



Observatoire du pays des OLONNES

Tout bon citoyen a non seulement le droit, mais encore est obligé, de publier ce qu'il croit utile au bonheur de ses semblables. [Baron d'Holbach]

- A**u Sommaire de ce Numéro :
- Le mot du président
 - Vie et mort de la vendée traditionnelle
 - Haro sur les gêneurs : la situation des campeurs sur terrains privés
 - Pression foncière sur le littoral
 - Les commerces de proximité ou le droit à l'utopie

Le mot du président

Le calme avant la tempête

La victoire de Michel Desjoyaux dans la solitaire du Figaro accompagnée de coups de vent et d'une mer agitée dans le golfe de Gascogne m'a inspiré ces quelques mots et ce titre ...

Traditionnellement, la saison touristique estivale apporte avec les visiteurs un lot important d'activités et de distractions. Les événements habituels laissent la place au soleil, aux plaisirs de la plage et du nautisme. Chacun y trouve ou retrouve une certaine satisfaction, un plaisir non dissimulé. Pourtant la vie politique locale, le travail des associations se poursuivent discrètement sous une autre forme. Personne ne reste passif ou ne s'ennuie. Chacun aiguisé, affine ses arguments pour la rentrée de septembre et les prochaines élections municipales.

Aux Olonnes, la fréquentation touristique sert de base, de tremplin à la bonne ou mauvaise humeur de ses habitants. La réception des feuilles d'impôts entre le 15 août et le 15 novembre fait monter la tension et vide un peu plus les portefeuilles des citoyens. Les maires et leurs adjoints s'expliquent sur les diverses hausses, leurs bien fondés. Mais, ils sont de moins en moins convaincants. A chacun sa vérité, à chacun ses convictions.

A Paris, le nouveau président, Monsieur Sarkozy s'active, ses adversaires vaincus et déçus tout à la fois fourbissent leurs armes.

Le mot du Président

(Suite)

(suite de la première page)

Pourtant tout le monde s'interroge ! Les banquiers et actionnaires face aux chutes répétées des bourses mondiales; les économistes face à la hausse des prix du pétrole, des matières premières et des produits agricoles; les spécialistes du monde musulman s'inquiètent sur la poursuite des attentats en Irak, sur la poussée islamique en Egypte, en Turquie ou au Pakistan. D'autres se posent des questions sur la croissance économique des pays émergents. Les réponses sont variées mais elles n'apportent pas ou peu de certitudes pour demain. La confiance n'est pas au rendez-vous !

Aux Olonnes, il en est de même. Pourtant, c'est étonnant, voire paradoxal, la délinquance estivale a été maîtrisée. Les campeurs privés ont semble-t-il gagné la partie face aux maires concernés et à la justice. Les Chantiers navals de plaisance et le BTP tournent à plein régime. Les oppositions municipales restent dans l'ensemble discrètes. Les besoins des citoyens seraient-ils donc satisfaits ? A moins que les véritables problèmes actuels et à venir ne soient maintenus volontairement sous le boisseau ?

Les élus en place (certains depuis plus de 30ans) maîtriseraient-ils bien leurs sujets ? Sont-ils vraiment aptes à préparer et donc à prévoir ou anticiper l'avenir ? Quels projets ont-ils envisagés pour un espace en pleine mutation ? Beaucoup de questions se posent. De nombreuses réponses ou de simples balbutiements sont murmurés et ne satisfont pas pleinement les électeurs. Ici sur le littoral, chaque citoyen est habitué aux changements de temps très fréquents. Les coups de vent succèdent aux calmes plats. Le calme avant la tempête, le monde maritime connaît bien ce temps et naviguer à vue n'est pas nouveau. Les horizons agités ou bouchés font partie de l'existence; chacun s'en accommode. Mais il arrive parfois des tempêtes brutales soudaines que rien ne laissait prévoir surtout

lorsque le ciel est clair, serein. Bismark, Chancelier allemand, expert en politique s'il en est affirmait à qui voulait l'entendre "Les événements sont toujours plus forts que les hommes.

A l'OPO, nous avons le sentiment que l'accumulation des difficultés de vie (emploi, coût de la vie ...) ajoutées aux mesures d'élus n'écoutant pas pleinement la population (peut-être sont-ils trop décalés ?) comme le parking payant en centre ville aux Sables, le stationnement bilatéral imposé au Château par exemple qui vont altérer encore plus la



qualité de vie des citoyens ne pourront que provoquer des sursauts pas forcément faciles à gérer.

C o n s -
cients que
la tâche
des élus
n'est pas
toujours
facile, et
que nom-
bre de
mesures
prises par
eux sont
tout à fait



louables (diverses réalisations comme les pistes cyclables ou l'aménagement de l'espace urbain par exemple), nous continuerons à prôner la concertation, l'écoute et à informer le mieux possible.

Partenaires et citoyens, nous ne manquerons pas d'émettre toutes les observations et critiques propres à faire avancer les projets dans l'intérêt de tous, encore faut-il que certains élus daignent nous entendre !

Claude Garandeau

Pendant longtemps la vie politique vendéenne se résumait à trois éléments : le corps étranger de la Roche sur Yon, la plaine républicaine et la Vendée traditionnelle conservatrice.



Depuis les élections récentes de 2007, la donne a changé. Au nord est des herbiers et de la Vendée, un réduit MPF acquit à la tradition mais en perte de vitesse; A la Roche sur Yon, et autour de la ville (du chef-lieu), un espace périurbain de plus en plus vaste où la gauche et le parti socialiste dominant de plus en plus la vie politique locale pour le plus grand désarroi des conservateurs. Dans la plaine, la gauche divisée laisse la place aux notables du crû issus de la bourgeoisie traditionnelle ou aux nouveaux riches liés aux familles conservatrices. Sur le littoral, la nouvelle population de retraités semble plus attirée par les discours de la droite extrême. L'alliance de la droite extrême et de l'extrême droite donne à la Vendée une majorité conservatrice.

Le pays de Charette retrouve et retourne à ses convictions de 1815 à 1940 où le poids de l'église et des familles aristocratiques ont façonné le paysage politique. Pourtant les traces de la tradition démocrate chrétienne survivent. Le vote Bayrou aux présidentielles le démontrent. Le social catholicisme n'est pas mort mais il ne représente qu'une minorité entre l'UMP et le parti socialiste très actif et en essor depuis les années 60.

La Vendée change mais les traditions ont la vie dure et savent parfaitement s'adapter aux temps nouveaux de ce début du 21^{ème}

Claude GARANDEAU

VIE ET MORT DE LA VENDEE TRADITIONNELLE

Pour mémoire les derniers résultats aux présidentielles

Election Présidentielle (6 mai 2007)

Tous les départements | Toutes les villes

2ème TOUR (mai 2007)		
Candidats	Résultat	Moyenne nat.
SARKOZY	57,06 %	53,06 %
ROYAL	42,94 %	46,94 %
Blancs ou nuls (en % des votes exprimés)	4,58 %	4,20 %
Taux de participation	87,31 %	83,97 %

1er TOUR (avril 2007)		
Candidats	Résultat	Moyenne nat.
SARKOZY	29,72 %	31,18 %
ROYAL	21,67 %	25,87 %
BAYROU	20,77 %	18,57 %
de VILLIERS	11,28 %	2,23 %
LE PEN	6,46 %	10,44 %
BESANCENOT	3,64 %	4,08 %
VOYNET	1,63 %	1,57 %
NIHOUS	1,62 %	1,15 %
LAGUILLER	1,14 %	1,33 %
BUFFET	0,91 %	1,93 %
BOVÉ	0,88 %	1,32 %
SCHIVARDI	0,27 %	0,34 %
Blancs ou nuls (en % des votes exprimés)	1,62 %	1,44 %
Taux de participation	88,13 %	83,77 %

POUR MIEUX VIVRE AU PAYS DES OLONNES, ADHEREZ A L'OPO

Secrétariat : Fawzia BRUNET, 21 Impasse Bel Air, 85100 Les Sables d'Olonne

NOM : **Prénom :**

Adresse :

Code Postal : **Ville :**

Profession : **Téléphone :**

Souhaite adhérer à l'OPO : Ci-joint un chèque de 10 Euros (15 Euros pour les couples)

Adhésion groupée - Bulletin (Parution 2 à 3 numéros par an) + cotisation : 18 Euros par an

Haro sur les gêneurs



Nous avons déjà donné la parole à l'APCPO (Association des propriétaires campeurs privés d'Olonne sur mer) sur ce qui illustre, à notre sens, la concertation difficile voire souvent absente entre les élus et les citoyens. Afin de faciliter la compréhension et l'information de nos lecteurs, nous avons également sollicité Monsieur Alain Le Gal représentant la mairie d'Olonne sur mer.

Ce dernier évoquait la recherche de solutions amiables ce qui semble se concrétiser si l'on en juge la teneur d'un article récent sur le journal des Sables (jeudi 16 août 2007) faisant état d'une réunion de l'APCPO où son président, Daniel Béliet se félicitait de l'instauration d'un dialogue de qualité entre la mairie et tout particulièrement Monsieur Alain Le Gal et l'association. Si les problèmes ne sont pas encore pleinement résolus, l'on s'achemine vers un compromis acceptable par tous avec un regroupement des parcelles sur un terrain prévu à cet effet.

Toutes les mairies et les élus ne semblent pas s'ouvrir aussi facilement au dialogue puisque dans ce même article était évoqué la situation des campeurs de Brem soutenus par l'APCPO.

De quoi s'agit-il ?

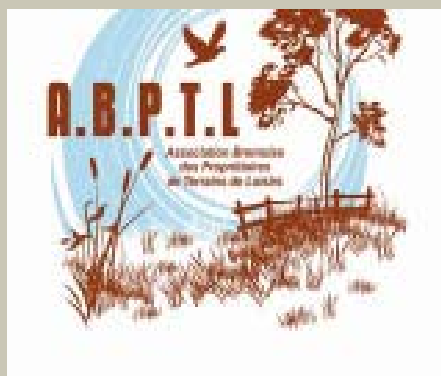
Faisant suite à une manifestation des campeurs sur terrains privés de Brem, le maire a organisé une conférence de presse afin d'y répondre. Accompagné du Sénateur Jean Claude Merceron et du Député maire des Sables d'Olonne Louis Guédon et de quelques associations de défense de l'environnement (APO ou APNO), le maire de Brem après avoir déploré le contexte rappelait l'histoire de cette situation qui remonte à la mise en place du POS en 1997 et développait deux lignes d'arguments le respect de la loi et de l'intérêt collectif d'une part et la nécessité de constituer des zones homogènes non morcelées afin de favoriser le maintien des écosystèmes. Monsieur Praud, Maire de Brem rejette par ailleurs fermement l'idée que la municipalité chercherait à acquérir des terrains à bas prix et s'affirme ouvert à une concertation avec les campeurs.

Le point de vue des campeurs

Fidèles à notre volonté de prôner la plus grande concertation possible entre nos élus et leurs administrés et d'informer nos concitoyens de la façon la plus impartiale, nous avons décidé de donner également la parole à l'Association Brémoise des propriétaires de terrains privés de loisirs (ABPTL). Cette dernière nous a

fait parvenir un courrier de sa présidente Jacqueline Masson du 28 juin dernier nous livrant le point de vue de l'association :

"Propriétaires de terrains à Brem sur Mer depuis plus de 30 ans, les campeurs sont aujourd'hui privés de la jouissance d'un bien pourtant légalement et souvent difficilement acquis dans le seul objectif de camper. A cette période tout le monde soutenait ce "loisir social" qui permettait de se débarrasser de ces terrains, souvent en friches, à un prix supérieur à celui du terrain agricole. Cette pratique était également soutenue par les maires qui conseillaient les acquéreurs et donnaient leurs accords à divers aménagements (accès et service d'eau) pour une utilisation de moins de 3 mois comme le prévoit encore aujourd'hui le code de l'urba-



nisme.

En 1997, la commune révisé en catimini, hors période estivale, le POS et interdit le camping et le stationnement des caravanes quelque soit la période et la durée sur tout le territoire de la commune (sauf camping à but lucratif) en prétextant préserver l'environnement. C'est en 2000 que les propriétaires sont avertis par courrier les menaçant d'amendes pouvant atteindre 300 000 Euros voire même une peine d'emprisonnement en cas de récidive. Dissuasif ?? Une association loi 1901 est créée. Les propriétaires rencontrent le maire et demandent d'aménager cette réglementation en tenant compte de l'antériorité ou de rechercher des solutions compensatoires : refus catégorique.

En 2001, élection d'un nouveau maire à qui on remet "La charte de qualité du camping sur parcelles privées" comportant des engagements qui auraient pu servir de bases de discussions comme cela a été fait en Bretagne : le maire n'a pas jugé cela opportun, il a maintenu l'interdiction, la répression et la verbalisation.

Les propriétaires sont devenus brutalement des illégaux pratiquant sur leurs propriétés une activité désormais interdite.

L'affaire est portée devant les tribunaux : des amendes sont infligées et amplifiées à Poitiers (760 Euros) suivant le réquisitoire de l'avocat général :

- pour que cela serve d'exemple,
- pour que cela ne soit pas amnistié,
- pour que cela soit inscrit au casier judiciaire.

La justice a-t-elle une attitude aussi drastique envers les véritables délinquants ? Les deux années suivantes, les amendes ont été réitérées et amplifiées au Tribunal des Sables (2 x 800 Euros).

Affiliés au **Comité de Liaison des Associations de Campeurs sur terrains privés de l'Ouest (CLACO)**, nous avons constaté que nous étions les seuls à être pénalisés de la sorte : avec leur concours une manifestation est organisée en juillet 2003, une pétition de plus de 1000 signatures et une motion demandant l'arrêt des poursuites et l'ouverture de négociations sont remises au maire.

En janvier 2004, le maire crée une commission et entrouvre la porte des négociations tout en nous conviant à la barre des tribunaux (pas de trêve pour les campeurs). Un échange de terrain nous est proposé ... On reprend espoir, une trentaine de propriétaires y sont favorables. Mais rien n'est clair : pour la commission, ce serait

un échange de terrains dont on serait propriétaires et pour le maire, ce serait une concession sur un terrain municipal. Qui croire ?? De plus, aucun compte rendu de réunion n'a été signé. L'été passe et le **3 septembre le maire interrompt les négociations estimant que nous n'accordions aucune confiance à la parole municipale.**

Convoqués à nouveau au tribunal pour avoir campé en 2004 et 2005, nous sommes condamnés à 1 euro d'amende, le juge estimant entre autre que la situation apparaît économiquement injuste. Le ministère public fait appel : les campeurs sont rejugés et condamnés à Poitiers en février 2007 à des amendes avec sursis allant de 1000 à 1500 Euros.

A Brem, les campeurs sont aujourd'hui chassés car ils ne correspondent plus à l'image que les élus veulent donner à leur commune. Notre tourisme est aujourd'hui "trop social" et l'application du POS est un bon alibi pour le faire disparaître et récupérer nos terrains à très bas prix.

DES SOLUTIONS EXISTENT ET ONT ETE MISES EN OEUVRE AILLEURS ... POURQUOI PAS A BREM ?? NOUS SOMMES TOUS FRANCAIS ET NOUS ATTENDONS DES PROPOSITIONS.

Si vous voulez vous exprimer :

<http://abptl.blogspot.com>

La présidente de l'ABPTL

La position de l'OPO

Si nous sommes sensibles aux arguments présentés par la mairie de Brem et par les associations APO et APNO, notamment pour ce qui concerne la défense de l'environnement et si nous n'avons pas qualité pour dire le droit, en tant que citoyens, il nous apparaît que seule la concertation doit s'imposer vis à vis de particuliers ayant acheté légalement leur terrain en vue d'une pratique alors admise. Celle-ci doit se montrer équitable et éviter ce qui peut apparaître comme une véritable spoliation. Une négociation et une concertation honnête de part et d'autre, nous paraît le prix à payer à nos principes républicains mais, aussi à notre volonté de préserver l'environnement et de favoriser les zones protégées. Nous demeurerons attentifs aux suites de cette affaire.

Pressions foncière sur le littoral

I) CHIFFRES

Aujourd'hui, c'est 60% de la population mondiale qui habite à moins de 100 km de la mer. En Bretagne, 80% de la population vit dans la bande des 30 km. Les prévisions pour 2030 sont de 3,4 millions supplémentaires dans les départements littoraux. Ce n'est pas sans poser de problèmes. Il faut trouver des solutions pour concilier protection de la nature et souhait de la population toujours plus nombreuse à vouloir vivre, travailler ou venir en vacances dans ces mêmes espaces. Quels peuvent être les acteurs susceptibles de s'atteler à cette tâche ?



Les Régions, l'Etat, le Conservatoire du littoral, les Départements, les Communes.

II) LE PRIX DU FONCIER ET L'ÉNONCÉ DU PROBLÈME

La demande de vivre sur le littoral augmentant cela se traduit par une hausse considérable du prix du foncier. Dans certaines communes, les prix se rapprochent de ceux du 16ème arrondissement de Paris. Cela pose des problèmes de successions pour le maintien des colonies de vacances par exemple.

A l'heure actuelle, le loi littorale est attaquée régulièrement par tous les élus qui sont soumis à ces pressions et souhaitent la contourner.

Quelques contre-jeux existent dont :

Le Conservatoire du Littoral

Les Départements avec la taxe départementale des espaces naturels sensibles et les Associations.

Sont-ils suffisants ?

Laisser les forces du marché agir librement sur le littoral ne peut que conduire à l'anéantissement de ces zones protégées, en quelques années.

III) COMMENT CONCILIER ACTIVITÉS ET TOURISME

Les activités traditionnelles telles que l'agriculture et la pêche ont du mal à se maintenir désormais en bord de mer, face à de nouvelles activités plus lucratives telle que le tourisme. La protection des espaces naturels mérite d'être traitée mais les territoires habités également. Les activités qui correspondent à l'attractivité du littoral peuvent être décomposées en trois groupes :

- Ceux qui vivent (résidentielle)
- Ceux qui en vivent (économique)
- Ceux qui y viennent (touristique)

Ce flux migratoire est composé de **35% de plus de 60 ans**. Il s'agit de nombreux seniors qui prennent leur retraite. Ils ont des demandes de biens et de services qui peuvent s'opposer à d'autres demandes (ex : la musique le soir sur le remblai).

L'attractivité économique attire **des actifs (à peu près 30%)** qui ont eux aussi des besoins spécifiques : jeunes couples demandant à se loger et à ce qu'on accueille leurs enfants. En fait, les quelques entreprises qui s'installent (informatique, port de pêche, de commerce, de plaisance) n'empêchent pas un chômage important. Nombreux sont ceux qui sont attirés vers la ville dans l'espoir de trouver du travail et sont obligés d'accepter un emploi précaire. La CCO doit mener impérativement une politique active pour attirer de nouvelles entreprises en créant des zones artisanales, des hôtels, agrandissant le port de plaisance mais pas dans la zone NATURA 2000 qui doit être préservée.

Conséquence : une crise de logement importante

IV) LES POINTS COMMUNS AVEC LA CRISE AVEC CELLE DE LA FRANCE ENTIÈRE

- ◆ Elle vient d'une demande forte liée à :
- ◆ le vieillissement de la population
- ◆ la multiplication des familles éclatées
- ◆ l'augmentation de la précarité (augmentation des logements sociaux)

- ◆ l'accroissement des familles monoparentales
- ◆ la présence d'étudiants et de jeunes apprentis dans une moindre mesure et de jeunes travailleurs saisonniers.

A fortiori, sur le littoral, ces demandes sont exacerbées puisque la croissance de la population y est grande.

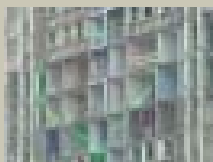
Elle met en évidence, une dualité **pression/saturation**. Le littoral déjà est dense. Il continue d'attirer la population. La pénurie foncière conduit à une urbanisation à l'intérieur du territoire.

V) CETTE CRISE DU LOGEMENT PEUT ÊTRE ABORDÉE SOUS DIFFÉRENTS ASPECTS

Logement individuel et logement collectif : Le premier prend beaucoup d'espace et pose des problèmes de disparition des terres agricoles et des milieux naturels. Le deuxième n'est plus accepté par les populations même modestes sous forme de barre HLM. Elles aussi préfèrent l'habitat individuel.

Logement principal et logement secondaire : Les aides à l'investissement locatif (lois Périssol puis Besson) avaient une contrepartie sociale intéressante. On pourrait reformuler des propositions pour améliorer ces aides, au demeurant utiles, par des mécanismes environnementaux.

Logement privé et logement social : Le parc locatif privé est souvent inabordable pour des familles modestes et les disponibilités des logements sociaux sont insuffisantes. L'attente pour accéder à un logement est longue. Actuellement, on dénombre 700 demandes en attente dans le pays des Olonnes.



La ville des Sables a de moins en moins de foncier disponible. Les populations sont obligées de s'excentrer. En augmentant les distances, cette excentration éloigne les infrastructures, creuse les écarts et installe des disparités.

VII) RÉOLUTIONS DU PROBLÈME

La solution de facilité consiste à construire sur tous les terrains agricoles et à créer une conurbanisation.

Il faut essayer d'éviter cela

Quels sont les outils qui peuvent être utilisés ?

Pressions foncières sur le littoral

(suite)

Le SCOT, les PLU, les ZAC. On peut aussi créer un établissement public foncier local.

Quels sont les freins rencontrés ?

Peu d'offres des organismes HLM, réticence des élus à accueillir des logements sociaux, ventes de terrains appartenant à l'Etat (bâtiment de la Banque de France par exemple), augmentation du coût du terrain ou utilisation des espaces naturels non bâtis. Pour des élus économes la première solution doit être écartée. Ils doivent de surcroît veiller à ce qu'un clivage n'apparaisse pas entre les catégories les plus modestes, entre centre ville et "zone dortoir".

On doit rechercher le maintien de la qualité du cadre de vie y compris pour les plus modestes qui ont droit eux aussi d'accéder à la richesse du littoral et du port de plaisance. Voilà pourquoi l'abandon de la gratuité des parkings est préoccupant.

VII) CONCLUSION

Les élus doivent, dans le cadre des ZAC par exemple, imposer aux promoteurs de rétrocéder 20% des logements aux HLM et exiger que toute aide publique soit soumise à condition (environnementales, sociales, qualité de la construction).

Personnellement, je ne suis pas prête à souscrire aux demandes des élus locaux, qui sous prétexte de construire des logements sociaux réclament la faculté de remettre en question le statut protecteur de certaines zones; c'est, cette même politique qui a conduit les communes littorales à dilapider leur patrimoine pour y construire sans discernement et qui se plaignent aujourd'hui que les terrains constructibles sont devenus insuffisants et réclament l'assouplissement de la loi littorale.

Evelyne ROBIN



Sablais depuis quelques années, si j'entends parler de grands projets et de grandes mesures (d'Olonne 2010 à 2020), si je lis dans la presse de savantes analyses sur le vieillissement de la population, sur la nécessité de créer des services (d'ailleurs générateurs d'emploi) ou encore sur la nécessité de favoriser l'implantation d'entreprises et de très petites entreprises que puis je observer ?

Une fermeture accélérée de petits commerces ou de services (marchands de journaux, pharmacie, rideaux ...) qui sont remplacés par des officines dont les Sablais manquent sans doute grandement Des agences immobilières en particulier!! Cela m'agace au moins à plusieurs chefs :

- accepter cela, c'est favoriser la mise en place de structures dont le rapport qualité/prix entre le service rendu et l'effort consacré relève de la plus grande injustice vis à vis de ceux qui peinent à gagner leur vie. Avec des com-

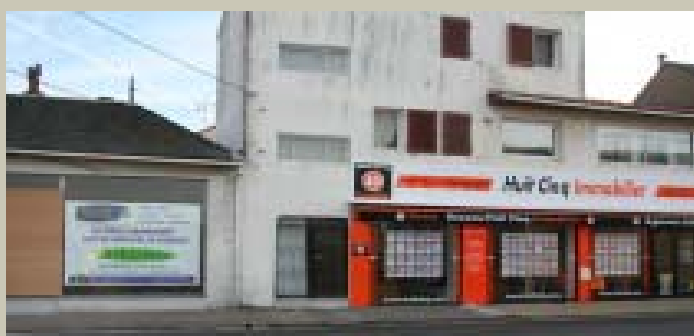


missions atteignant pour certains 10% du montant de la transaction qui, au vu des prix du foncier, permettent pratiquement la survie de professionnels avec une vente par mois !

- le nombre et la progression de ces officines, sans communes mesures, avec les besoins de notre ville et dont certaines flirtent avec la légalité (cf. un article d'un vrai professionnel de l'immobilier sur le sujet paru, il y a quelques temps dans le journal

Et les commerces de proximité !! ou le droit à l'utopie

des Sablais et qui malheureusement va de pair avec les 75% d'infractions constatées par la DGCCRF). La caricature s'est imposée quand, les établissements Robert, Place Arago, ont été remplacés non



pas par une agence immobilière mais par deux !!!

La critique est certes aisée, mais si les élus n'ont pas vraiment leur mot à dire dans l'achat de biens et l'installation de professionnels, sans parler forcément d'user de droits de préemption (encore que ?) ne pourraient-ils pas favoriser l'implantation de jeunes professionnels de bouche ou autres apportant une réelle contribution à la qualité de vie surtout des plus anciens pour qui la conduite et la détention d'un véhicule nécessaire aux courses en périphérie n'est plus une option envisageable.

Comme certaines municipalités, ne pourrait-on pas prendre en charge en tout ou partie des frais de formation, d'installation ou encore limiter les charges de ces professionnels et mettre ainsi des locaux à disposition de jeunes se lançant.

Un projet de vie passe par une politique imaginative. Peut-être suis-je utopique mais au moins, messieurs les élus, promenez-vous dans nos rues et dites-nous votre satisfaction de voir ces murs d'agences immobilières qui demain, au moindre retour de marché, créeront plus de problèmes que d'avantages aujourd'hui.

Jean Robert Decroix