdire sur les bâtiments et parcelles visées à l'article 13.1. toute activité ou aménagement incompatibles avec la nature des biens objet de la présente convention et des missions du Conservatoire du littoral notamment :

- la circulation et le stationnement des véhicules motorisés hors des lieux prévus à cet effet, à l'exception des véhicules de service, d'entretien et de sécurité,
- l'affichage sur ou à proximité du bâtiment de toute nature sans autorisation écrite du Conservatoire du littoral en dehors de l'information directement liée à la gestion du site et à son animation,
- il ne pourra apposer ou faire apposer par des tiers des pancartes ou panneaux publicitaires de quelque nature qu'ils soient,
- il ne pourra poser aucune clôture,
- il ne pourra installer aucune parabole ou antenne,

Aménagements intérieurs et mobilier

Les aménagements intérieurs et les modules d'information situés dans les espaces ouverts au public seront établis en concertation entre les parties. Les aménagements intérieurs et le mobilier devront constamment être maintenus en bon état d'entretien et seront exempts de publicité.

Les équipements et installations mis en place au niveau du théâtre de verdure lors d'événements culturels seront démontés après utilisation et remisés dans le local prévu à cet effet.

Aménagements extérieurs (accès, stationnements, signalétique, etc...)

Le Gestionnaire veillera à la qualité de l'accueil et des abords.

Les modalités d'accès, de stationnement et la signalétique devront faire l'objet d'un accord préalable des parties.

En particulier, la signalisation sera conforme à la charte signalétique du Conservatoire du littoral sauf accord express entre les parties.

L'affichage des produits qui pourraient être proposés à la vente s'effectuera exclusivement sur le lieu d'exercice même de l'activité et exclura tout caractère publicitaire.

Propreté, sécurité, accessibilité

Le Gestionnaire s'engage à tenir en permanence les locaux et leurs abords en état de propreté et à respecter les réglementations d'hygiène et de sécurité tant pour le public que pour ses employés.

Le Gestionnaire devra s'assurer que lors des ouvertures au public, s'effectue dans le respect des règles relative à la sécurité du public. Il veillera au respect de l'accessibilité pour tous les bâtiments ouverts au public.

La sonorisation des locaux ou des abords par des fonds musicaux ou autres n'est pas autorisée, sauf accord express entre les parties.

Restauration et maintenance des lieux

Le Gestionnaire assurera l'entretien courant des bâtiments et des équipements mis à sa disposition et à ne réaliser aucun aménagement ni aucune construction, même légers.

Assurance

Le Gestionnaire s'engage à contracter dans les 10 jours de la signature de la présente une assurance couvrant sa responsabilité civile pour tous les risques matériels (biens mobiliers et immobiliers) et corporels liés à l'exploitation des bâtiments et des activités organisées dans le cadre de la présente convention et à en fournir le justificatif sur simple demande. Il devra également être assuré contre le vol.

Fourniture des fluides, abonnement téléphonique et autres

Le Gestionnaire prendra à sa charge la fourniture des fluides et réseaux. Il fera son affaire des contrats liés à ceux-ci (eau, gaz, fuel, électricité) ainsi que le téléphone et, d'une manière générale, de tous les abonnements et consommations liés à l'occupation des locaux mis à sa disposition.

Il acquittera, en outre, la taxe d'habitation, l'impôt foncier restant à la charge du Conservatoire.

Annexe 7

Présentation de Rivages de France : le réseau national des gestionnaires d'espaces naturels littoraux et lacustres



Depuis 1990, l'association RIVAGES DE FRANCE fédère, représente, anime et valorise un réseau national de gestionnaires d'espaces naturels littoraux et lacustres préservés, aux côtés du Conservatoire du littoral. Elle se positionne résolument en interlocuteur des pouvoirs publics et en promoteur naturel de la préservation et de la gestion durable d'espaces exceptionnels.

La finalité de RIVAGES DE FRANCE est d'apporter un **appui concret, efficient et valorisant** à ses adhérents, gestionnaires et partenaires, dans leurs problématiques de gestion. Pour ce faire, l'association actionne trois leviers complémentaires :

- **Représenter** les gestionnaires et servir leurs intérêts auprès de toutes instances (nationales à locales) et dans tous débats les concernant, notamment via le lobbying et le portage politique de grands sujets à enjeux pour les adhérents...
- **Animer** le réseau des gestionnaires par une gouvernance, des instances (comités locaux) et des rencontres de proximité, des prestations de services réservées aux adhérents : annuaire et centre de ressources numériques, conseil technique, formation, service juridique, veille...
- **Valoriser** les gestionnaires, partenaires, techniciens et gardes, en promouvant leurs actions de gestion exemplaires et les échanges d'expériences, par la communication (web et réseaux sociaux), des newsletters et recueils d'expériences...

Retrouvez l'ensemble des informations utiles ainsi que les conditions d'adhésion à l'association sur le site internet de [Rivages de France](http://www.rivagesdefrance.org/).

Contacts :

Rivages de France

Association loi 1901

SIRET : 39062035900104

4, place Bernard Moitessier 17 000 LA ROCHELLE

Tèl : 05 46 84 72 45

Mail : contact@rivagesdefrance.org

<http://www.rivagesdefrance.org/>

CONVENTION

CONCERNANT

LES PRESTATIONS REALISEES

DANS LE CADRE

DE LA MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE GENERALE

ETABLIE ENTRE

LA VILLE DU CHATEAU D'OLERON

ET

**LE SYNDICAT DEPARTEMENTAL
DE LA VOIRIE DES COLLECTIVITES**

DU DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME



CONVENTION

Entre :

La Ville du CHATEAU D'OLERON, représentée par Monsieur Michel PARENT, Maire, agissant en application de la délibération du Conseil Municipal du _____ ;

d'une part,

Et :

Le Syndicat Départemental de la Voirie des Collectivités du Département de la Charente-Maritime, représenté par Monsieur Loïc GIRARD, Président, agissant en application de la délibération du Comité Syndical du 07 octobre 2020 ;

d'autre part,

Préambule

Les statuts du Syndicat Départemental de la Voirie des Collectivités du Département de la Charente-Maritime prévoient, dans l'article 2, la réalisation d'œuvres et services présentant une utilité commune pour ses membres et selon leurs besoins, notamment en matière de voirie et de pluvial.

Le patrimoine routier communal représente, dans le Département de la Charente-Maritime, un linéaire très important. Les budgets nécessaires à leur entretien étant conséquents et pouvant obérer d'autres investissements, il est nécessaire de mettre en place des stratégies de fonctions, de développement et d'entretien du réseau routier afin d'assurer la maîtrise des finances consacrées à leur maintien.

A ce titre, le Syndicat de la Voirie propose une mission d'assistance technique générale dans le domaine de la voirie portant sur les missions définies à l'article 3 suivant.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention définit la mission d'assistance technique générale réalisée par le Syndicat Départemental de la Voirie des Collectivités du Département de la Charente-Maritime, auprès de la Ville du CHATEAU D'OLERON.

Les prestations identifiées dans la présente convention entrent dans le cadre des relations internes au secteur public, dénommées « quasi régie ». Celles-ci sont définies aux articles L2511-1 à L2511-5 du code de la commande publique applicable à compter du 1^{er} Avril 2019, et permettent une exclusion de mise en concurrence.

Egalement, les prestations identifiées dans la présente convention n'entrent pas dans le champ des activités soumises au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

L'assistance générale s'applique sur les voies communales de la Collectivité par référence au tableau de classement existant.

ARTICLE 3 : DETAIL DE LA MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE GENERALE

3-1 Contenu des missions obligatoires

3-1-1 Mission d'assistance technique et administrative

La mission d'assistance technique et administrative comportera les prestations suivantes :

- Conseils sur les techniques de réparation,
- Conseils techniques sur les différentes prestations proposées (signalisation verticale, horizontale, mise en place de radars pédagogiques ...),
- Conseil sur la gestion du réseau,
- Conseil juridique sur la gestion du domaine public,
- Conseil sur les classements, déclassements, cessions...,
- Conseil concernant les conditions juridiques et système de redevance pour occupation du domaine public, servitudes de passage, gestion des chemins ruraux (droits et obligations, récupération de voies),
- Conseil en cas de dégradation (si dommage anormal par un usager) et entretien des voies,
- Conseil concernant la définition des limites d'agglomération,
- Conseil sur l'utilisation des pouvoirs de police du Maire dans le cadre de la circulation, du stationnement...,
- Conseil sur la gestion et le transfert des biens de sections de commune,
- Conseil sur les droits et obligations des riverains (gestion des eaux de ruissellement notamment, élagage...),
- Conseil concernant l'élaboration du règlement de voirie,
- Assistance administrative (aspect subventions, marchés publics...).

Nota 1 : La mission d'assistance technique et administrative fera l'objet d'une facturation forfaitaire appelée annuellement selon la tarification définie en annexe 1.

3-1-2 Mission de réalisation d'un diagnostic de voirie

Le Syndicat Départemental de la Voirie produira à minima un diagnostic de voirie dans le courant de la période définie à l'article 4 ci-après, en concertation avec la Collectivité et selon la programmation définie par le Syndicat Départemental de la Voirie.

Cette mission comprendra :

- La visite exhaustive du réseau (hors relevés à grand rendement) comprenant les relevés géométriques et visuels de la voirie (dimensions, caractéristiques principales, chaussée, couche de roulement...),
- La détermination de son état par sections avec relevé des pathologies courantes,
- L'intégration des évolutions communales pressenties en termes de volume et d'importance de trafic,
- La présence de points singuliers tels qu'ouvrages d'art et réseaux apparents,

- La proposition d'une technique appropriée de confortement, de réparation ou de construction,
- L'établissement d'une évaluation des travaux adaptés, assortie d'un planning de réalisation envisagé, selon les priorités retenues par la Collectivité.

Concernant les ouvrages d'art, la mission comprend le relevé de présence d'ouvrage d'art d'ouverture supérieure à 2 mètres. Ne font pas partie de la mission, le relevé détaillé de l'ouvrage, le diagnostic de l'état et des pathologies, la proposition d'une technique appropriée de réparation, de confortement ou de reconstruction. Ces dernières missions pourront faire l'objet de missions spécifiques d'ingénierie.

Nota 2 : La réalisation de ce diagnostic fera l'objet d'une facturation ponctuelle, appelée après la remise des documents afférents à la Collectivité, selon la tarification définie en annexe 2 « zone orangée ».

Documents mis à disposition auprès du Syndicat Départemental de la Voirie pour la réalisation de cette mission :

Pour la production du diagnostic de voirie, le Syndicat recevra de la part de la Ville du CHATEAU D'OLERON :

- Les fonds de plans numérisés ou duplicables mentionnant l'existence des voies communales et/ou communautaires et chemins ruraux assortis des références nécessaires à leur localisation et leur identification,
- Le tableau de classement existant des voies mis à jour des linéaires, surfaces et affectations,
- Les différentes décisions intervenues postérieurement au tableau de classement, concernant l'intégration de voies dans la voirie communale,
- Les données relatives à l'existence d'ouvrages d'art.

Dans le cas où la Collectivité ne pourrait produire le tableau de classement des voies visé ci-dessus ou bien dans le cas où le tableau de classement nécessiterait une actualisation importante, le Syndicat de la Voirie pourrait procéder à sa réalisation selon les conditions définies ci-après.

3-2 Contenu des missions optionnelles

3-2-1 Etablissement du tableau de classement des voies communales

Cette mission comprend :

- La création, la refonte ou la mise à jour du tableau de classement des voies communales afin d'identifier la domanialité des voies, leur longueur, éventuellement leur superficie (en cas de place),
- La création, la refonte ou la mise à jour de la cartographie associée.

Nota 3 : cette mission fera l'objet d'une facturation ponctuelle, appelée après la remise des documents afférents à la Collectivité, selon la tarification définie en annexe 2 « zone verte ».

3-2-2 Etablissement des actes de gestion du domaine public routier de la Collectivité

Cette mission comprend :

- La préparation des arrêtés de circulation,
- La préparation des autorisations et permissions de voirie,
- La préparation des arrêtés d'alignement.

Nota 4 : cette mission fera l'objet d'une facturation ponctuelle, appelée après la remise des documents sollicités par la Collectivité, selon la tarification définie en annexe 3.

ARTICLE 4 : DUREE

La présente convention prend effet au **1^{ER} janvier 2023** et se terminera le **31 Décembre 2026**.

Elle pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties avec effet au 31 Décembre de l'année de la demande de résiliation, moyennant un préavis de trois mois.

ARTICLE 5 : REMUNERATION DES MISSIONS

5-1 Rémunération des missions

La rémunération de la mission d'assistance technique générale est composée des éléments suivants :

- Cotisation forfaitaire annuelle tenant compte de la strate de population, en matière d'assistance technique et administrative – Annexe 1,
- A chaque remise de diagnostic de voirie (à minima, production d'un diagnostic sur la période quadriennale) : tarification forfaitaire du diagnostic de voirie en fonction du linéaire relevé et de la strate de population – Annexe 2 « zone orangée »,
- Si besoin de tableau de classement : tarification forfaitaire du tableau de classement de la voirie communale en fonction du linéaire relevé et de la strate de population – Annexe 2 « zone verte »,
- Si demande de production d'actes de gestion du domaine public routier : tarification forfaitaire selon la nature de l'acte produit – Annexe 3.

5-2 Evolution tarifaire au cours de la période contractuelle

Les éléments de tarification évoqués ci-avant seront revalorisés en fonction de l'évolution de la population légale et municipale « N-1 » de la Collectivité, selon le recensement disponible sur le site de l'INSEE.

5-3 Cas d'adhésion en cours d'année

Dans le cas d'une adhésion en cours d'année, la cotisation forfaitaire annuelle ne serait pas proratisée.

5-4 Cas de missions partielles

Dans le cas où les missions d'assistance technique générale, objet de la présente convention, ne seraient pas menées à leurs termes, les rémunérations correspondantes seraient fonction des éléments de missions en cours de réalisation ou réalisées.

ARTICLE 6 : REGLEMENT DES LITIGES

Si un différend survenait à l'occasion de l'interprétation ou de l'application de la présente convention, les parties attribueraient compétence territoriale au Tribunal Administratif de Poitiers.

Au CHATEAU D'OLERON, le

Monsieur le Maire
de la Ville
du CHATEAU D'OLERON

Michel PARENT

A SAINTES, le

Monsieur le Président du Syndicat
Départemental de la Voirie des Collectivités
du Département de la Charente-Maritime

Loïc GIRARD

Annexe n°1 : Tarification de la mission d'assistance technique et administrative

Population de la structure	Cotisation forfaitaire annuelle
Inférieure ou égale à 500 habitants	75 € / an
De 501 à 1000 habitants inclus	150 € / an
De 1001 à 2500 habitants inclus	300 € / an
De 2501 à 4000 habitants inclus	500 € / an
Au-delà de 4000 habitants	600 € / an
CDC SIVU & SIVOM	1 300 € / an

(A noter : évolution tarifaire selon la population de la Collectivité au fil des années)

**Annexe n°2 : Tarification de la mission de diagnostic de voirie
et de l'établissement du tableau de classement des voies**

Linéaire concerné	Strate de population	DIAGNOSTIC (Tarification forfaitaire)	TABLEAU DE CLASSEMENT ou REPertoire COMMUNAUTAIRE (Tarification forfaitaire)	
			Ancienneté précédent tableau > 10 ans	Ancienneté précédent tableau ≤ 10 ans
Linéaire < 5 km	≤ 1000 habitants	600 €	800 €	400 €
	> 1000 habitants	1 000 €	1 000 €	600 €
5 km ≤ linéaire < 10 km	≤ 1000 habitants	800 €	1 000 €	600 €
	> 1000 habitants	1 600 €	1 200 €	800 €
10 km ≤ linéaire < 20 km	≤ 1000 habitants	1 200 €	1 200 €	800 €
	> 1000 habitants	2 000 €	1 400 €	1 000 €
20 km ≤ linéaire < 30 km	≤ 1000 habitants	1 400 €	1 400 €	1 000 €
	> 1000 habitants	2 600 €	1 600 €	1 200 €
30 km ≤ linéaire < 40 km	≤ 1000 habitants	1 600 €	1 600 €	1 200 €
	> 1000 habitants	3 200 €	1 800 €	1 400 €
40 km ≤ linéaire < 60 km	≤ 1000 habitants	1 800 €	1 800 €	1 400 €
	> 1000 habitants	4 000 €	2 000 €	1 600 €
60 km ≤ linéaire < 300 km	≤ 1000 habitants	3 000 €	2 000 €	1 600 €
	> 1000 habitants	6 500 €	2 200 €	1 800 €
Linéaire ≥ 300 km	CDC - CDA	12 000 €	3 800 €	2 500 €

(A noter : évolution tarifaire selon la population de la Collectivité au fil des années)

Annexe n°3 : Tarification concernant l'établissement des actes de gestion

Éléments de la mission	Tarification forfaitaire
Actes de gestion (hors arrêtés d'alignement)	25 € par unité
Arrêtés d'alignement	50 € par unité

CONVENTION

CONCERNANT

LES PRESTATIONS REALISEES

DANS LE CADRE

DE LA MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE GENERALE

ETABLIE ENTRE

LA VILLE DU CHATEAU D'OLERON

ET

**LE SYNDICAT DEPARTEMENTAL
DE LA VOIRIE DES COLLECTIVITES**

DU DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME



CONVENTION

Entre :

La Ville du CHATEAU D'OLERON, représentée par Monsieur Michel PARENT, Maire, agissant en application de la délibération du Conseil Municipal du _____ ;

d'une part,

Et :

Le Syndicat Départemental de la Voirie des Collectivités du Département de la Charente-Maritime, représenté par Monsieur Loïc GIRARD, Président, agissant en application de la délibération du Comité Syndical du 07 octobre 2020 ;

d'autre part,

Préambule

Les statuts du Syndicat Départemental de la Voirie des Collectivités du Département de la Charente-Maritime prévoient, dans l'article 2, la réalisation d'œuvres et services présentant une utilité commune pour ses membres et selon leurs besoins, notamment en matière de voirie et de pluvial.

Le patrimoine routier communal représente, dans le Département de la Charente-Maritime, un linéaire très important. Les budgets nécessaires à leur entretien étant conséquents et pouvant obérer d'autres investissements, il est nécessaire de mettre en place des stratégies de fonctions, de développement et d'entretien du réseau routier afin d'assurer la maîtrise des finances consacrées à leur maintien.

A ce titre, le Syndicat de la Voirie propose une mission d'assistance technique générale dans le domaine de la voirie portant sur les missions définies à l'article 3 suivant.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention définit la mission d'assistance technique générale réalisée par le Syndicat Départemental de la Voirie des Collectivités du Département de la Charente-Maritime, auprès de la Ville du CHATEAU D'OLERON.

Les prestations identifiées dans la présente convention entrent dans le cadre des relations internes au secteur public, dénommées « quasi régie ». Celles-ci sont définies aux articles L2511-1 à L2511-5 du code de la commande publique applicable à compter du 1^{er} Avril 2019, et permettent une exclusion de mise en concurrence.

Egalement, les prestations identifiées dans la présente convention n'entrent pas dans le champ des activités soumises au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

L'assistance générale s'applique sur les voies communales de la Collectivité par référence au tableau de classement existant.

ARTICLE 3 : DETAIL DE LA MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE GENERALE

3-1 Contenu des missions obligatoires

3-1-1 Mission d'assistance technique et administrative

La mission d'assistance technique et administrative comportera les prestations suivantes :

- Conseils sur les techniques de réparation,
- Conseils techniques sur les différentes prestations proposées (signalisation verticale, horizontale, mise en place de radars pédagogiques ...),
- Conseil sur la gestion du réseau,
- Conseil juridique sur la gestion du domaine public,
- Conseil sur les classements, déclassements, cessions...,
- Conseil concernant les conditions juridiques et système de redevance pour occupation du domaine public, servitudes de passage, gestion des chemins ruraux (droits et obligations, récupération de voies),
- Conseil en cas de dégradation (si dommage anormal par un usager) et entretien des voies,
- Conseil concernant la définition des limites d'agglomération,
- Conseil sur l'utilisation des pouvoirs de police du Maire dans le cadre de la circulation, du stationnement...,
- Conseil sur la gestion et le transfert des biens de sections de commune,
- Conseil sur les droits et obligations des riverains (gestion des eaux de ruissellement notamment, élagage...),
- Conseil concernant l'élaboration du règlement de voirie,
- Assistance administrative (aspect subventions, marchés publics...).

Nota 1 : La mission d'assistance technique et administrative fera l'objet d'une facturation forfaitaire appelée annuellement selon la tarification définie en annexe 1.

3-1-2 Mission de réalisation d'un diagnostic de voirie

Le Syndicat Départemental de la Voirie produira à minima un diagnostic de voirie dans le courant de la période définie à l'article 4 ci-après, en concertation avec la Collectivité et selon la programmation définie par le Syndicat Départemental de la Voirie.

Cette mission comprendra :

- La visite exhaustive du réseau (hors relevés à grand rendement) comprenant les relevés géométriques et visuels de la voirie (dimensions, caractéristiques principales, chaussée, couche de roulement...),
- La détermination de son état par sections avec relevé des pathologies courantes,
- L'intégration des évolutions communales pressenties en termes de volume et d'importance de trafic,
- La présence de points singuliers tels qu'ouvrages d'art et réseaux apparents,

- La proposition d'une technique appropriée de confortement, de réparation ou de construction,
- L'établissement d'une évaluation des travaux adaptés, assortie d'un planning de réalisation envisagé, selon les priorités retenues par la Collectivité.

Concernant les ouvrages d'art, la mission comprend le relevé de présence d'ouvrage d'art d'ouverture supérieure à 2 mètres. Ne font pas partie de la mission, le relevé détaillé de l'ouvrage, le diagnostic de l'état et des pathologies, la proposition d'une technique appropriée de réparation, de confortement ou de reconstruction. Ces dernières missions pourront faire l'objet de missions spécifiques d'ingénierie.

Nota 2 : La réalisation de ce diagnostic fera l'objet d'une facturation ponctuelle, appelée après la remise des documents afférents à la Collectivité, selon la tarification définie en annexe 2 « zone orangée ».

Documents mis à disposition auprès du Syndicat Départemental de la Voirie pour la réalisation de cette mission :

Pour la production du diagnostic de voirie, le Syndicat recevra de la part de la Ville du CHATEAU D'OLERON :

- Les fonds de plans numérisés ou duplicables mentionnant l'existence des voies communales et/ou communautaires et chemins ruraux assortis des références nécessaires à leur localisation et leur identification,
- Le tableau de classement existant des voies mis à jour des linéaires, surfaces et affectations,
- Les différentes décisions intervenues postérieurement au tableau de classement, concernant l'intégration de voies dans la voirie communale,
- Les données relatives à l'existence d'ouvrages d'art.

Dans le cas où la Collectivité ne pourrait produire le tableau de classement des voies visé ci-dessus ou bien dans le cas où le tableau de classement nécessiterait une actualisation importante, le Syndicat de la Voirie pourrait procéder à sa réalisation selon les conditions définies ci-après.

3-2 Contenu des missions optionnelles

3-2-1 Etablissement du tableau de classement des voies communales

Cette mission comprend :

- La création, la refonte ou la mise à jour du tableau de classement des voies communales afin d'identifier la domanialité des voies, leur longueur, éventuellement leur superficie (en cas de place),
- La création, la refonte ou la mise à jour de la cartographie associée.

Nota 3 : cette mission fera l'objet d'une facturation ponctuelle, appelée après la remise des documents afférents à la Collectivité, selon la tarification définie en annexe 2 « zone verte ».

3-2-2 Etablissement des actes de gestion du domaine public routier de la Collectivité

Cette mission comprend :

- La préparation des arrêtés de circulation,
- La préparation des autorisations et permissions de voirie,
- La préparation des arrêtés d'alignement.

Nota 4 : cette mission fera l'objet d'une facturation ponctuelle, appelée après la remise des documents sollicités par la Collectivité, selon la tarification définie en annexe 3.

ARTICLE 4 : DUREE

La présente convention prend effet au **1^{ER} janvier 2023** et se terminera le **31 Décembre 2026**.

Elle pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties avec effet au 31 Décembre de l'année de la demande de résiliation, moyennant un préavis de trois mois.

ARTICLE 5 : REMUNERATION DES MISSIONS

5-1 Rémunération des missions

La rémunération de la mission d'assistance technique générale est composée des éléments suivants :

- Cotisation forfaitaire annuelle tenant compte de la strate de population, en matière d'assistance technique et administrative – Annexe 1,
- A chaque remise de diagnostic de voirie (à minima, production d'un diagnostic sur la période quadriennale) : tarification forfaitaire du diagnostic de voirie en fonction du linéaire relevé et de la strate de population – Annexe 2 « zone orangée »,
- Si besoin de tableau de classement : tarification forfaitaire du tableau de classement de la voirie communale en fonction du linéaire relevé et de la strate de population – Annexe 2 « zone verte »,
- Si demande de production d'actes de gestion du domaine public routier : tarification forfaitaire selon la nature de l'acte produit – Annexe 3.

5-2 Evolution tarifaire au cours de la période contractuelle

Les éléments de tarification évoqués ci-avant seront revalorisés en fonction de l'évolution de la population légale et municipale « N-1 » de la Collectivité, selon le recensement disponible sur le site de l'INSEE.

5-3 Cas d'adhésion en cours d'année

Dans le cas d'une adhésion en cours d'année, la cotisation forfaitaire annuelle ne serait pas proratisée.

5-4 Cas de missions partielles

Dans le cas où les missions d'assistance technique générale, objet de la présente convention, ne seraient pas menées à leurs termes, les rémunérations correspondantes seraient fonction des éléments de missions en cours de réalisation ou réalisées.

ARTICLE 6 : REGLEMENT DES LITIGES

Si un différend survenait à l'occasion de l'interprétation ou de l'application de la présente convention, les parties attribueraient compétence territoriale au Tribunal Administratif de Poitiers.

Au CHATEAU D'OLERON, le

Monsieur le Maire
de la Ville
du CHATEAU D'OLERON

Michel PARENT

A SAINTES, le

Monsieur le Président du Syndicat
Départemental de la Voirie des Collectivités
du Département de la Charente-Maritime

Loïc GIRARD

Annexe n°1 : Tarification de la mission d'assistance technique et administrative

Population de la structure	Cotisation forfaitaire annuelle
Inférieure ou égale à 500 habitants	75 € / an
De 501 à 1000 habitants inclus	150 € / an
De 1001 à 2500 habitants inclus	300 € / an
De 2501 à 4000 habitants inclus	500 € / an
Au-delà de 4000 habitants	600 € / an
CDC SIVU & SIVOM	1 300 € / an

(A noter : évolution tarifaire selon la population de la Collectivité au fil des années)

**Annexe n°2 : Tarification de la mission de diagnostic de voirie
et de l'établissement du tableau de classement des voies**

Linéaire concerné	Strate de population	DIAGNOSTIC (Tarification forfaitaire)	TABLEAU DE CLASSEMENT ou REPertoire COMMUNAUTAIRE (Tarification forfaitaire)	
			Ancienneté précédent tableau > 10 ans	Ancienneté précédent tableau ≤ 10 ans
Linéaire < 5 km	≤ 1000 habitants	600 €	800 €	400 €
	> 1000 habitants	1 000 €	1 000 €	600 €
5 km ≤ linéaire < 10 km	≤ 1000 habitants	800 €	1 000 €	600 €
	> 1000 habitants	1 600 €	1 200 €	800 €
10 km ≤ linéaire < 20 km	≤ 1000 habitants	1 200 €	1 200 €	800 €
	> 1000 habitants	2 000 €	1 400 €	1 000 €
20 km ≤ linéaire < 30 km	≤ 1000 habitants	1 400 €	1 400 €	1 000 €
	> 1000 habitants	2 600 €	1 600 €	1 200 €
30 km ≤ linéaire < 40 km	≤ 1000 habitants	1 600 €	1 600 €	1 200 €
	> 1000 habitants	3 200 €	1 800 €	1 400 €
40 km ≤ linéaire < 60 km	≤ 1000 habitants	1 800 €	1 800 €	1 400 €
	> 1000 habitants	4 000 €	2 000 €	1 600 €
60 km ≤ linéaire < 300 km	≤ 1000 habitants	3 000 €	2 000 €	1 600 €
	> 1000 habitants	6 500 €	2 200 €	1 800 €
Linéaire ≥ 300 km	CDC - CDA	12 000 €	3 800 €	2 500 €

(A noter : évolution tarifaire selon la population de la Collectivité au fil des années)

Annexe n°3 : Tarification concernant l'établissement des actes de gestion

Éléments de la mission	Tarification forfaitaire
Actes de gestion (hors arrêtés d'alignement)	25 € par unité
Arrêtés d'alignement	50 € par unité



Direction Générale
Monsieur Gilles PARISI

Saintes, le 5 octobre 2022

Le Président,

à

Monsieur Michel PARENT
Maire de la Ville du LE CHATEAU D'OLERON
4, Boulevard Victor Hugo
17480 LE CHATEAU D'OLERON

OBJET : Proposition de convention d'Assistance Technique Générale
P. J : Convention et modèle de délibération

Monsieur le Maire,

Depuis plusieurs années, le Syndicat Départemental de la Voirie propose à ses adhérents, **une convention d'Assistance Technique Générale (A.T.G)**.

Cette mission permet une assistance technique et administrative auprès de vos services, ainsi que la production d'un diagnostic de voirie recensant les aspects géométriques de votre voirie communale, son état structurel, la présence d'ouvrage d'art ainsi qu'une estimation par ratios du coût de maintien de la voirie en bon état de service.

A ce jour, plus de 300 Collectivités ont souscrit à cette mission pour la période 2019 – 2022 et nous envisageons la passation de nouvelles conventions pour la période quadriennale de 2023 à 2026.

Vous trouverez donc ci-joint, une convention d'Assistance Technique Générale ainsi qu'un modèle de délibération, pour la période du 1^{er} Janvier 2023 au 31 Décembre 2026 : cette convention comporte les changements ci-dessous, par rapport à la précédente période, permettant les avantages suivants :

- ✓ Le contenu de l'assistance technique générale a été étayé par de nombreuses missions de conseil technique et administratif auprès des collectivités,
- ✓ Tarification du diagnostic de voirie indépendante de la cotisation annuelle,
 - Avantages :
 - Réduction très sensible de la cotisation forfaitaire annuelle
 - Facturation du diagnostic de voirie uniquement l'année de sa remise en collectivité (une fois à minima pendant la période quadriennale)

Si cette convention recevait l'agrément de votre conseil municipal, je vous demanderais de bien vouloir nous faire retour par mail d'un exemplaire daté et signé, à l'adresse suivante : communication@sdv17.fr. A l'issue du circuit administratif, un exemplaire vous sera retourné.

Restant à votre disposition pour tout questionnement sur ce sujet,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,

Loïc GIRARD.



ETAT DES PRELEVEMENTS SUR SALAIRE



LA POSTE



SD : 862017720186799

M.N.T
AGENCE DE SAINTES
62 AVENUE GAMBETTA
17100 SAINTES

LE CHATEAU D'OLERON MAIRIE
4 BOULEVARDS VICTOR HUGO - BP 49
17480 LE CHATEAU D OLERON

16991 004161 001980 01/01 01/02

Ref/doc : MNT EPS-AC016 - Édité le 15/10/2022 - 61.23FD56EB-4CC1-11ED-AAAA-6011020D4202 - Mutuelle régie par le livre II du Code de la Mutualité, SIREN 775 676 504

Identification	Collectivité	Payeur	Mois de Prélèvement	Échéance
017093-CVS/00	LE CHATEAU D'OLERON : MAIRIE	Employeur	11/2022	11/2022

MEMBRE PARTICIPANT		Références	Garanties	Montant par garantie	Rappel	Trop payé	Total	Ecart
Matricule	Nom et prénom							
		0003409778	CV017BA	92,00	0,00	0,00	92,00	
		0003421510	CV017AL	118,69	0,00	0,00	118,69	
		0003399743	CV017BA	50,75	0,00	0,00	50,75	
		0003392454	CV017AL	118,69	0,00	0,00	118,69	

Montant médico chirurgical : TOTAL GENERAL : Nombre d'agents :	380,13 € 380,13 € 4	DATE ET MONTANT DES MANDATS
---	--	--

En cas de trop payé supérieur au montant de l'échéance, la régularisation s'effectuera sur la prochaine échéance. Un exemplaire de ce document est à renvoyer à l'adresse suivante : Mutuelle Nationale Territoriale Centre de Traitement Cotisations TSA 80012 33044 BORDEAUX CEDEX Si le payeur est l'employeur, et que celui-ci règle annuellement, veuillez ne pas tenir compte du présent document.	Versement à effectuer sur le compte : Identifiant national de compte bancaire - RIB <hr/> <table> <tr> <td>Banque</td> <td>Gui- chet</td> <td>N°Compte</td> <td>clé</td> <td>de- verse</td> <td>Domiciliation</td> </tr> <tr> <td>10107</td> <td>00228</td> <td>00952911047</td> <td>61</td> <td>EUR</td> <td>BRED VINCENNES</td> </tr> </table> <hr/> Identifiant International de compte bancaire IBAN(International Bank Account Number) BIC(Bank Identifier Code) FR76 1010 7002 2800 9529 1104 761 BREDFRPPXXX	Banque	Gui- chet	N°Compte	clé	de- verse	Domiciliation	10107	00228	00952911047	61	EUR	BRED VINCENNES
Banque	Gui- chet	N°Compte	clé	de- verse	Domiciliation								
10107	00228	00952911047	61	EUR	BRED VINCENNES								

AVIS D'APPEL DE COTISATIONS SANTE

LA POSTE



SD : 86201772018680N

M.N.T
 AGENCE DE SAINTES
 62 AVENUE GAMBETTA
 17100 SAINTES

LE CHATEAU D'OLERON MAIRIE
 4 BOULEVARDS VICTOR HUGO - BP 49
 17480 LE CHATEAU D OLERON

16991 004163 001981 01/01 01/02

Identification	Collectivité	Payeur	Mois de Prélèvement	Échéance
017093-CMS/00	LE CHATEAU D'OLERON : MAIRIE	Membre participant	11/2022	12/2022

Nous vous remercions de procéder au versement des cotisations dues à notre organisme au plus tard avant la date d'échéance. À défaut, les garanties concernées pourraient être suspendues

	MEMBRE PARTICIPANT	Références	Garanties	Montant dû par le payeur	Rappel	Trop payé	Total	Ecart
Matricule								
		0000172766	MNT Santé	183,20	0,00	0,00	183,20	
		0000056879	MNT Santé	83,30	0,00	0,00	83,30	
		0002956623	EV C1 C4 M-Famille	74,10	0,00	0,00	74,10	
		0000517096	MNT Santé	130,40	0,00	0,00	130,40	
		0003233438	MNT Santé	81,40	0,00	0,00	81,40	
		0000056884	EV C1 SE2	174,60	0,00	0,00	174,60	
		0002935527	MNT Santé	66,40	0,00	0,00	66,40	
		0001125376	MNT Santé	49,00	0,00	0,00	49,00	
		0003351796	MNT Santé	42,20	0,00	0,00	42,20	
131239948		0003666973	MNT CONFORT	67,70	0,00	0,00	67,70	

			DATE ET MONTANT DES MANDATS
Montant médico chirurgical :	952,30 €	
TOTAL GENERAL :	952,30 €	
Nombre d'agents :	10	
		
		

Ces garanties labellisées sont éligibles à la participation employeur, hormis celles suivies d'un astérisque.

<p>En cas de trop payé supérieur au montant de l'échéance, la régularisation s'effectuera sur la prochaine échéance. Un exemplaire de ce document est à renvoyer à l'adresse suivante :</p> <p style="text-align: center;">Mutuelle Nationale Territoriale Centre de Traitement Cotisations TSA 80012 33044 BORDEAUX CEDEX</p> <p>Si le payeur est l'employeur, et que celui-ci règle annuellement, veuillez ne pas tenir compte du présent document.</p>	<p>Versement à effectuer sur le compte :</p> <p>Identifiant national de compte bancaire - RIB</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Banque</td> <td style="width: 10%;">Gui- chet</td> <td style="width: 20%;">N°Compte</td> <td style="width: 10%;">clé</td> <td style="width: 10%;">de- vise</td> <td style="width: 35%;">Domiciliation</td> </tr> <tr> <td>10107</td> <td>00228</td> <td>00952911047</td> <td>61</td> <td>EUR</td> <td>BRED VINCENNES</td> </tr> </table> <p>Identifiant International de compte bancaire</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">IBAN(International Bank Account Number)</td> <td style="width: 30%;">BIC(Bank Identifier Code)</td> </tr> <tr> <td>FR76 1010 7002 2800 9529 1104 761</td> <td>BREDFRPPXXX</td> </tr> </table>	Banque	Gui- chet	N°Compte	clé	de- vise	Domiciliation	10107	00228	00952911047	61	EUR	BRED VINCENNES	IBAN(International Bank Account Number)	BIC(Bank Identifier Code)	FR76 1010 7002 2800 9529 1104 761	BREDFRPPXXX
Banque	Gui- chet	N°Compte	clé	de- vise	Domiciliation												
10107	00228	00952911047	61	EUR	BRED VINCENNES												
IBAN(International Bank Account Number)	BIC(Bank Identifier Code)																
FR76 1010 7002 2800 9529 1104 761	BREDFRPPXXX																

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
CHARENTE- MARITIME**

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat
24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 21 /01/2021

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la
Charente-Maritime

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET
Téléphone : 05 46 30 08 73
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2020-17093V1154N8Z85M1
DS 3206113

à

Monsieur le Maire

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	Terrain nu à usage de parking
ADRESSE DU BIEN :	Lotissement « la Beaucoursière 2 », 4 rue de l'Ancienne Distillerie, LE CHATEAU D'OLERON
VALEUR VÉNALE :	5 500 €

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DU CHÂTEAU D'OLERON

AFFAIRE SUIVIE PAR : MELODY NUNES

2 - Date de consultation : 24/12/2020

Date de réception : 24/12//2020

Date de visite : néant

Date de constitution du dossier « en état » : 19/01/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession de 3 parcelles à usage de parking à l'entreprise voisine et occupante du terrain

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Parcelles cadastrées section AK n°1523, 1524, 1525 pour 479 m²

Description du bien :

A l'ouest du centre bourg, à proximité de la zone agglomérée, dans la zone artisanale de la Beaucoursière, il s'agit de 3 parcelles de configuration triangulaire, formant un terrain rectangulaire, et adjacent au garage « Automob'ile » et utilisé par celui-ci pour le stationnement de véhicules. Cet espace a récemment été enrobé par l'entreprise occupante. Le terrain dispose d'une façade sur voie de 8,7m environ, (parcelle AK n°1523) et une profondeur totale de 57m.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune du Château d'Oléron
- Situation d'occupation : convention d'occupation avec le garage
- origine de propriété : ancienne

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU révisé et approuvé le 25/01/ 2020 : zone UY : Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions. La vocation de la zone est l'accueil spécifique d'**installations et de bâtiments d'activités liés aux constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale ou de services**, ainsi qu'à leurs annexes, entrepôts et stationnement. La zone recouvre la zone d'activité de la Beaucoursière et la zone d'activité d'Ors.

VRD : à proximité

Servitudes : il est prévu dans l'acte de cession la création d'une servitude d'écoulement des eaux de pluie

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à **5 500 €**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 1 an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

L'Inspectrice des Finances publiques,

Aurélie BOUCHET



Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ET DES OUTRE-MER

Décret n° 2022-1091 du 29 juillet 2022 relatif aux modalités de création et d'exercice de la fonction de conseiller municipal correspondant incendie et secours

NOR : IOMB2216687D

Publics concernés : communes, membres du conseil municipal, services départementaux et territoriaux d'incendie et de secours.

Objet : conditions et modalités de création et d'exercice de la fonction de conseiller municipal correspondant incendie et secours.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : ce texte a pour objet de préciser les conditions et les modalités de création et d'exercice des fonctions de conseiller municipal correspondant incendie et secours.

Références : le code de la sécurité intérieure, dans sa rédaction issue des modifications opérées par le texte, peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>). Ce décret est pris pour l'application de l'article 13 de la loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels.

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la sécurité intérieure, notamment son article L. 731-3 ;

Vu la loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels, notamment son article 13 ;

Vu l'avis du Conseil d'évaluation des normes en date du 2 juin 2022,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VII du code de la sécurité intérieure est complété par un article ainsi rédigé :

« Art. D. 731-14. – I. – A défaut de désignation d'un adjoint au maire ou d'un conseiller municipal chargé des questions de sécurité civile, le correspondant incendie et secours prévu à l'article 13 de la loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels est désigné par le maire parmi les adjoints ou les conseillers municipaux dans les six mois qui suivent l'installation du conseil municipal. En cas de vacance de la fonction de correspondant incendie et secours, la désignation intervient lors de la première réunion du conseil municipal qui suit cette vacance.

« Le maire communique le nom du correspondant incendie et secours au représentant de l'Etat dans le département et au président du conseil d'administration du service d'incendie et de secours.

« II. – Dans le cadre de ses missions d'information et de sensibilisation des habitants et du conseil municipal, le correspondant incendie et secours peut, sous l'autorité du maire :

« – participer à l'élaboration et la modification des arrêtés, conventions et documents opérationnels, administratifs et techniques du service local d'incendie et de secours qui relève, le cas échéant, de la commune ;

« – concourir à la mise en œuvre des actions relatives à l'information et à la sensibilisation des habitants de la commune aux risques majeurs et aux mesures de sauvegarde ;

« – concourir à la mise en œuvre par la commune de ses obligations de planification et d'information préventive ;

« – concourir à la définition et à la gestion de la défense extérieure contre l'incendie de la commune.

« Il informe périodiquement le conseil municipal des actions qu'il mène dans son domaine de compétence. »

Art. 2. – Pour l’application de l’article D. 731-14 du code de la sécurité intérieure aux mandats en cours, le maire désigne le correspondant incendie et secours dans un délai de trois mois à compter de l’entrée en vigueur du présent décret.

Art. 3. – Le ministre de l’intérieur et des outre-mer et le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 juillet 2022.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

*Le ministre de l’intérieur
et des outre-mer,*
GÉRALD DARMANIN

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*
CHRISTOPHE BÉCHU



Mr. DOUET EDDY
7 impasse berlioz
17480 le château d'oleron
Tel 0674200768

Mel: youpionvajouter@gmail.com
Le 22 /10/ 2022

Monsieur, Madame

*Je viens par cette lettre vous sollicitez un emplacement pour un manège pour
Enfant & le toboggan Fun glisse (l'installation du toboggan sera que du 26 au
2/02/2023) sur votre commune pour les vacances Noël 2022 pour les dates
suivantes pour le manège pour enfants à partir 12 décembre pour l'installation et
l'ouverture du manège le 17 décembre au 2 janvier (pour le démontage de
l'ensemble du manège) & pour ma caravanes du 11 décembre au 14 janvier.*

Merci de répondre par mail ,

Dans l'attente de part veuillez accepter mes salutations distingués .

DOUET EDDY.

Monsieur le Maire

Mairie de Le Château d'Oléron

4 BD Victor Hugo

17480 Le Château d'Oléron

Le 09 juin 2022,

Objet : Offre d'achat des parcelles 1523/1524/1525 Feuille 000 AK 01

Monsieur le Maire,

Je vous fais part de mon offre par la présente concernant les parcelles en objet.

Suite à mon courrier du 08 Juin 2022 et à la négociation déjà menée par mon propriétaire décédé au moi de septembre 2021 je vous propose la somme de **11000 € (onze milles euros) net vendeur**.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.



Convention de Partenariat

Pour le soutien à la réalisation de logements sociaux
(2023 / 2025)



Entre

La COMMUNAUTÉ de COMMUNES de l'ÎLE d'OLÉRON

Les COMMUNES

Les BAILLEURS SOCIAUX

16 SEPTEMBRE 2022

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE D'OLERON

ENTRE :

- **La Communauté de Communes** – 59, Route des Allées – 17310 SAINT-PIERRE D'OLERON

*Désignée ci-après la COMMUNAUTE
DE COMMUNES DE L'ILE D'OLERON,*

ET LES COMMUNES DE :

- **Le Château d'Oléron** – 4, Rue Victor Hugo - 17480 LE CHATEAU D'OLERON
- **Dolus d'Oléron** – Place de l'Hôtel de Ville - 17550 DOLUS D'OLERON
- **Le Grand-Village Plage** – 3, Boulevard de la Plage - 17370 GRAND-VILLAGE PLAGE
- **Saint-Trojan-les-Bains** – 66, Rue de la République - 17370 ST-TROJAN-LES-BAINS
- **Saint-Pierre d'Oléron** – 26, Rue de la République - 17310 SAINT-PIERRE D'OLERON
- **Saint-Georges d'Oléron** – Rue de la République - 17190 SAINT-GEORGES D'OLERON
- **La Brée-les-Bains** – Place de la République - 17840 LA BREE-LES-BAINS
- **Saint-Denis d'Oléron** – Rue Boirie - 17650 SAINT-DENIS D'OLERON

Désignées ci-après LES COMMUNES,

ET

- **La SEMIS** – 52 cours Genet – 17100 SAINTES
- **HABITAT 17** - 9/11, Avenue de Mulhouse - 17041 LA ROCHELLE Cedex 1
- **Immobilier Atlantic Aménagement** – 20 rue de Strasbourg – CS 68729 – 79027 NIORT Cedex
- **NOALIS** – 161 Rue Armand Dutreix - CS 80028 – 81001 LIMOGES Cedex 1
- **OPH La Rochelle** - 2 Avenue de Varsovie – CS 10555 - 17023 LA ROCHELLE Cedex 1
- **Habitat de la Vienne** – 33Rue du Planty – BP 27 86180 BUXEROLLES
- **CDC Habitat** – 3 Rue Jean Claudeville – CS 90243 – 33 525 BRUGES
- **COOP Charente-Maritime Habitat** – 8 Rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE
- **Coopérative Vendéenne du Logement** – 6 rue du Maréchal Foch – 85 000 LA ROCHE SUR YON
- **Terra Noé** – 9/11 avenue de Mulhouse – 17 0041 LA ROCHELLE Cedex 1

Désignés ci-après LES BAILLEURS,

Table des matières

I. LES OBJECTIFS PARTAGÉS.....	5
II. ORIENTATIONS GENERALES POUR LES PROJETS.....	5
II.1 – Développement durable du territoire.....	5
II.2 – Anticiper le vieillissement de la population de l’île d’Oléron.....	6
II.3 – Accessibilité des logements.....	6
II.4 – Prestations annexes.....	6
II.5 – Collecte des déchets ménagers.....	6
III. CONDITIONS D’ELIGIBILITE.....	7
IV. OBJECTIFS DE PRODUCTION.....	8
IV.1 - Objectifs quantitatifs définis au PLH II (2020 / 2025) :.....	8
IV.2 – Logements locatifs.....	8
IV.3 – L’accession sociale à la propriété.....	9
V. CONTRIBUTIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DES COMMUNES.....	11
V.1- Subventions :.....	11
V.2- Modalités de versement de la subvention :.....	11
V.3- Garanties d’emprunt :.....	12
VI. RESERVATION DE LOGEMENTS.....	12
VI.1 - Communes :.....	12
VI.2 - Communauté de Communes :.....	12
VII. MODALITES D’INSTRUCTION DES DOSSIERS.....	12
VIII. SUIVI DE LA CONVENTION.....	13
IX. DURÉE DE LA CONVENTION ET CLAUSE DE REVOYURE.....	13
Clauses anti-spéculative à intégrer dans les compromis et actes de vente.....	16

PREAMBULE

En décembre 2019, la Communauté de Communes a adopté son 2nd Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'enjeu principal de ce PLH, est d'accompagner et de favoriser une attractivité durable du territoire tout en assurant un développement solidaire entre les habitants sur l'ensemble des communes. Cela suppose en particulier :

- » De favoriser une croissance équilibrée du nombre de logements neufs produits chaque année ;
- » De faciliter les parcours résidentiels de ménages en s'appuyant sur la dynamique immobilière pour maintenir une offre d'habitat accessible au plus grand nombre des habitants (jeunes actifs et primo-accédants, familles à revenus modestes ou intermédiaires, jeunes en formation - étudiants, apprentis, etc.) dans un contexte de marchés tendus ;
- » De maintenir un rôle d'accueil des populations modestes et très modestes en luttant contre les discriminations dans l'accès au logement.

Les opérateurs sociaux, Bailleurs et Offices Fonciers Solidaires, sont des partenaires essentiels à la mise en œuvre de cette politique.

La présente convention a pour objet de formaliser :

- » Les objectifs de production de logements sociaux, tant en locatif qu'en accession, définis dans le cadre du PLH II ;
- » L'effort et la contribution de chacune des parties et de définir les conditions et les modalités du soutien apporté par la CDC Oléron.

I. LES OBJECTIFS PARTAGÉS

Les parties contractantes de la présente convention reconnaissent partager les objectifs suivants :

- Une production d'un nombre plus important de logements sociaux, tant en locatif qu'en accession, telle que définie dans le SCOT et le PLH ;
- Un habitat prenant en compte les défis de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Une répartition territorialisée des projets selon le programme établi par le PLH ;
- Une variété de logements pour répondre au mieux aux caractéristiques de la demande et à une meilleure mixité d'habitat ;
- Des projets respectueux de la **Charte Paysagère et Architecturale** du Pays Marennes Oléron ;
- Une méthode de travail favorisant la concertation entre acteurs et une meilleure visibilité des projets à moyen terme. Dans le cadre de cette convention, les opérateurs signataires s'engagent à **associer les collectivités** (communes et Communauté de Communes), le plus en amont possible, à la définition des programmes de constructions de nouveaux logements ~~et de réhabilitation du parc existant.~~

II. ORIENTATIONS GENERALES POUR LES PROJETS

Afin d'assurer la cohérence des produits proposés avec les besoins du territoire, le candidat constructeur ou aménageur s'engage à se mettre en relation avec le service Habitat de la Communauté de Communes pour échanger sur la typologie des biens envisagés sur les secteurs de mixité sociale.

II.1 – Développement durable du territoire

Le changement climatique et la raréfaction des ressources naturelles vont impacter inévitablement l'île d'Oléron. C'est pourquoi, la Communauté de Communes s'est engagée, au travers de son programme « Oléron 2035 », dans une démarche ambitieuse pour lutter contre ces phénomènes et s'y adapter.

Les nouveaux programmes de logements sociaux devront s'inscrire dans cette perspective et être étudiés en conséquence. Dès leur conception, les projets devront tenir compte des objectifs de préservation des ressources naturelles et d'optimisation des modes de déplacements. Ainsi, les opérateurs veilleront à :

- Produire des logements en **économisant le foncier**, en privilégiant l'habitat groupé (petit individuel groupé ou semi-collectif) ;
- **Construire des logements économes en énergie**, respectant la norme RE 2020 (logements neufs). ~~Les logements neufs produits dans le parc ancien devront respecter le cadre réglementaire en vigueur voire anticiper la réglementation thermique à venir.~~ Au-delà de l'impact sur le bilan carbone, cette mesure doit permettre de diminuer les charges d'énergie pour les occupants ;
- Encourager l'emploi de **matériaux biosourcés**. En plus d'être issus de matières organiques renouvelables, d'origine végétale ou animale, ces matériaux présentent une forte inertie permettant un meilleur confort d'été ;
- Développer l'usage de **l'énergie solaire** en équipant notamment les logements de chauffe-eau solaires.
- **Économiser la ressource en eau** par l'installation de récupérateurs d'eau de pluie (ou emplacement prévus).
- Encourager les **déplacements doux** en prévoyant des emplacements réservés au stationnement des vélos,
- **Générer moins de déchets** en prévoyant des emplacements réservés à l'installation de composteurs collectifs (composteurs fournis par la collectivité) ...

II.2 – Anticiper le vieillissement de la population de l'île d'Oléron

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron s'engage dans une démarche volontariste de développement d'une offre de **logements alternatifs** à l'hébergement en institution ou au domicile. Ces logements devront combiner espaces communs et privés, intergénérationnels ou non, en petits collectifs à taille humaine, sous forme d'habitats partagés, groupés, participatifs ou encore en colocations.

L'Habitat Inclusif tel que définit à l'article L.281-1 et L.281-4 du CASF offre aujourd'hui un cadre légal propice au développement de ce mode d'habitat.

La **localisation de ces opérations** devra être réfléchie en cohérence avec la demande des publics et leurs besoins de mobilité et la proximité des commerces et des services. Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche de revitalisation de centres-bourgs, la Communauté de communes souhaite soutenir la production de logements locatifs sociaux dans le cœur de ces bourgs.

II.3 – Accessibilité des logements

Le PLH rappelle la nécessité de prévoir l'adaptation du parc de logements au vieillissement de la population. A ce titre, les logements (et notamment les T2 / T3) doivent être pensés pour une occupation à destination de personnes âgées, potentiellement en perte d'autonomie.

Les opérations situées à proximité des centres-bourgs devront particulièrement tenir compte de ce principe, afin de permettre aux publics en perte d'autonomie d'intégrer des logements proches des services et des commerces.

De manière générale, le respect des normes d'accessibilité est souhaitable sur l'ensemble des logements produits sur la part sociale. Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Toutefois, et conformément à la réglementation en vigueur, il pourra être admis que, sur les petits groupes, seuls les logements situés en rez-de-chaussée soient accessibles.

II.4 – Prestations annexes

Chaque Les logements individuels devront disposer d'un **abri de jardins** et/ou d'un **cellier** permettant de stocker les bacs de déchets (Cf. II.5), du petit matériel de jardinage, des sacs de pellets en cas de chauffage au poêle ... afin d'éviter la mise en place de « cabanon/abri » hétérogènes dans les jardins.

Pour les logements collectifs, il serait préférable de prévoir des espaces partagés fermés permettant le stockage de vélos, poussettes.

II.5 – Collecte des déchets ménagers

La communauté de communes de l'île d'Oléron met en place un dispositif de redevance incitative.

Promue par la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015 et inscrite dans les objectifs Oléron 2035 de la Communauté de Communes, la redevance actuelle laissera place à la redevance incitative en 2023. Son but : répondre aux enjeux de réduction des déchets.

La Redevance Incitative est basée sur le volume de déchets produits et l'utilisation réelle du service. Elle doit permettre de :

- Réduire la quantité de déchets et encourager le tri
- Maîtriser les coûts de ce service public
- Mettre en place une tarification juste

L'aménagement des nouveaux programmes devra intégrer les dispositions permettant une gestion individualisée des déchets :

Chaque logement devra pouvoir disposer de bacs individuels :

- Prévoir un emplacement de stockage par logement pouvant accueillir un bac vert de 120L (ordures ménagères) + 1 bac jaune 240L (emballages et papiers).
Dimension des bacs (H*L*P) : 120L = 0.93*0.48*0.55m 240L = 1.08*0.58 0.74m

Si ce n'est pas le cas un local poubelle et des bacs collectifs devront être prévus, mais ces solutions sont à proscrire car apportent de nombreuses nuisances et des difficultés de refacturation des levées par les syndicats de copropriété.

Le service Déchets doit être consulté en amont pour tout projet d'aménagement. Contact : 05.46.47.49.23

Pour la collecte des déchets, 2 options possibles :

- Collecte en porte-à-porte dans la résidence : suppose que la voirie du lotissement créé supporte le passage des camions de collecte (2 à 3 passages par semaine), et que le camion puisse circuler en marche avant uniquement (demi-tour sur giratoire ou voie traversante), les marches arrière de manœuvre ne sont pas autorisées.
- Collecte en porte-à-porte à l'entrée de la résidence (10n de logements maximum) : chaque résident se charge de venir déposer son bac sur une aire de présentation spécifiquement aménagée à l'entrée du lotissement (zone non close uniquement matérialisée au sol pour éviter les dépôts de déchets) et de venir le reprendre une fois la collecte réalisée.

Compostage :

Pour limiter plus encore la quantité de déchets ménagers produits et ainsi réduire la facture, des composteurs collectifs peuvent être installés par la Régie Oléron Déchets de la Communauté de Communes.

Cette solution de traitement des déchets de proximité nécessite :

- L'accord de la copropriété et/ou du bailleur,
- Des habitants volontaires et prêts à s'investir dans le projet (suivi technique / relations avec la cdc)
- Un extérieur commun accessible

Contactez le service Déchets au 05.46.47.21.84 pour tout renseignement.

III. CONDITIONS D'ELIGIBILITE

Les opérations prises en compte par la présente convention sont celles :

- Qui répondent aux objectifs définis par le PLH II et la présente convention (loyers, statuts, dimension des logements, densité, développement durable, qualité architecturale, situation géographique ...) ;
- Qui ont été validées et qui ont obtenu les financements de l'Etat ;
- Pour lesquelles l'ensemble des meilleurs prêts et subventions mobilisables a été sollicité ;
- Pour lesquelles l'opérateur contribue à l'équilibre financier par un apport sur fonds propre d'un minimum de 10% (participation évaluée sur l'ensemble des opérations montées sur le territoire) ;
- Privilégiant les PLUS et les PLAI avec une répartition conforme aux objectifs du PLH ;

Les signataires se réservent la possibilité de prendre en considération d'autres types d'opérations, hors convention. Toutefois, la présente convention visant les besoins les plus urgents constitue la priorité.

IV. OBJECTIFS DE PRODUCTION

La communauté de communes de l'Île d'Oléron s'est fixée des objectifs ambitieux de production et de diversification de l'offre de logements. Afin de répondre aux besoins des résidents permanents, elle s'est fixée des objectifs de production tant en locatifs (social et intermédiaire) qu'en accession abordable à la propriété.

IV.1 - Objectifs quantitatifs définis au PLH II (2020 / 2025) :

Secteurs	Production en RP	Dont LOCATIFS		Dont ACCESSION SOCIALE	
		PLAI / PLUS	PLS / PLI / Conventionnés ...	Type PSLA	Type BRS
Pôle Urbain St-Pierre d'Oléron	204	61	24	36	42
Pôle Secondaire St-Georges, Dolus, Le Château	336	69	37		
Communes Touristiques St-Denis, La Brée, Grand-Village, St-Trojan	60	6	5		
TOTAL	600	136	66	36	42

Par délibération du 2 juin 2021, la Communauté de Communes a décidé de se lancer dans une démarche de constitution de réserves foncières en vue de développer une gamme de logements à coût maîtrisé tant en location qu'en accession à la propriété adaptée aux besoins des ménages actifs, notamment des jeunes souhaitant s'installer sur le territoire. Une stratégie foncière est en cours d'élaboration. Elle devrait être validée dans le courant du 1^{er} trimestre 2023. Par ailleurs, en 2023 un bilan intermédiaire de mise en œuvre du PLH sera établi.

Au regard de la stratégie foncière en cours d'élaboration, des résultats à mi-parcours et de l'impact de la crise sanitaire sur le marché immobilier qui a renforcé les difficultés d'accès au logement pour les actifs notamment, les objectifs présentés ci-dessus seront amenés à évoluer : renforcement des objectifs en locatifs intermédiaires (type PLS / PLI notamment), délaissement du PSLA au profit du BRS ... Un avenant à la présente convention sera alors établi.

IV.2 – Logements locatifs

>> Typologie des locatifs à produire :

Afin de répondre aux besoins des publics aux ressources les plus modestes, le diagnostic du PLH a mis en avant un besoin minimal de 136 nouveaux logements locatifs sociaux de type PLAI / PLUS sur les six ans du PLH II.

Afin de corriger les déséquilibres induits dans le cadre du 1^{er} PLH, les nouvelles opérations seront principalement centrées sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron.

Les besoins du territoire sont tels qu'aujourd'hui des ménages plus aisés, les actifs notamment, ne parviennent plus à se loger. Des logements de type PLS / PLI peuvent être programmés en compléments des locatifs sociaux PLAI / PLUS.

Cette diversification de l'offre pourra en outre favoriser un meilleur équilibre des opérations.

>> Taille des logements :

Le parc de logements **locatifs** sociaux de l'Île d'Oléron reste très majoritairement constitué de logements de type 3 ou 4, malgré une demande de logements importante sur les petits logements notamment pour les jeunes ménages, ~~ou~~ les seniors **et les décohabitations**.

Afin de rééquilibrer le parc **locatif** et de rapprocher l'offre et la demande, les nouvelles opérations devront intégrer un minimum de :

- En individuel : 20% de petits logements de type 2 à partir de 5 logements ;
- En collectif : 30% de petits logements de type 2 à partir de 8 logements.

Cette exigence ne s'applique pas aux opérations de logements produits en accession sociale à la propriété pour lesquels la composition du programme sera appréciée au cas par cas en fonction de la demande et de la localisation du programme.

>> Charge foncière :

- *Cas du foncier apporté par la Communauté de Communes ou la commune :*

Le foncier apporté par la Communauté de Communes ou la commune sera mis à disposition de l'opérateur dans le cadre d'un bail emphytéotique.

- *Cas du foncier acquis auprès des promoteurs :*

Le foncier pourra être acquis auprès des promoteurs soumis au principe de mixité sociale.

En effet, conformément aux orientations du SCOT reprises dans le PLH, toute opération significative prévoyant la construction de logements (de plus de 800 m² de SHON ou de plus de 5 lots) doit contribuer au principe de mixité sociale en prévoyant la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux ou en réservant au moins 15% de la surface du terrain d'assiette à la commune ou à un bailleur public pour la réalisation de logements locatifs sociaux. L'objectif est d'associer les aménageurs – promoteurs privés à l'effort de production de logements HLM.

Les bailleurs sociaux s'engagent à étudier la faisabilité technique et financière des opérations proposées dans ce cadre (cession de terrain ou acquisition en VEFA) et à apporter une réponse écrite au promoteur (+ copie à la CDC Oléron – Service Habitat) sur l'opportunité du projet dans un délai de 3 mois.

Charge foncière maximale payée à l'aménageur :

L'aide communautaire sera octroyée si le prix d'acquisition inscrit dans le compromis de vente ou l'acte notarié fourni par l'opérateur est inférieur aux prix mentionnés ci-après et ce dans une limite maximale de 10%, sous réserve de surcoûts éventuels liés à des contraintes techniques ou environnementales avérées et justifiées.

Toutes les communes de l'île sont situées en zone B2, ces prix s'appliquent donc à l'ensemble des opérations, quel que soit la commune.

- Prix plafond au m² fixé pour les acquisitions en VEFA : XXX € HT/m² SHAB
- Prix plafond fixé pour l'acquisition de foncier destiné à du petit collectif : XXX € HT/m² de SDP
- Prix plafond fixé pour l'acquisition de foncier destiné à de l'individuel (parcelle viabilisée, compteurs en limite de propriété, d'une superficie permettant la construction d'un logement individuel) : XXX € HT

Ces prix seront réactualisés chaque années et validés par délibération du Conseil Communautaire.

IV.3 – L'accession sociale à la propriété

Les niveaux de prix des marchés de l'immobilier et du foncier largement dominé par le secteur de la résidence secondaire freinent les parcours résidentiels de nombreux ménages aux revenus intermédiaires en rendant l'accession à la propriété inaccessible.

Afin de conserver les jeunes ménages et les familles ou de permettre à de nouveaux ménages de s'installer sur son territoire, la communauté de communes de l'île d'Oléron a souhaité développer, dans le cadre de son PLH, une gamme de logements à coût maîtrisé en accession aidée à la propriété.

>> Le PSLA (Prêt Social Location Accession) – intégration d'une clause anti-spéculative

Ces logements sont proposés dans les programmes neufs, dans le cadre des secteurs de mixité sociale.

Dans le cadre de son programme immobilier, le « vendeur » soumis aux dispositions de l'Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme instituant les Secteurs de Mixité Sociale, consent une minoration du prix de vente du logement / du terrain à un prix de vente accessible à des ménages ayant un revenu moyen.

Compte tenu de l'intérêt public et des engagements et efforts financiers engagés pour développer l'accession sociale à la propriété pour les ménages sous conditions de ressources, une clause anti-spéculative est intégrée dans les actes de cession des logements ou des lots de terrain à bâtir concernés.

L'objectif de cette clause est double :

- Maintenir l'affectation des biens à usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources au-delà du délai légal de 5 ans lié à ce type d'opération
- En fixant d'ores et déjà un prix institué pour **une durée de 15 ans**, empêcher la spéculation sur le bien dans un contexte marqué par la rareté de l'offre et le « décrochage » des possibilités financières de la plupart des ménages par rapport à l'envolée des prix de l'immobilier.

Ainsi, l'acquéreur ou ses ayants-droit s'engageront à conserver le bien pendant **une durée de 15 ans** à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux, sauf si son projet de vente correspond aux cas de dérogation prévus.

Une proposition de rédaction type de clause anti-spéculative est annexée à la présente convention.

>> Le BRS (Bail Réel Solidaire)

Le caractère nécessairement temporaire du PSLA ne permet pas de pérenniser le caractère social du logement. Cet inconvénient conduit aujourd'hui les élus communautaires à privilégier un nouveau type de bail, le BAIL REEL SOLIDAIRE qui doit permettre aux (jeunes) ménages d'accéder à la propriété tout en garantissant la maîtrise du foncier sur le très long terme.

Ces nouveaux logements seront proposés dans les programmes neufs, dans le cadre des secteurs de mixité sociale ou sur des terrains cédés à l'OFS par la Communauté de Communes.

>> Niveau de loyer maximum :

Les opérateurs veilleront à ce que le loyer demandé à l'accédant pour la location du terrain en BRS n'excède pas : **1€/m²** :

- **87,50 € jusqu'à 50 m² de surface utile soit 1,75€/m² de SU en moyenne,**
- **105 € de 51 à 70 m² de surface utile soit 1,50€/m² de SU en moyenne,**
- **125 € de 71 à 100 m² de surface utile soit 1,25€/m² de SU en moyenne,**

>> Charge foncière :

- *Cas du foncier apporté par la Communauté de Communes ou la commune :*

Pour les opérations de type BRS, le foncier sera vendu à l'OFS par la Communauté de Communes ou la commune

Charge foncière maximale : SANS OBJET

Au regard de la stratégie en cours d'élaboration, ce point peut être amené à évoluer. Une clause de revoyure prévoit que la question de la charge foncière sera rediscutée dans les prochains mois à venir.

- *Cas du foncier acquis auprès des promoteurs :*

Le foncier acquis auprès des promoteurs soumis au principe de mixité sociale pourra permettre de développer des opérations d'accession sociale de type PSLA ou BRS.

Charge foncière maximale payée à l'aménageur :

L'aide communautaire sera octroyée si le prix d'acquisition inscrit dans le compromis de vente ou l'acte notarié fourni par l'opérateur est inférieur aux prix mentionnés ci-après et ce dans une limite maximale de 10%, sous réserve de surcoûts éventuels liés à des contraintes techniques ou environnementales avérées et justifiées.

Toutes les communes de l'île sont situées en zone B2, ces prix s'appliquent donc à l'ensemble des opérations, quel que soit la commune.

- Prix plafond au m² fixé pour les acquisitions en VEFA : XXX € HT/m² SHAB
- Prix plafond fixé pour l'acquisition de foncier destiné à du petit collectif : XXX € HT/m² de SDP
- Prix plafond fixé pour l'acquisition de foncier destiné à de l'individuel (parcelle viabilisée, compteurs en limite de propriété, d'une superficie permettant la construction d'un logement individuel) : XXX € HT

Ces prix seront réactualisés chaque années et validés par délibération du Conseil Communautaire.

>> Critères de hiérarchisation des demandes :

En complément, des conditions légales d'accès au BRS ou PSLA (Résidence Principale, ressources), la Communauté de Communes souhaite mettre en place des critères afin de prioriser et départager les candidats à l'accession sociale :

- Age des demandeurs,
- Famille avec enfant(s),
- Lieu de travail (les ménages travaillant sur Oléron étant privilégié).

V. CONTRIBUTIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DES COMMUNES

V.1- Subventions :

Conformément aux objectifs du PLH II, la Communauté de Communes s'engage à apporter une aide financière destinée à soutenir la construction de logements locatifs sociaux. Cette aide vient en compléments des apports de foncier.

La contribution de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron est une subvention forfaitaire.

L'aide financière de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron est de **4 000 € par logement locatif social (PLUS ou PLAI), avec une majoration de 1 000 € par logement** dans le cas de la réalisation de petits logements (T1 ou T2). La Communauté de Communes sera attentive à ce que ces logements soient destinés en priorité à de jeunes ménages ou des personnes défavorisées.

Ces engagements seront honorés par la Communauté de Communes dans la limite du budget annuel de programmation des logements locatifs sociaux.

Si la contribution de la Communauté de Communes ne pouvait être suffisante pour équilibrer l'opération, l'organisme a la faculté de solliciter la commune concernée. La décision de subventionner l'opération appartient alors strictement à cette dernière.

V.2- Modalités de versement de la subvention :

La Communauté de Communes de l'Île d'Oléron verse sa subvention à l'organisme dans le cadre d'une convention bipartite, selon les mêmes principes que l'Etat et au vu des mêmes justificatifs.

Echéancier des versements :

Logements construits par le bailleur social :

- Un premier acompte de 30% sera versé au démarrage des travaux sur production de l'Ordre de Service de commencement de travaux,
- Le solde sera versé sur présentation du décompte cumulatif des dépenses réalisées et du PV de réception des travaux.

Logements produits en VEFA :

- Un premier acompte de 30% sera versé à la signature de l'acte authentique de vente,
- Le solde à la livraison des logements sur présentation du PV de livraison des logements.

V.3- Garanties d'emprunt :

En cas de sollicitation du bailleur, la Garantie des emprunts contractés par les bailleurs sociaux est apportée par la commune sur laquelle le projet est réalisé **et ce quel que soit le statut du bailleur signataire de la convention. La garantie d'emprunt pourra porter sur les logements de type PLAI / PLUS ou PLS, qu'ils fassent l'objet ou non d'un financement de la Communauté de Communes.**

VI. RESERVATION DE LOGEMENTS

En application des articles L. 441-1 et R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent consentir des droits de réservation sur les logements qu'ils gèrent, au profit de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale ...

En contrepartie de leurs contributions (apport de terrain, subventions, garanties d'emprunt) un droit de réservation est consenti à la Communauté de Communes et aux communes.

VI.1 - Communes :

En contrepartie de la garantie financière de l'emprunt, un droit de réservation de 20% des logements du programme est consenti à la commune.

VI.2 - Communauté de Communes :

En contrepartie de l'apport de terrain et des subventions accordées au bailleur, **un droit de réservation de 10% des logements** des nouveaux programme est consenti à la Communauté de Communes.

Ce contingent de réservation doit permettre à la Communauté de Communes de proposer aux organismes de logement à vocation sociale, d'accueillir des salariés la Communauté de communes ou des communes de l'île ainsi que des ménages temporairement hébergés dans des logements ou structures qu'elle gère directement ou indirectement.

Ce droit sera notamment actionné à l'occasion des livraisons de nouveaux programmes. Dans le cas où la Communauté de Communes n'aurait pas de demandeur à positionner, les logements concernés seront rebasculés au profit du bailleur.

VII. MODALITES D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

La Communauté de Communes s'assure de la cohérence des projets avec les orientations et objectifs du PLH II rappelés dans la présente convention. **A ce titre, les communes et les bailleurs s'engagent à associer les services de la Communauté de Communes le plus en amont possible du projet et aux différentes étapes du projet.**

Les bailleurs pourront solliciter l'aide financière de la CDC Oléron en accompagnant leur demande des pièces suivantes :

- Un plan de situation de l'opération et le plan de masse ;

- Une vue en plan permettant de déterminer la surface utile de l'opération ;
- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant ses caractéristiques techniques (notamment les méthodes constructives, les matériaux et mode de chauffage envisagés ...), le nombre et les types de logements (tailles et financement) ;
- Le coût prévisionnel hors taxes de l'opération en distinguant le cout des travaux liés à la construction (ou l'acquisition) des logements des autres coûts liés aux abords ou aux VRD, les honoraires de maîtrise d'œuvre, les taxes ...
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération faisant figurer le montant de l'opération, les subventions sollicités (préciser si elles sont acquises), les prêts, les loyers, les mensualités de remboursements des prêts ;
- Le bilan prévisionnel d'exploitation ;
- L'échéancier prévisionnel de l'opération.

La demande de subvention sera examinée pour avis par la Commission « Habitat – Santé & Social » de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron avant d'être présentée aux instances communautaires délibératoires et sera suivie d'une convention bipartite.

VIII. SUIVI DE LA CONVENTION

Chaque année, au cours du 1^{er} trimestre, une réunion regroupant l'ensemble des signataires de la présente convention sera organisée. Cette réunion aura pour objectif :

- De dresser le bilan de l'année passée : ce bilan, établi par la Communauté de Communes avec le concours des bailleurs sociaux, fera état des réalisations, des projets en cours, des crédits mobilisés, des difficultés rencontrées, et pourra de ce fait constater la pertinence du partenariat et le cas échéant proposer des améliorations aux dispositifs en vigueur ;
- De recenser l'ensemble des projets à venir, y compris les VEFA apportées par des promoteurs privés, et si nécessaire de les prioriser au regard des objectifs du PLH.

IX. DURÉE DE LA CONVENTION ET CLAUSE DE REVOYURE

La présente convention est établie à compter de la date de son approbation et pour 3 ans. Elle pourra être renouvelée au-delà de cette échéance.

Au regard de la stratégie foncière en cours d'élaboration (validation prévue au 1^{er} trimestre 2023), des résultats à mi-parcours du PLH II et de l'impact de la crise sanitaire sur le marché immobilier qui a renforcé les difficultés d'accès au logement pour les actifs notamment, les objectifs et les modalités financières d'accès au foncier sont amenés à évoluer.

La présente convention prévoit ainsi une clause de revoiyure afin d'intégrer les nouveaux engagements qui en résulteront avant l'échéance des 3 années de la convention.

Fait à Saint-Pierre d'Oléron,

Le

Le Président de la Communauté de la Communes de l'île d'Oléron,

Les Maires des Communes,

Les Bailleurs,

SEMIS NOM / Prénom Fonction	HABITAT 17 NOM / Prénom Fonction
Immobilière Atlantic Aménagement NOM / Prénom Fonction	NOALIS NOM / Prénom Fonction
OPH La Rochelle NOM / Prénom Fonction	Habitat de la Vienne NOM / Prénom Fonction
CDC Habitat NOM / Prénom Fonction	COOP Charente-Maritime Habitat NOM / Prénom Fonction
Coopérative Vendéenne du Logement NOM / Prénom Fonction	Terra Noé NOM / Prénom Fonction

PROJET

Annexe 1

CLAUSES ANTI-SPECULATIVE A INTEGRER DANS LES COMPROMIS ET ACTES DE VENTE

Cette clause sera intégrée dans chaque acte de propriété authentique.

Exposé préalable des motifs

Les niveaux de prix des marchés de l'immobilier et du foncier largement dominé par le secteur de la résidence secondaire freinent les parcours résidentiels de nombreux ménages aux revenus intermédiaires en rendant l'accession à la propriété inaccessible.

Afin de conserver les jeunes ménages et les familles ou de permettre à de nouveaux ménages de s'installer sur son territoire, la communauté de communes de l'île d'Oléron a souhaité développer, dans le cadre de son PLH, une gamme de logements à coût maîtrisé en accession aidée à la propriété.

Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes qui repose sur le principe de la location-accession.

Ces nouveaux logements sont proposés dans les programmes neufs développés par les bailleurs sociaux.

Compte tenu de l'intérêt public et des efforts financiers engagés par les collectivités (foncier) ainsi que par les opérateurs pour développer l'accession sociale à la propriété pour les ménages sous conditions de ressources, une clause anti-spéculative est intégrée dans les actes de cession des logements concernés.

La présente clause anti-spéculative est librement convenue. Son objectif est double :

- Maintenir l'affectation des biens à usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources
- En fixant d'ores et déjà un prix institué pour une durée de 10 ans, empêcher la spéculation sur le bien dans un contexte marqué par la rareté de l'offre et le « décrochage » des possibilités financières de la plupart des ménages par rapport à l'envolée des prix de l'immobilier.

L'acquéreur reconnaît avoir bénéficié, en contrepartie de son acceptation, de la possibilité d'accéder à un marché protégé de la spéculation immobilière. En conséquence, et afin d'éviter toute spéculation sur les logements ainsi aidés, les parties sont convenues de ce qui suit :

La clause d'inaliénabilité

En contrepartie de l'effort consenti par la Communauté de Communes, les communes, le promoteur et les opérateurs sociaux du territoire [désigner le Bailleur Social], pour les raisons d'intérêt général exposées préalablement, l'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il lui a été consenti une minoration du prix de vente du logement en accession sociale à la propriété.

L'acquéreur ou ses ayants-droit s'engage à conserver le bien pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux, sauf si son projet de vente correspond au cas de dérogation évoqué ci-après et s'oblige à occuper le logement à titre de résidence principale (la mise en location du bien n'est pas possible).

Dérogations à l'interdiction d'aliéner pendant la période des 10 ans d'application de la clause

La revente avant la fin de la période anti-spéculative est autorisée sous réserve :

- Que le nouvel acquéreur occupe le logement à titre de résidence principale (la mise en location du bien n'est pas possible).
- Que le prix de revente du logement ou du terrain n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, du différentiel de TVA.

Dans ce cas, la clause anti-spéculative (repartant de zéro) s'appliquera au nouvel acquéreur.

Tout dépassement du prix d'acquisition initial réactualisé constituera un intérêt spéculatif de la part de l'acquéreur au sens de la présente clause.

Toute vente envisagée avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative sera soumise à l'agrément préalable de l'opérateur HLM à l'origine de l'opération. La procédure préalable d'agrément consiste pour l'acquéreur initial du bien à notifier à l'opérateur son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande. Une copie de ce courrier sera parallèlement transmise dans les mêmes conditions (courrier RAR) à la Communauté de Communes (Service Habitat). L'opérateur HLM disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession.

Tout refus devra être motivé.

A l'issue d'une période de 10 années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et l'opérateur n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

L'acquéreur s'engage à transmettre à l'opérateur et à la communauté de communes de l'Ile d'Oléron une copie de l'acte authentique de vente. Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des 10 années suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Sanctions en cas de non-respect des obligations

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à la durée de détention du bien de 10 ans, à l'affectation du logement à l'habitation principale, de la vente à un prix supérieur au prix d'acquisition initial réactualisé l'acquéreur devra rembourser au vendeur l'effort consenti sur le prix de vente apprécié au regard du prix de vente des autres lots de même nature commercialisés dans l'opération dans laquelle s'inscrit le présent bien vendu en qualité d'accession sociale.

Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession

L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de cession auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis.

Contrôle de la mise en œuvre du dispositif

La communauté de communes de l'Ile d'Oléron dispose d'un pouvoir de contrôle à l'encontre de l'opérateur et des acquéreurs lesquels devront lui communiquer les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle dans un délai d'un mois à compter de la réception d'une demande écrite

PROJET