



Association des Propriétaires de Préfailles



Depuis 1933

## ASSEMBLEE GENERALE

DU 10 AOUT 2023

### SOMMAIRE

Editorial	2
Suivi financier des comptes annuels de la commune	6
Gestion du patrimoine arboré : le projet de Petite Forêt du Futur	12



## EDITORIAL

En 2013, nous fêtons les 80 ans de notre association. Le président de l'APP, Claude Caudal, écrivait l'éditorial du livret remis aux adhérents qu'il avait intitulé « Mémoire et Continuité » que nous avons repris pour présenter l'historique de notre association sur notre site internet :

<http://www.app-prefailles.fr/lassociation/histoire-de-lassociation/>

En conclusion, il formait les vœux :

- que l'association soit toujours un lieu de rencontre entre toutes les générations de propriétaires successifs,
- que l'association soit toujours un lieu de dialogue, de réflexion, et de proposition dans le sens de l'intérêt général, en toute autonomie et indépendance de toute municipalité en place, mais aussi en collaborant à la réalisation des projets communaux,
- et enfin que l'association soit toujours un lieu de convivialité et d'amitié.

En 2023, pour les 90 ans de notre association, nous constatons que nous vivons des évolutions rapides de notre société, après la crise sanitaire qui augmente l'attractivité du bord de mer et amène des citoyens à se mettre en télétravail, avec le changement climatique qui nous oblige à changer nos habitudes dans beaucoup de domaines, pour ne citer que quelques événements qui marquent ces dernières années.

De nombreux défis se dressent devant nous qui nous demandent d'être imaginatifs et proactifs.

Le premier exemple concerne la **gestion du patrimoine arboré de la commune**. Lors de notre Assemblée générale de 2021, nous vous exposions les réflexions suivantes :

« La municipalité souhaite préserver un cadre paysager agréable et conserver les arbres sur son territoire. Leur présence est une réponse au changement climatique et au maintien de la biodiversité. Ils font partie intégrante du patrimoine préfaillais et garantissent un cadre de vie agréable.

Pour information, il convient de rappeler que pour un abattage, les administrés doivent déposer une déclaration préalable en mairie. »

L'APP pense qu'il faudrait « gérer » ce patrimoine avec les propriétaires, plutôt que le « préserver », pour continuer à avoir un cadre agréable qui puisse évoluer en fonction des aménagements des propriétés.

La densification des constructions dans Préfailles va continuer, sur des terrains qui sont divisés petit à petit :

- Cela ne favorise pas le maintien des arbres qui « cohabitent » mal avec le béton
- Les arbres actuels dans les propriétés ne pourront donc pas tous « perdurer » dans le temps
- Il faut donc prévoir un plan de plantation d'arbres dans des zones « non urbaines » pour pouvoir conserver un patrimoine arboré sur la commune.

Depuis 2021, l'APP a dialogué avec la municipalité pour aboutir à un premier projet de plantation, en association avec l'Association de Sauvegarde de Préfailles (ASEP). De ces réflexions, et de l'opportunité d'un financement possible par le Département de Loire atlantique, l'objectif de cette plantation résulte de la question suivante que nous nous sommes posés :

*Quels sont les arbres qui s'acclimateront le mieux aux changements climatiques en cours, et permettront de remplacer dans le futur proche les arbres présents dans le patrimoine arboré actuel de notre commune de bord de mer Préfailles ?*

Différentes espèces d'arbres seront plantés dans le cadre d'un conservatoire qui sera aussi un lieu de promenade, avec un parcours pédagogique expliquant les choix des nouvelles espèces. Ce projet que nous avons appelé « Petite Forêt du Futur » devrait permettre aux propriétaires de faire des choix pour des plantations dans leurs propriétés.

Voici d'autres exemples sur lesquels nous allons devoir travailler tous ensemble dans ce même esprit :

### **1. Densification des logements**

L'attractivité du bord de mer s'est fortement accentuée, et il y a donc une forte demande de construction de logements. Le territoire de la commune n'est pas extensible, et il reste peu de réserves foncières, surtout depuis qu'il ne faut plus artificialiser les sols !

Le plan Local d'Urbanisme limite la hauteur des constructions à 1 étage, ce qui permet de ne pas avoir d'immeubles de grande hauteur, sauf dans le petit périmètre central du village. Mais cela n'empêche pas de voir des projets de petits immeubles qui veulent s'insérer dans un environnement d'habitations individuelles.

Comment définir et calculer un accroissement raisonnable de logements acceptable par tous les habitants ?

## **2. Gestion des eaux pluviales**

Tout était fait jusqu'à présent pour que les eaux de pluies soient évacuées le plus vite possible vers la mer. Le temps a montré que cela pouvait accélérer les ravinements, pouvant entraîner des pollutions sur nos plages. Il faut que cette eau entre le plus possible en terre, pour ralentir ces ruissèlements. Les jardins des propriétés sont donc concernés pour qu'il y ait le plus de surfaces possibles en terre.

L'eau va devenir un bien à préserver et donc la récupération d'eau de pluie va devenir nécessaire. De plus en plus de propriétés s'équipent individuellement, mais il reste à réfléchir comment récupérer les eaux pluviales « collectivement » et comment le redistribuer localement pour les jardins par exemple. Le sujet est complexe et va demander du temps !

## **3. Energie décentralisée**

La production d'énergie renouvelable se développe (barrages, éolien, solaire, ...). Des particuliers s'équipent de panneaux solaires, pour en consommer une partie, et remettre ce qu'ils ne consomment pas dans le réseau national de distribution électrique.

La production d'électricité se décentralise, mais sa distribution reste largement centralisée. Les évolutions réglementaires et technologiques dans le solaire qui vont accompagner des baisses de prix, vont permettre de réfléchir comment redistribuer localement de l'électricité produite locale.

## **4. Compostage partagé**

La gestion des déchets est un domaine où les évolutions ont été importantes ces dernières années, avec la généralisation du tri. Maintenant il est demandé aux particuliers de récupérer le plus possible de ces déchets, comme les déchets verts et les déchets organiques que l'on doit composter, et que les particuliers peuvent utiliser pour leur jardin.

Dans une commune qui a près de 70% de résidences secondaires, le compostage individuel n'est pas toujours simple à mettre en œuvre par les propriétaires. Une réflexion doit être menée sur la manière de gérer des compostages partagés, avec un habitant responsable de chaque composteur partagé, et de l'utilisation partagée de ce compost.

## 5. Mobilité

Le développement de l'utilisation du vélo amène les communes à développer les mobilités douces pour des usages locaux, c'est-à-dire de créer le plus possible de pistes cyclables.

C'est au tour de l'automobile qu'il faut maintenant réfléchir, sur plusieurs points :

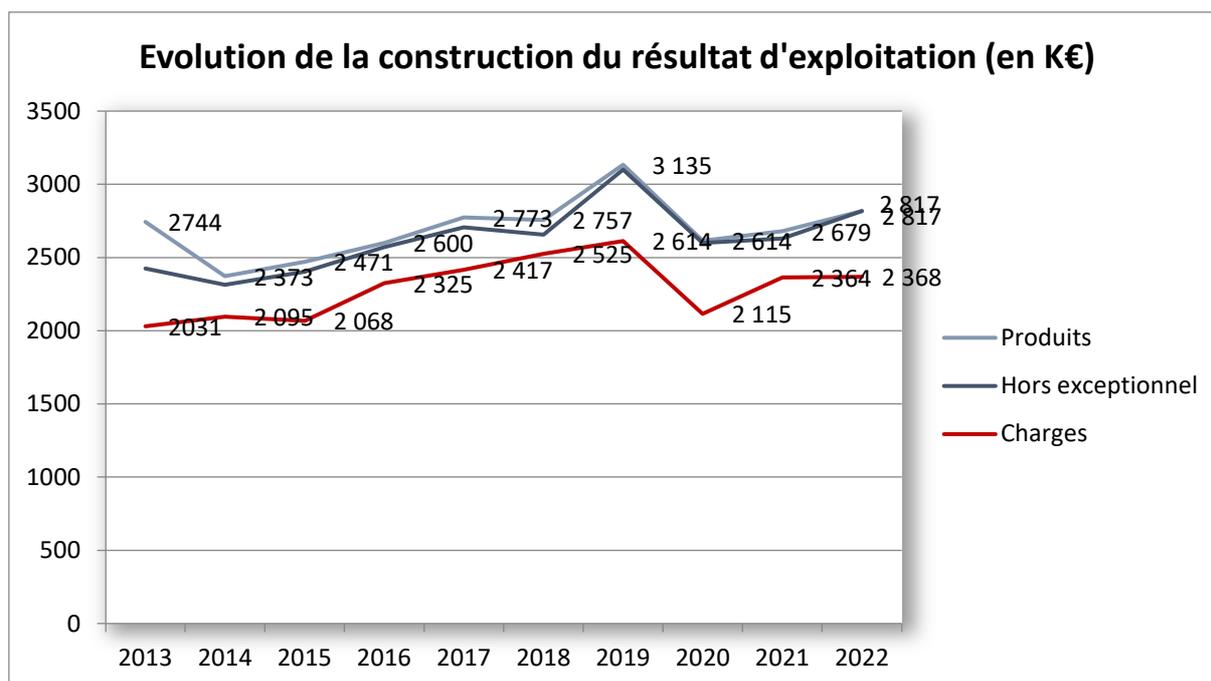
- La gestion partagée de voitures. La tendance est de considérer la voiture comme un usage, et donc de ne plus en être forcément propriétaire. Avec l'émergence des voitures tout électrique, pour des usages locaux, ceci pourrait être une solution à étudier :
  - Copartage : plusieurs personnes achètent (ou louent) un véhicule dont ils se partagent l'usage
  - Autopartage : cette gestion est faite par une entreprise spécialisée (de type Autolib)
- Le stationnement en entrée de Préfailles des visiteurs, avec la mise en place d'une navette autonome qui puisse amener en centre-ville, à la plage, ... et ramener les visiteurs à leur voiture. Cela paraît utopique pour certains, mais les technologies de voiture autonomes se développent rapidement, et il faut s'y préparer. A commencer par avoir une bonne couverture de téléphonie sur le territoire et l'arrivée de la 5G.

Notre association bientôt centenaire, a encore beaucoup de travail pour accompagner les évolutions de société, climatiques et technologiques dans les prochaines années pour notre station balnéaire familiale de Préfailles.

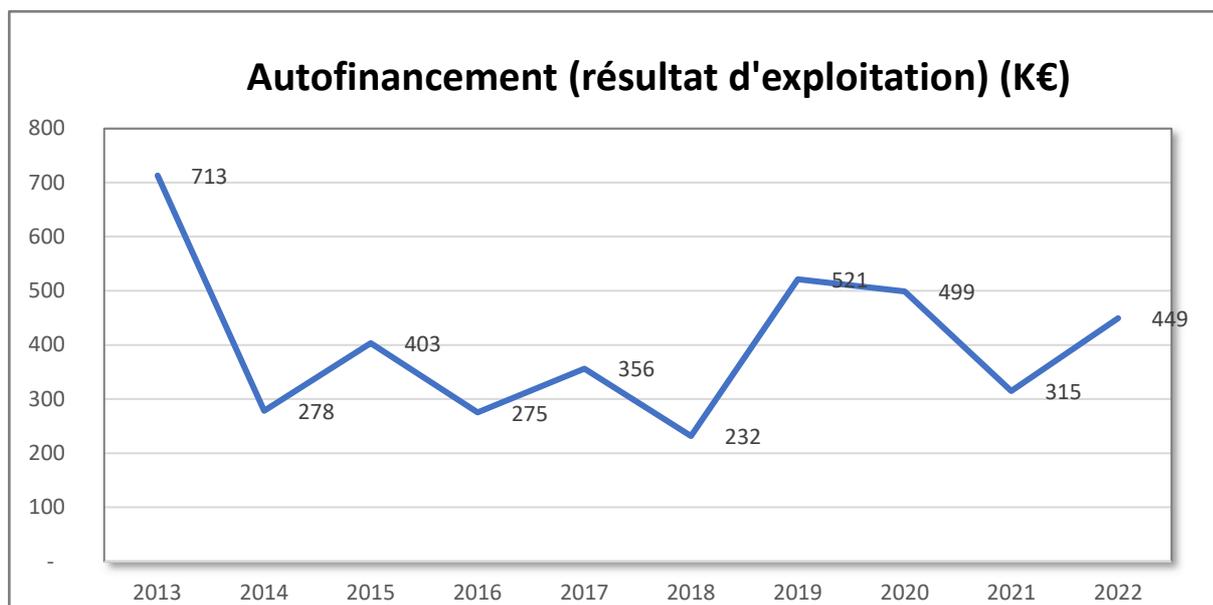
Henri Jousellin

Président de l'APP

## 1°) Le résultat d'exploitation



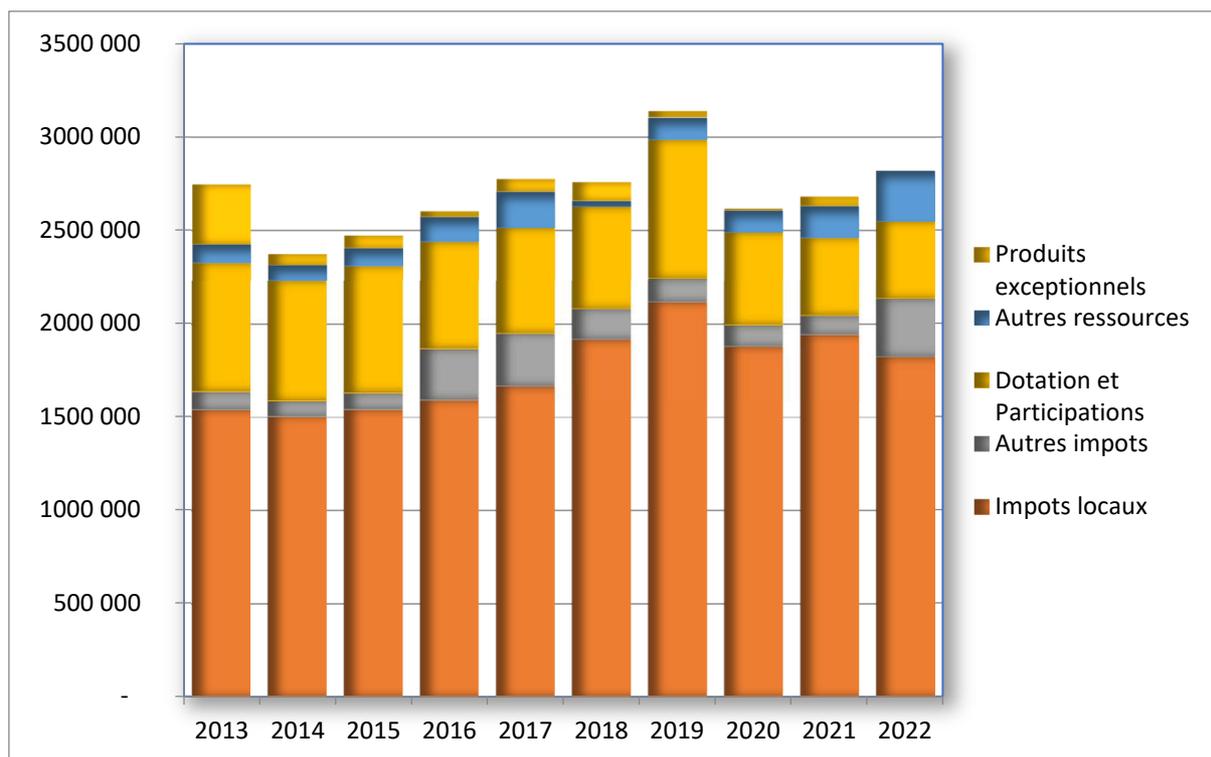
Le résultat d'exploitation, c'est-à-dire la différence entre les produits et les charges, est de 449 404 € en 2022, contre 315 000 € en 2021.



Cette progression du résultat d'exploitation s'explique par la stabilité des dépenses (malgré l'inflation sur l'énergie en particulier), avec une augmentation sensible des produits, dont les taxes (il faut additionner dans le graphique ci-après les impôts locaux et autres impôts), aidé en cela par l'évolution de la valeur locative cadastrale sur laquelle nous reviendrons plus loin.

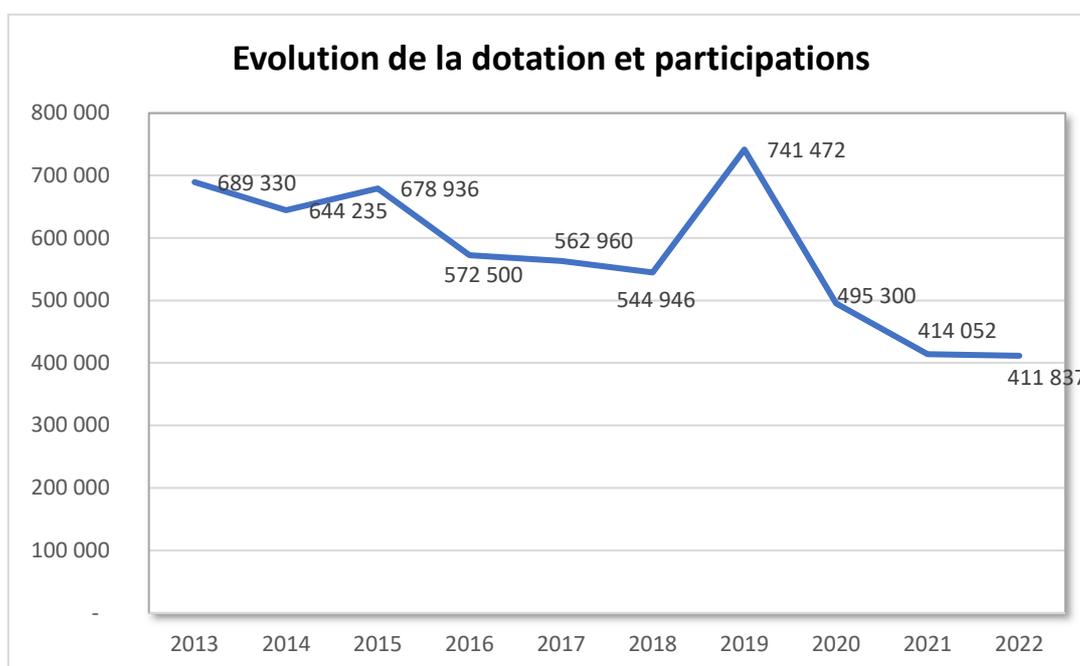
## SUIVI FINANCIER DES COMPTES ANNUELS DE LA COMMUNE

Les origines des produits (recettes) sont les suivantes :



Nous constatons une progression sensible des autres ressources (dont des reprises de provision budgétaires).

Le graphique ci-dessous est un « zoom » de l'évolution de la dotation de l'état, et de diverses participations :

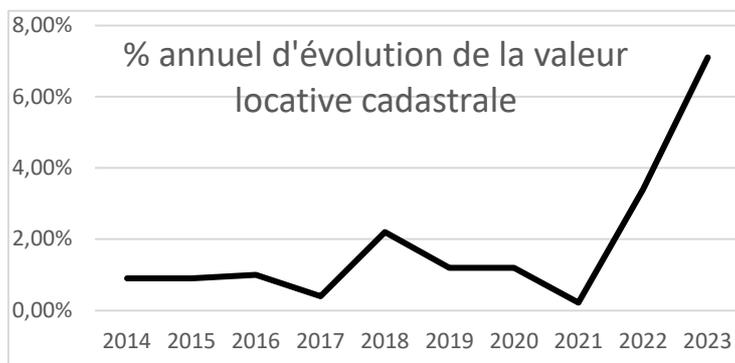


Les dotations en provenance de l'Etat continuent de baisser, mais très lentement en 2022.

## SUIVI FINANCIER DES COMPTES ANNUELS DE LA COMMUNE

Les taux pratiqués par la commune sur les impôts locaux (habitation, foncier) restent stables. La progression des recettes des impôts locaux provient de :

- Une augmentation de 3,4 % en 2022 de la base locative sur laquelle sont calculées les taxes (pourcentage défini par une loi de finance)



Pour 2023, l'évolution du taux sera de 7,1%. L'évolution des impôts fonciers sera alors de 20 % sur 10 ans.

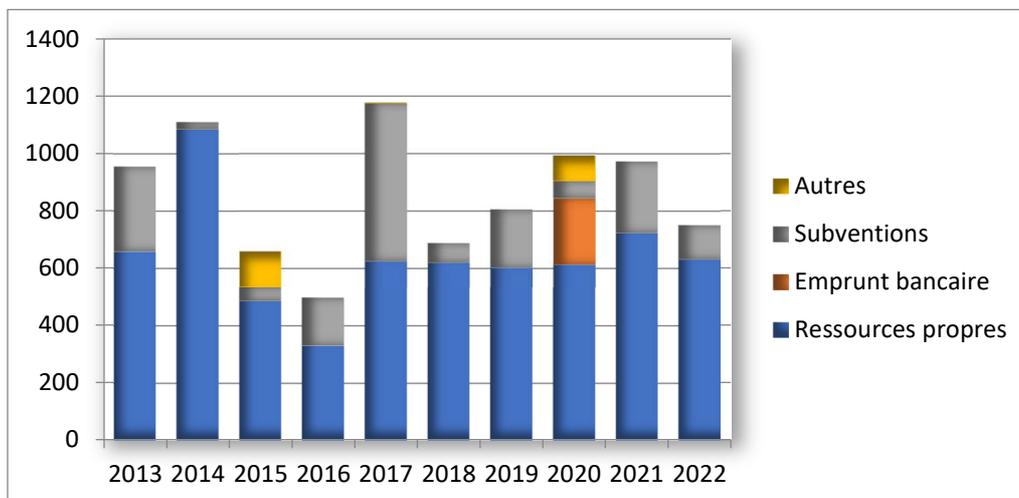
- Une évolution du taux de la taxe de Pornic Agglo passé de 2,49% à 4,34% en 2022,
  - En 2023, la taxe foncière de passe de 4,34% à 5,91%
  - **soit une augmentation de 137% en 2 ans**
- Préfailles ne fait pas évoluer ses taux de taxes foncières (30,26%), mais il faut ajouter la taxe foncière de Pornic Agglo : 36,17% pour 2023 (**soit une augmentation du taux global de 10,4 % sur 2 ans**)

Voici la comparaison des communes de l'agglo en 2021, sur le taux global de la commune et de l'agglo appliqué sur la valeur locative cadastrale :

Cheix en Retz	39,23%
Vue	38,66%
Sainte Pazanne	38,17%
Port Saint Père	37,41%
Saint Hilaire de Chaléons	36,98%
Rouans	36,66%
La Plaine sur mer	35,51%
Les Moutiers en Retz	35,05%
Chauvé	33,60%
<b>Préfailles</b>	<b>33,49%</b>
La Bernerie en Retz	32,28%
Pornic	31,70%
Saint Michel Chef Chef	30,75%
Villeneuve en Retz	Non connu
Chaumes en Retz	Non connu

## 2°) Les investissements

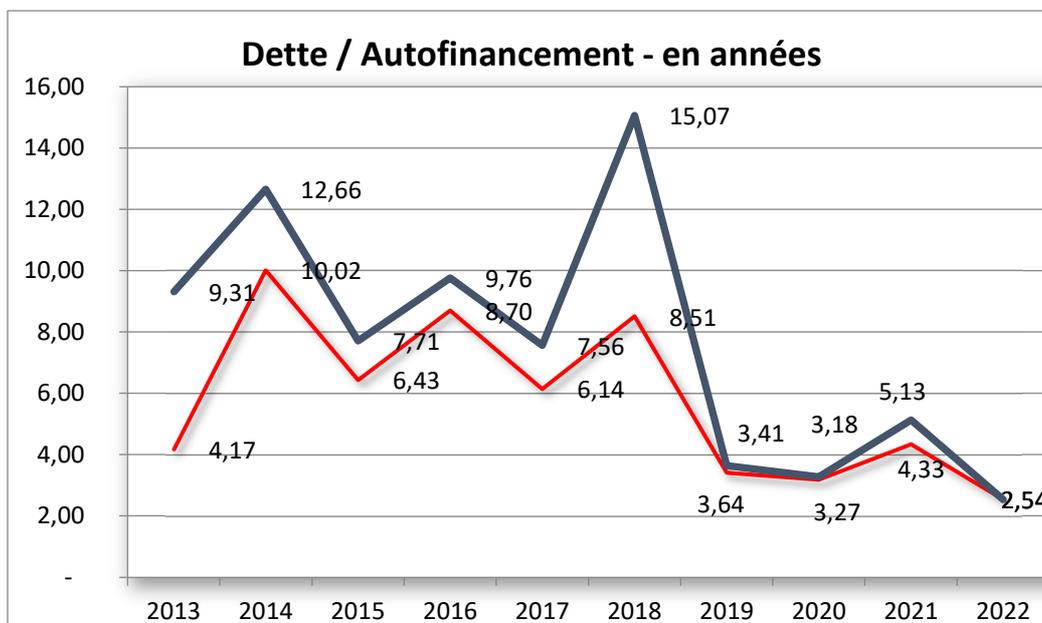
Les origines des ressources pour les investissements en 2022, et les années précédentes, sont les suivantes :



## 3°) Les indicateurs

### 3.1°) Indicateur No 1 : Ratio d'autofinancement brut

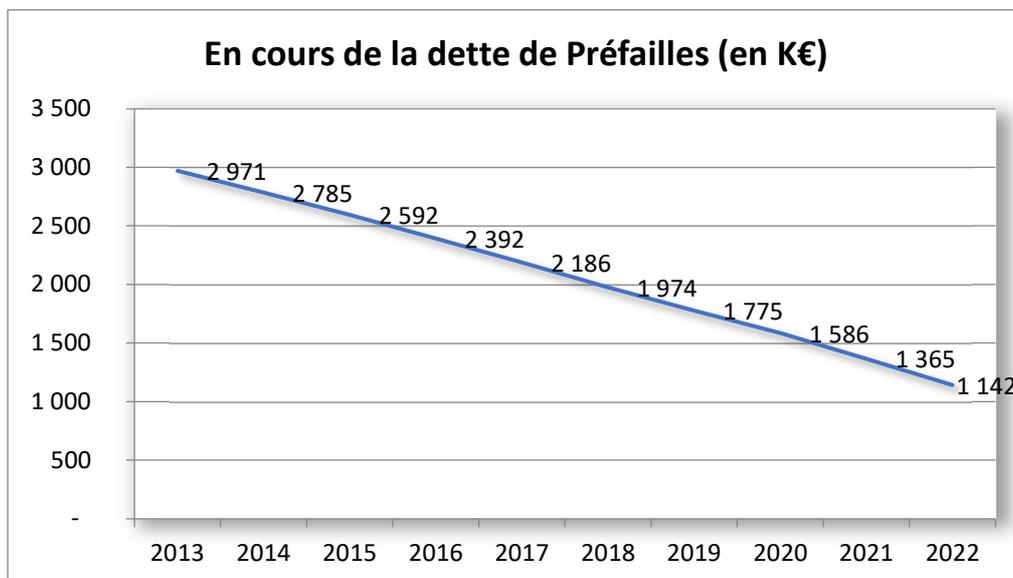
Ce ratio représente le nombre d'années nécessaires pour que le résultat d'exploitation de l'année écoulée – à savoir la différence entre les recettes et les dépenses de fonctionnement - permette de faire face au remboursement de la dette de la commune, en considérant que les résultats d'exploitation des années suivantes seront du même montant.



Le ratio de la courbe en bleu se base sur le résultat d'exploitation hors recettes exceptionnelles, et celui de la courbe en rouge tient compte des recettes exceptionnelles. C'est sur la base de cette dernière courbe que nous trouvons un ratio de 2,54 années nécessaires pour rembourser la dette (Emprunt de 1 142 000 €

## SUIVI FINANCIER DES COMPTES ANNUELS DE LA COMMUNE

divisé par 449 404 €). Ceci s'explique d'une part par la réduction de la dette globale, et par l'augmentation du résultat d'exploitation pour 2022.



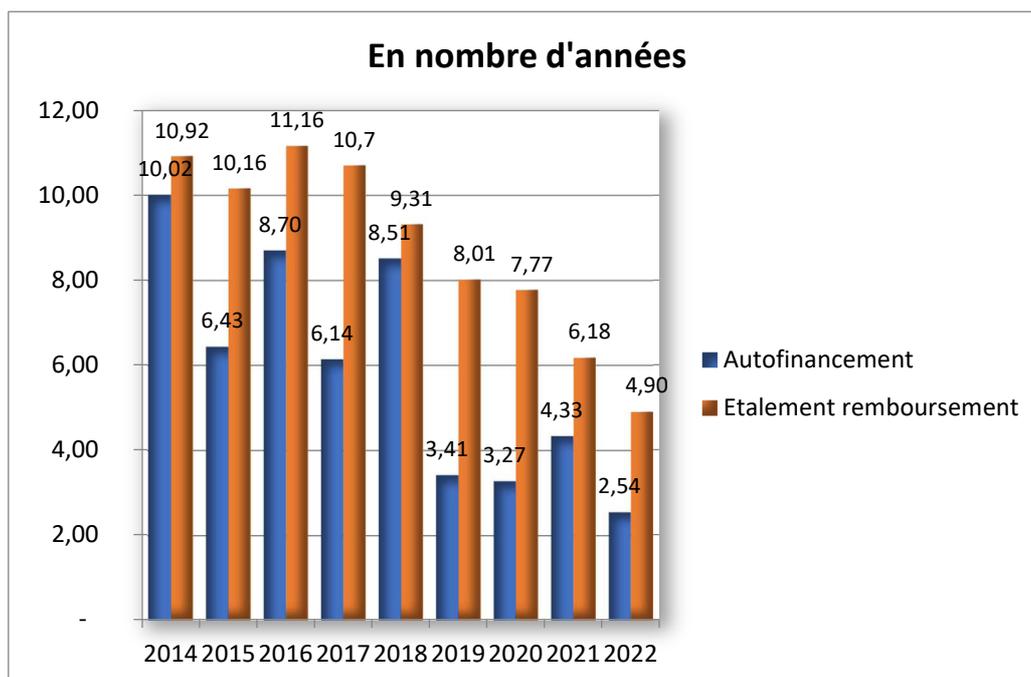
Le montant de remboursement de la dette en 2022 est de 255 971 €, se répartissant ainsi :

- Capital : 233 144 €, comptabilisé en dépenses d'investissement
- Intérêts : 22 827 €, comptabilisé en dépenses de fonctionnement

### 3.2°) Indicateur No 2 : Ratio de remboursement de la dette

L'étalement du remboursement de la dette est calculé en divisant le montant de l'emprunt par le montant affecté au remboursement de cet emprunt en 2021 (Emprunt de 1 142 000 € divisé par le remboursement annuel de 233 144 €).

Dans le graphique, il est rapproché du ratio d'autofinancement brut calculé plus haut :



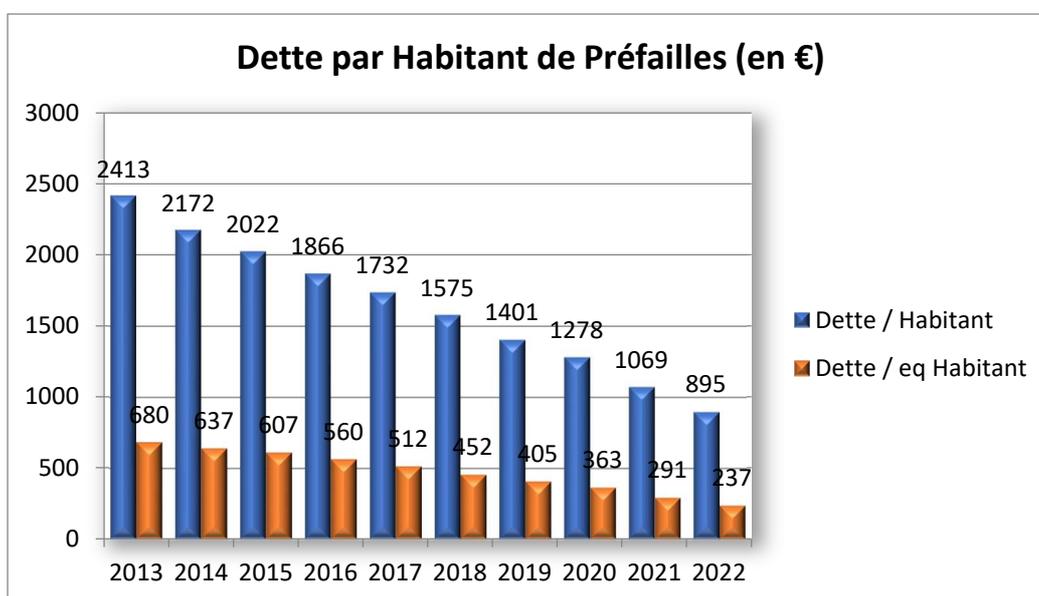
Il reste donc environ 5 ans pour finir de rembourser la dette globale de la commune.

### 3.3°) Indicateur No 3 : Dette par habitant

A partir des données fournies par l'INSEE (2018) :

- Le nombre officiel d'habitants est de 1 276
- Nous estimons le nombre « d'équivalents habitants », en appliquant le ratio de 2,08 d'habitants par logement (au nombre total de 2 242, dont 67% de résidences secondaires), pour arriver à un total d'équivalents habitants de 4 685.

L'endettement par habitant est donc rapporté aux habitants au sens de l'INSEE, et au calcul que nous avons effectué en intégrant les résidences secondaires, pour une meilleure comparaison nationale selon des données de 2019 de la Banque des territoires (soit 640 € par habitant d'une commune de moins de 3500 habitants, et 1 001 € par habitant pour les communes de plus de 3 500 habitants) :



La dette par équivalent habitant baisse depuis 2012, car il n'est plus fait appel à l'emprunt depuis cette date, sauf en 2020. Cette dette par équivalent habitant est particulièrement modérée.

### 4°) Conclusion

La commune continue son désendettement.

Nous constatons une augmentation des impôts locaux par la commune, qui devraient continuer en 2023.

En 2022, les charges de la commune restent quasiment constantes, malgré l'inflation qui pèse sur l'énergie, mais pas seulement. Les augmentations correspondantes ont certainement été compensées par une gestion plus rigoureuse, ou une compression des effectifs salariés du personnel dans une époque où les recrutements sont plus compliqués.

Gérard DUMAS, Henri JOUSSELLIN

# LE PROJET DE PETITE FORET DU FUTUR



Vue en 3 Dimensions du projet de la Forêt du Futur faite par le préfaillais Antoine Jeanjean

