

Conseil municipal du 13 septembre 2022

Texte des deux listes de la minorité

« Autrement Pénestin, ensemble » et « Le Bons Sens pour Pénestin »

Notre intervention ne remet pas en question l'utilisation du presbytère par le diocèse. Le logement de Monsieur le curé ou les activités saisonnières sur le site sont et resteront d'actualité. Sur ce point, nous n'avons aucune objection à formuler. L'aspect financier et son intérêt pour la commune sont, par contre, des sujets qui intéressent tous les habitants.

Le presbytère, un bien communal unique et rare, patrimoine emblématique de la commune, ne peut être vendu sans une vraie concertation avec tous les habitants.

La valeur vénale des domaines est une estimation qui permet d'avoir une idée sur un prix de vente minimum. A partir de quels éléments de comparaison ou références les domaines ont-ils estimé la valeur du bien ? Ont-ils évalué le potentiel constructible et sa situation exceptionnelle ? Le prix de vente actuel pour un terrain libre de surface constructible dans le centre bourg approche les 250 euros du mètre carré soit environ 500 000 euros pour celui du presbytère. Resterait-il seulement 150 000 euros pour les 200 mètres carrés du bâtiment ? Contrairement à ce que prétend Monsieur le Maire, la bâtisse est aujourd'hui en bon état. L'expertise des domaines le précise dans son rapport. Réduire son prix d'achat pour des raisons de modernisation est donc contestable.

Monsieur le Maire propose de vendre ce bien communal mais il doit justifier auprès des habitants l'intérêt financier de cette vente. Il doit aussi expliquer ce que les habitants perdront définitivement. Les habitants pourront ainsi juger de l'opportunité ou non d'une telle décision.

Le budget de la commune de 2022 a déjà prévu le financement de tous les investissements futurs en intégrant une réserve de 2 millions 27 000 euros.

La vente du presbytère n'est pas justifiée sur ce point.

Le presbytère, c'est aussi une des rares parcelles vierges en plein centre du bourg. Se séparer d'un bien de cette importance sans concertation et sans étude préalable est à la fois prématuré, imprudent et imprévoyant. Vendre, c'est se priver définitivement d'un fort potentiel constructible de 2 500 mètres carrés. Tout acheteur pourrait construire des

immeubles de rapport comprenant plus d'une vingtaine de logements avec vue imprenable sur l'estuaire. Monsieur le Maire pourrait cependant exiger sur acte notarié une interdiction de changement de destination, simple question de prudence.

Vendre le presbytère et son terrain attenant est également en totale contradiction avec le Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que Le Schéma de Cohérence Territorial (Scot) récemment adopté en 2018 par la communauté d'agglomération. Face à l'emprise de l'habitat secondaire sur le territoire, aujourd'hui démesurée et totalement disproportionnée (75% du bâti) par rapport à l'habitat principal, les enjeux de la politique du logement sur la Presqu'île Guérandaise et la commune de Pénestin sont clairement définis comme par exemple : *« Favoriser la production de logements qui permettent notamment l'installation d'habitants actifs et la mixité générationnelle - Organiser la production de logements sociaux en recherchant la proximité des équipements et services - Gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune ».*

Dans notre commune où la pression foncière est élevée, il est difficile de trouver des appartements en location à l'année pour des jeunes ménages ou d'avoir des logements adaptés, à proximité de tous les services, pour les personnes âgées valides.

Il existe une étude du centre bourg réalisée par la précédente municipalité. Elle n'est peut-être pas parfaite mais elle a le mérite de poser les bases d'une réhabilitation du centre bourg en tenant compte du foncier non bâti susceptible d'être utilisé, soit pour densifier, soit pour reconstituer un réseau de circulation, soit pour positionner du bâti d'intérêt collectif tout en intégrant une nouvelle trame verte, piétonne ou cyclable.

Une autre étude conjointement réalisée par des élus de la précédente municipalité prévoyait de réaliser, en concertation avec le Diocèse, un logement pour Monsieur le curé et des logements en accession sociale pour les jeunes. Elle peut être actualisée ou être la base d'une réflexion avec le PLU en cours de révision. Un travail sur l'aménagement du centre bourg doit aussi permettre de mieux identifier et planifier les besoins en foncier.

Vendre ce bien, d'une importance cruciale pour l'aménagement du centre bourg, est inconsidéré, car c'est se priver d'un fort potentiel dont les habitants à l'année ne profiteront jamais. Monsieur le Maire, maîtriser l'urbanisme, c'est d'abord maîtriser le foncier.

Les élus de la majorité portent la responsabilité d'une délibération dommageable pour la commune.