

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 28 SEPTEMBRE 2023

Étaient présent(e)s :

M. BAUCHER, D. CLAVERY, B. COYOLA, S. LEBLANC, P. NAUDET.

Étaient absent(e)s/excusé(e)s :

J.N. BROUSTAU donne pouvoir à B. COYOLA, J. GIBOIN donne pouvoir à M. BAUCHER, P. MACÉ donne pouvoir à D. CLAVERY, P. MARTINEZ donne pouvoir à P. NAUDET.

Secrétaire de séance : P. NAUDET.

OUVERTURE DE LA SÉANCE à 15h10.

Lecture du PV du 09/06/2023.

Le PV est soumis à l'approbation du conseil municipal.

APPROUVÉ à l'unanimité des membres présents et représentés.

Conformément à l'article L 2122-23 du CGCT : compte-rendu des décisions prises en vertu de la délégation donnée au maire :

DÉCISION DU MAIRE N°6/2023 du 20 juin 2023

Portant acceptation de l'offre de prix proposée par ALTRAD MEFRAN pour un montant de 774,40 € HT soit 929,28 € TTC, concernant l'achat de 10 tables mange-debout.

DÉCISION DU MAIRE N°7/2023 du 20 juin 2023

Portant acceptation du devis de VIGEIS pour la mission de coordination S. P. S. relative à la réalisation du lotissement LESBAREYRES pour un montant de 3 030,00 € HT soit 3 636,00 € TTC comprenant :

- l'étude du projet (Étude des documents - établissement documents techniques PGC/DIUO ; Ouverture du RJC),
- la préparation de chantier (réunion avec MOA/MOE - Harmonisation des PPSPS - Inspections communes - Mise à jour PGC & de la Déclaration Préalable),
- la réalisation des travaux : Fréquence de passages sur site - 7 réunions et 7 visites inopinées - Tenue à jour du RJC,
- la constitution définitive du D.I.U.O.

DÉCISION DU MAIRE N°8/2023 du 20 juin 2023

Portant acceptation de l'offre de prix proposée par la SARL Alain Ferrier Plâtrerie concernant la rénovation du plafond de l'église d'Escalus pour un montant de 15 735,00 € HT soit 18 882,00 € TTC, comprenant la démolition du plafond de l'église d'Escalus, la pose de la structure métallique et de l'enduit plâtre finition lisse.

DÉCISION DU MAIRE N°9/2023 du 20 juin 2023

Portant acceptation de l'offre de prix proposée par Bérénice Peinture concernant la peinture du plafond de l'église d'Escalus pour un montant de 3 041,67 € HT soit 3 650,00 € TTC, comprenant la mise en peinture 2 couches du plafond estimé à 100 m².

DÉCISION DU MAIRE N°10/2023 du 20 juin 2023

Portant acceptation de l'offre de prix proposée par Landadour Echafaudages concernant la location d'un échafaudage pour un montant de 4 314,00 € HT soit 5 176,80 € TTC, comprenant

- la location d'un échafaudage pendant 30 jours, le transport, le montage et le démontage de la structure ;
- de la possibilité de prolonger la location au tarif de 32,30 € HT soit 38,76 € TTC par jour si besoin.

34.2023 Détermination du nombre de postes d'adjoint.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-4, L.2122-2, L.2122-10, L.2122-15, L.2122-17, R.2121-2 et R.2121-4 ;

Vu la délibération du 20 mai 2020 fixant à trois (3) le nombre de postes d'adjoint ;

Vu la démission de Madame Brigitte DOMENEC de son mandat de conseillère municipale et partant de sa fonction de première adjointe au maire ;

Vu l'acceptation de la démission de Madame Brigitte DOMENEC par Madame la préfète des Landes en date du 1^{er} septembre 2023 ;

Considérant que la création du nombre de poste d'adjoint relève de la compétence du conseil municipal ;

Considérant que le conseil municipal détermine librement le nombre de poste d'adjoint sans que celui-ci puisse excéder 30 % de l'effectif légal du conseil municipal.

Ce pourcentage donne pour la commune un effectif maximum de 3 postes d'adjoint.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal **DÉCIDE**

- De ramener à 2 le nombre de postes d'adjoint,
- Que la suppression d'un poste d'adjoint a pour conséquence automatique de promouvoir d'un rang les adjoints de rang inférieur,
- Que le tableau d'ordre du conseil municipal est modifié comme suit dans l'annexe de la délibération.

Le vote donne :

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

35.2023 Mise à jour de la commission Urbanisme-PLUi-Aménagement-Environnement-Développement durable.

M. le Maire rappelle que l'article L2121-22 du CGCT permet au conseil municipal de constituer des commissions d'instruction composées exclusivement de conseillers municipaux. Ces commissions consultatives ont un caractère permanent.

M. le Maire demande si des conseillers veulent rejoindre la commission Urbanisme-PLUi-Aménagement- Environnement- Développement durable qui aura notamment en charge de préparer un règlement d'attribution des lots du lotissement Lesbareyres et de proposer un prix de vente afin d'aider le conseil municipal dans sa délibération.

M. le Maire indique les membres actuels de la commission : MM. D. CLAVERY, M. BAUCHER, B. COYOLA, J. GIBOIN

Après en avoir délibéré, le conseil municipal **DÉCIDE à l'unanimité des membres présents et représentés**, la mise à jour de la liste des membres de la commission **Urbanisme-PLUi-Aménagement-Environnement-Développement durable** par l'ajout des conseillers suivants :

- P. NAUDET,
- S. LEBLANC.

36.2023 Lotissement LESBAREYRES - Devis SYDEC concernant l'extension du réseau électrique et d'éclairage pour l'alimentation du lotissement.

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement Lesbareyres M. le Maire présente le devis d'alimentation en électricité et télécommunication réalisé par le SYDEC comprenant

- le réseau moyenne tension et basse tension,
- l'éclairage public,
- l'infrastructure Génie civil,
- les branchements électriques.

	Récapitulatif des travaux
Montant estimatif TTC	227 639 €
TVA	35 932 €
Montant HT	191 707 €
Subvention Sydec	60 678 €
Subvention CAS FACE	54 885 €
Participation totale de la commune	86 545 €

Considérant la nécessité de réaliser des travaux d'alimentation du lotissement ;

Considérant l'étude réalisée par le Sydec ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal **DÉCIDE**

- de retenir la proposition du Sydec,

- d'engager les travaux moyennant une participation financière communale d'environ 86 545 €,
- précise que la dépense sera enregistrée dans le budget du lotissement LESBAREYRES,
- autorise M. le Maire à signer tout document nécessaire à l'application de la présente délibération.

Le vote donne :

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

37.2023 Lotissement LESBAREYRES - Avenant n° 1 au lot 1 (voirie et assainissement des eaux pluviales).

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal qu'il est nécessaire de prendre un avenant concernant les travaux du lotissement LESBAREYRES.

Vu Le Code de la Commande Publique et notamment les articles L2194-1 et R2194-1 à R2194-10,

Vu la délibération 33/2019 décidant la création du lotissement,

Vu la délibération 29/2023 pour le choix des entreprises pour les travaux du lotissement,

Vu la proposition d'avenant de LAFITTE TP concernant le raccordement des terrains au réseau d'eaux pluviales,

Vu le rapport de présentation de l'avenant,

Considérant que les modifications du marché sont de faible montant,

LOT 1 : VOIRIE - EAUX PLUVIALES				
MARCHÉ INITIAL		AVENANT		VARIATION DU PRIX
Montant € HT	Montant € TTC	Montant € HT	Montant € TTC	
196 394.20	235 673.04	20 493.00	24 591.60	10.43 %

Après en avoir délibéré, le conseil municipal **DÉCIDE**

- d'accepter l'avenant de LAFITTE TP pour 20 493 € HT soit 24 591,60 € TTC concernant le raccordement des terrains au réseau d'eaux pluviales,
- que la dépense sera enregistrée dans le budget du lotissement LESBAREYRES,
- d'autoriser M. le Maire à signer tout document nécessaire à l'application de la présente délibération.

Le vote donne :

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

38.2023 Lotissement LESBAREYRES - Avenant n° 1 au lot 2 (adduction d'eau potable et assainissement des eaux usées).

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal qu'il est nécessaire de prendre un avenant concernant les travaux du lotissement LESBAREYRES.

Vu Le Code de la Commande Publique et notamment les articles L2194-1 et R2194-1 à R2194-10,

Vu la délibération 33/2019 décidant la création du lotissement,

Vu la délibération 29/2023 pour le choix des entreprises pour les travaux du lotissement,

Vu la proposition d'avenant de SNATP concernant l'extension du réseau d'eaux usées compte tenu du retard pris sur le chantier du lotissement PROMOBAT,

Vu le rapport de présentation de l'avenant,

Considérant que les modifications du marché sont de faible montant,

LOT 2 : ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET ADDUCTION EAU POTABLE				
MARCHÉ INITIAL		AVENANT		VARIATION DU PRIX
Montant € HT	Montant € TTC	Montant € HT	Montant € TTC	
104 047.15	124 856.58	11 870.80	14 244.96	11.41 %

Après en avoir délibéré, le conseil municipal **DÉCIDE**

- d'accepter l'avenant de SNATP pour 11 870,80 € HT soit 14 244,96 € TTC concernant l'extension du réseau d'eaux usées,
- que la dépense sera enregistrée dans le budget du lotissement LESBAREYRES,
- d'autoriser M. le Maire à signer tout document nécessaire à l'application de la présente délibération.

Le vote donne :

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

39.2023 Décision modificative n°3 du budget principal.

Monsieur le Maire expose au conseil municipal qu'il convient de faire un ajustement du budget primitif 2023.

Contrairement aux opérations réelles qui se traduisent par des encaissements ou des décaissements effectifs, les opérations d'ordre budgétaires correspondent à des jeux d'écritures sans flux financiers réels et doivent toujours être équilibrées en dépenses et en recettes.

Il s'agit cette fois de basculer les frais d'études (203) des travaux de construction de la halle qui ont été réalisés, au compte de travaux correspondant (2131).

Il propose de prendre la décision modificative suivante :

INVESTISSEMENT			
Dépenses		Recettes	
Article (Chap.)	Montant €	Article (Chap.)	Montant €
2131 (041) : Bâtiments publics	2 504,16	203 (041) : Frais d'études, de recherche et de développement et frais d'insertion	2 504,16
Total Dépenses	2 504,16	Total Recettes	2 504,16

Le vote donne :

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

40.2023 Validation de la mise à jour du Document Unique et du plan d'actions.

Le Conseil municipal,

Vu le décret n°2001-1016 du 5 novembre 2001 rendant obligatoire l'évaluation des risques professionnels auxquels les agents sont susceptibles d'être exposés et définissant les actions de prévention visant à leur garantir un niveau optimal de protection de la sécurité et de la santé,

Considérant que le résultat de cette évaluation, transcrit dans un Document Unique, doit être régulièrement mis à jour,

Vu la délibération n°18/2022 en date du 2 juin 2022 relatif à la création d'un Document Unique,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal **DÉCIDE**

- d'approuver la mise à jour du Document Unique de la Commune et l'actualisation du plan d'actions en découlant.

Le vote donne :

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

41.2023 Majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Le Maire expose les dispositions de l'article 1407 *ter* du code général des impôts, permettant au conseil municipal de majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés.

Vu le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 étendant à plus de 2 000 communes dont Saint-Michel-Escalus la possibilité d'appliquer cette majoration,

Considérant que la surtaxe sur les résidences secondaires vise à faciliter l'accès au logement des personnes qui pourraient résider à l'année dans la commune de Saint-Michel-Escalus,

Considérant que l'un des objectifs poursuivis est notamment de dissuader les propriétaires de mettre leur logement en location courte durée souvent plus rémunérateur qu'une location à l'année,

Considérant que c'est dans cet esprit que le gouvernement a d'une part modifié la liste des communes concernées et, d'autre part laissé à l'appréciation des communes le taux de majoration à retenir,

À la demande du Maire, les conseillers municipaux sont invités à se prononcer sur le principe même d'instaurer une majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Sont contre : Michel BAUCHER, Didier CLAVERY, Jérôme GIBOIN, et Patrick MACÉ.

Sont pour : Jean-Noël BROUSTAU, Bertrand COYOLA, Sylvie LEBLANC, Pierre MARTINEZ et Patrick NAUDET.

Le principe de majorer la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale ayant été validé, il convient maintenant de délibérer sur le taux de cette majoration. Jean-Noël BROUSTAU et Pierre MARTINEZ propose de retenir le taux maximum.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- Décide de **majorer de 5 %** la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés,
- Charge M. le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Le vote donne :

ABSTENTIONS : Didier CLAVERY, Michel BAUCHER, Patrick MACÉ.

POUR : Jean-Noël BROUSTAU, Bertrand COYOLA, Jérôme GIBOIN, Sylvie LEBLANC, Pierre MARTINEZ, Patrick NAUDET.

La délibération est adoptée.

42.2023 Avis sur le Programme Local de l'Habitat Côte Landes Nature arrêté.

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants, relatifs au Programme Local de l'Habitat (PLH),

VU la délibération du Conseil Communautaire du 6 décembre 2021 engageant la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Natures sur les 10 communes de son territoire,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2023 arrêtant une première fois le Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Nature,

VU le courrier de la Communauté de Communes Côte Landes Nature du 10 août 2023, sollicitant l'avis de chaque commune membre de l'EPCI sur le PLH arrêté,

CONSIDERANT que le PLH est un document cadre de la politique de l'habitat pour les six prochaines années sur la période 2024-2029,

CONSIDERANT la première partie du PLH présentant un diagnostic qui fait état du fonctionnement du marché du logement, des conditions d'habitat et des dysfonctionnements en matière d'équilibre social et territorial dont les principaux éléments suivants peuvent être retenus :

- **Un marché immobilier très tendu avec une demande nettement supérieure à l'offre**, présentant des prix élevés et à la hausse freinant l'installation de jeunes ménages et/ou de ménages aux ressources financières plus limitées,
- **Une offre locative insuffisante et concurrencée par le développement de la location saisonnière** plus rentable et plus « sécurisant » pour les propriétaires bailleurs,
- **Un parc social récent, peu énergivore, qui tend à se diversifier** mais qui ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs,
- **Une demande locative sociale qui ne tarit pas et qui s'est renforcée**,
- **Des logements individuels de grande taille** occupés par des propriétaires, davantage adaptés à une population familiale,
- **Un parc de logements à vocation de villégiature**,
- **Un parc bien entretenu de manière générale**,
- **Un taux de vacance maîtrisé** et qui tend à diminuer depuis 2018, illustrant la tension du marché
- **Un parc ancien et énergivore** laissant présager des situations de précarité énergétique pour une partie des ménages,
- **Un territoire qui s'engage en faveur de la transition énergétique** (actions menées sur le territoire pour favoriser l'amélioration du parc de logements),
- **Une carence en matière de logements / structure d'hébergement pour le public jeune / public en situation de fragilité socio-économique**,
- **Une hausse de la précarité** observée pour une partie des ménages,
- **Un manque de petites typologies** dans le parc privé et le parc social,
- **Un isolement prégnant des seniors souhaitant rester à domicile**,
- **Une offre en structure d'hébergement à destination des seniors qui semble répondre partiellement aux besoins des ménages locaux**,
- **Une partie des jeunes ménages aux ressources limitées ne leur permettant pas d'accéder à un logement dans le parc privé**,
- **Une aire de petit passage, inscrite dans le SDAHGV non réalisée à ce jour**.

CONSIDERANT que la deuxième partie présente le choix de développement du territoire et les orientations stratégiques,

CONSIDERANT que le scénario correspondant à 130 logements à construire par an, en articulation avec le PLUi, auxquels s'ajoutent des opérations en restructuration de l'existant et la remise sur le marché de 4 logements vacants structurels chaque année est le scénario retenu par les élus de la Communauté de Communes Côte Landes Nature. Ce scénario permettrait une croissance rapide de la population de +0,7% menant le territoire à l'accueil de près de 14 185 habitants au 1er janvier 2030 (soit 80 habitants supplémentaires par an), en cohérence avec le projet politique du territoire (volonté d'assurer une meilleure maîtrise de son développement) et la dynamique de projets observée,

CONSIDERANT que le territoire a identifié 4 orientations stratégiques :

- **Orientation 1** : Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCoT en diversifiant l'offre de logements, en renforçant l'accèsion abordable dans un contexte de marché tendu.
- **Orientation 2** : Proposer des solutions de logement / hébergement diversifiées et accompagner les ménages souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel.
- **Orientation 3** : S'engager pour la transition écologique en poursuivant les actions d'amélioration sur le parc de moindre qualité, public et privé.
- **Orientation 4** : Piloter et animer la politique locale de l'habitat.

CONSIDERANT que la dernière partie présente le Programme des Actions découlant des enjeux identifiés et expose les moyens nécessaires à la réalisation du programme de logements présenté. Il est articulé autour de 15 actions :

Orientation 1 : Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCoT en diversifiant l'offre de logements, en renforçant l'accèsion abordable dans un contexte de marché tendu.

- 1 : Accompagner une croissance démographique plus modérée en assurant un rythme de construction de 130 logements par an.
- 2 : Définir une stratégie foncière intercommunale au service d'un développement résidentiel maîtrisé.
- 3 : Soutenir le développement de l'offre locative sociale dans une logique de mixité sociale.
- 4 : Créer les conditions favorables d'accèsion à la propriété (accèsion sociale).
- 5 : Proposer des actions permettant de maîtriser l'évolution du parc de résidences secondaires / locations touristiques.

Orientation 2 : Proposer des solutions de logement / hébergement diversifiées et accompagner les ménages souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel.

- 6 : Accompagner les seniors et ménages en situation de handicap dans l'évolution de leurs besoins.
- 7 : Proposer des solutions adaptées répondant à la diversité des besoins du public jeune.
- 8 : Répondre aux besoins en logement / hébergement des saisonniers.
- 9 : Développer une offre en logement / hébergement destinée aux ménages en situation de précarité sociale et/ou financière.
- 10 : Proposer une offre adaptée aux gens du voyage.

Orientation 3 : S'engager pour la transition écologique en poursuivant les actions d'amélioration sur le parc de moindre qualité, public et privé.

- 11 : Réhabiliter et rénover le parc ancien privé de moindre qualité.
- 12 : Accompagner la requalification du parc public (communal et des bailleurs sociaux).
- 13 : Promouvoir un habitat vertueux et respectueux de la qualité du cadre de vie.

Orientation 4 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat.

- 14 : Créer un Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour observer les dynamiques et évaluer les effets de l'action publique en matière d'habitat.
- 15 : Consolider le réseau d'acteurs et assurer un rôle de conseils auprès des communes autour de la dynamique du PLH.

CONSIDERANT que le budget alloué par la communauté de communes à cette politique de l'habitat représente 1 946 500€ sur la période 2024 - 2029, soit en moyenne 324 400 € par an (entre 23,50 et 28€ par hab. et par an),

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le conseil municipal **DÉCIDE**

- d'émettre un **avis favorable** sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Nature,
- d'autoriser le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le vote donne :

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

Divers.

Aucun point divers n'a été abordé.

FIN DE LA SÉANCE à 15h45.

Le secrétaire de séance
Patrick NAUDET

Le Maire,
Didier CLAVERY