

SEANCE DU 04 SEPTEMBRE 2023

DEPARTEMENT

Des Landes

Commune

De SEIGNOSSE

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le 4 du mois de septembre, à 19 heures, le conseil municipal, dûment convoqué le mardi 29 août 2023, s'est réuni, à la salle de l'étage du Pôle Sportif et Culturel Maurice Ravailhe, sous la présidence de Monsieur le Maire, Pierre PECASTAINGS.

Mesdames, Martine BACON-CABY, Valérie CASTAING-TONNEAU, Sophie DIEDERICHS, Brigitte GLIZE, Quitterie HILDELBERT, Isabelle ETCHEVERRY, Maud RIBERA, Marie-Astrid ALLAIRE, Sylvie CAILLAUX.

Nombre de Conseillers

En exercice : 27

Présents : 20

Absents : 7

Procurations : 4

Votants : 24

Messieurs, Thomas CHARDIN, Frédéric DARRATS, Alexandre D'INCAU, Marc JOLLY, Franck LAMBERT, Eric LECERF, Pierre VAN DEN BOOGAERDE, Lionel CAMBLANNE, Christophe RAILLARD, Jacques VERDIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absent : Madame Bernadette MAYLIE

Date d'affichage :

29 août 2023

Absents excusés : Madame Juliane VILLACAMPA, Monsieur Eric TOUBOUL

Pouvoirs :

Madame Carine QUINOT a donné procuration à Monsieur Lionel CAMBLANNE

Madame Coline COUREAU a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Monsieur Jeremie ELAN a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS

Madame Adeline MOINDROT a donné procuration à Monsieur Christophe RAILLARD

Secrétaire de séance : Isabelle ETCHEVERRY

Approbation à l'unanimité du PV du dernier conseil municipal

Monsieur Pierre PECASTAINGS demande aux conseillers municipaux s'ils ont des observations à formuler sur le procès-verbal du conseil municipal du 10 juillet 2023 qui leur a été transmis.

Monsieur Jacques VERDIER : « j'ai remarqué qu'une de mes interventions était mentionnée en rouge, lorsque j'évoque « le coût d'avant ». En fait c'est très clair, il y avait eu une commission de sécurité qui avait été

réalisée auparavant au cours de laquelle il y avait très peu de points évoqués et lorsque la dernière commission a eu lieu ils ont découvert de nouvelles choses alors que rien n'avait été touché dans cette salle ».

Pierre PECASTAINGS : « On parle de quel sujet très exactement ? »

Jacques VERDIER : « on parle de la délibération numéro 6 avenant numéro 3 DSP gestion animation promotions salle de spectacle des Bourdaines et c'est dans mon intervention. C'est mentionné en rouge donc je voulais m'exprimer à ce sujet »

Pierre PECASTAINGS : « très bien quelles modifications veux-tu apporter ? »

Jacques VERDIER : « Je parle de la toute dernière commission de sécurité de la salle des Bourdaines qui a eu lieu, à laquelle j'étais présent, il y avait eu une commission précédemment en principe quatre ans avant ou 5 ans avant où certains points n'avaient pas été évoqués. A ce moment-là, ce n'était pas la même personne qui s'en occupait. Lors de cette dernière commission il y a eu des choses nouvelles qui ont été vues et qui ont été rectifiées par des travaux. C'est ça que je voulais indiquer. »

Pierre PECASTAINGS : Très bien donc on va modifier en ce sens cette intervention directement sur le PV du CM du 4 juillet. D'autres observations ?

Donc je vous propose de passer au vote bien évidemment avec la version amendée du procès-verbal suite aux remarques de Jacques.

Approbation à l'unanimité du PV du dernier conseil municipal.

Décisions prises par le Maire depuis le dernier conseil municipal

Délibérations

Délibération 1 : Avenant 1 au marché de maîtrise d'œuvre de rénovation et l'extension de l'école primaire des Deux-Etangs.

Pierre PECASTAINGS : « cette première délibération est relative à l'avenant numéro 1 au marché de maîtrise d'œuvre de rénovation et d'extension de l'école primaire des deux étangs. Lorsque nous avons retenu l'offre du cabinet HIRU, la signature de son acte d'engagement mentionnait un coût global de l'opération de 6 millions 310 mille euros.

Il s'avère que suite au travail réalisé avec le cabinet HIRU, notamment lors de la remise de l'avant de projet définitif (APD) en date du 5 juillet, ce montant global a été revu un petit peu à la hausse, en l'occurrence ce chiffre n'est plus de 6 millions 310 mille euros HT comme évoqué lors de la candidature et lors de l'acte d'engagement mais bien sur 6 millions 330 544,68 euros soit une différence d'environ 10 544,68 euros, puisque la rémunération du maître d'œuvre relève d'un taux contractuel de 10,9%, il convient de modifier sa rémunération qui était au préalable de 687 790 euros HT et qui sera donc désormais de 690 029,37 euros toujours HT. Donc l'avenant proposé a pour objet de modifier d'une part le montant des travaux et la rémunération qui est associée pour le cabinet HIRU.

Est-ce qu'il y a des observations ?

Sylvie CAILLAUX : « J'avais une petite question par rapport au projet de l'école, on a bien entendu le montant de l'enveloppe globale, je voudrais savoir depuis le début combien de budget a été dépensé sur ce projet ?

Pierre PECASTAINGS : « Je ne saurais répondre exactement à cet instant. Lorsque vous avez des questions assez précises, il faudrait nous les transmettre en amont pour que je puisse vous répondre très précisément. Ce qui est sûr, c'est qu'à la fin ce qui aura été dépensé, c'est bien les sommes que je viens d'énoncer à savoir 6 330 744,68 euros plus les 687 790 euros de rémunération du cabinet d'architecte. Ce que je vous propose c'est de vous adresser cette réponse et si vous le voulez d'ailleurs de la noter dans le procès-verbal du prochain conseil municipal. » (*Le montant dépensé à ce jour pour le projet d'extension et de réhabilitation de l'école des Deux Etangs s'élève à 353 436.49 € TTC.*)

Sachant que vous avez pu le voir, concernant le projet de l'école, le permis de construire a été déposé et est en phase d'instruction. C'est une décision que vous avez également dans les communications qui vous ont été transmises dans le dossier. Jacques tu voulais dire quelque chose ?

Jacques VERDIER : « Oui le permis a été déposé, ça répond déjà à une de mes questions. Le budget avait été réalisé en 2020 si je ne m'abuse. On est resté là sur des travaux qui sont de l'ordre de 6 millions 310, on est passé à 6 millions 330 sachant que les matériaux en 2022 ont augmenté de 28%. Qu'est-ce que vous avez enlevé dans l'appel d'offres ?

Pierre PECASTAINGS : « on a fait effectivement plusieurs arbitrages relatifs à différents points, je pourrais de la même manière si vous le souhaitez, vous en délivrer le détail ; l'objectif étant de garder la qualité de l'ouvrage tout en maîtrisant les prix. Il faut savoir que le juge de paix ce seront bien évidemment les marchés de travaux puisque c'est là que l'on aura les prix définitifs, c'est là que les entreprises soumettront leurs offres. L'objectif encore une fois, ça a été de maîtriser l'enveloppe budgétaire. Il n'y a pas eu de mise en cause globale du projet, mais j'entends que vous avez besoin de précision, ce qui est légitime et ça je n'ai pas de difficulté à l'entendre. Pour répondre à ce type de question, n'hésitez pas à nous les transmettre en amont comme ça vous aurez la liste précise des montants et des arbitrages qui ont été réalisés.

Jacques VERDIER : « Donc il va y avoir les appels d'offres des entreprises, qui elles vont tenir compte bien entendu de ces hausses qu'il y a eu pendant un peu plus d'un an. On va se retrouver donc avec un appel d'offre qui va être infructueux typiquement à 100% ».

Pierre PECASTAINGS : « Il faut savoir que le maître d'œuvre, dans son travail d'estimation prévisionnelle, prend en compte les cours des matériaux et c'est pour ça d'ailleurs que cela a donné lieu à certains arbitrages en interne.

Concernant la rémunération du maître d'œuvre, elle sera arrêtée au stade de l'APD, quand bien même les marchés de travaux seraient plus élevés, la rémunération du maître d'œuvre n'augmentera pas. Bien évidemment que dans ses bases de calcul, il prend en compte l'inflation. On a par ailleurs connu cela aussi dans une certaine mesure pour le centre de loisirs qu'on a livré fin juin, où typiquement on était sur la même période d'inflation et il s'avère que les prix rendus par les entreprises à quelques détails près, étaient sensiblement ceux que le maître d'œuvre avait prévus, cela fait partie de leur travail de prendre en compte l'inflation des matériaux.

Donc bien évidemment que cette estimation prend en compte l'inflation et comme je l'ai dit, le juge de paix seront les marchés donc on verra bien et à ce moment-là si les marchés sont plus élevés je suis persuadé que vous saurez me le dire. L'enveloppe qui est ici établie est pour nous une enveloppe sérieuse. »

Jacques VERDIER : « très bien, merci ».

Lionel CAMBLANNE : « je trouve quand même étonnant que vous nous disiez que le prix intègre l'inflation que Jacques a qualifié à 28%, et qu'on n'ait pas vu le budget bouger. Donc j'ai du mal à saisir comment ça peut intégrer l'inflation alors que budget ne bouge pas ? ».

Pierre PECASTAINGS : « Mais vous verrez à la fin, c'est un travail qui est très bien fait ».

Lionel CAMBLANNE : « Ah mais oui ça on va voir avec beaucoup d'attention ».

Pierre PECASTAINGS : je suis sûr que vous m'écoutez avec beaucoup d'attention et que vous saurez me taper sur les doigts si jamais ce prix augmente de façon importante.

Lionel CAMBLANNE : « on suit assez de travaux en ce moment de divers côtés pour voir les augmentations de prix donc je vois mal comment ce projet serait épargné. Donc il serait raisonnable de le prendre en compte dès à présent ».

Pierre PECASTAINGS : « je le redis, on le prend en compte. On n'a pas demandé au cabinet HIRU de nous faire un chiffrage sans prendre en compte l'inflation, pour que je puisse dire en conseil municipal que le prix n'a pas augmenté ! Vous imaginez bien que ce n'est pas ce que je leur ai demandé. Je préfère à la rigueur qu'ils me le disent clairement parce que budgétairement il faut l'anticiper.

On a des demandes de subvention par ailleurs à solliciter. Le projet a d'ores et déjà été retenu au niveau de la DETR. La CAF sera sollicitée pour les locaux du périscolaire. Mais évidemment que je ne m'amuse pas à leur demander de minimiser les tarifs, les prix. Quel serait mon intérêt ? Juste aujourd'hui de vous dire « regardez ça ne bouge pas » et puis dans 6 mois que je prenne « les rafales », si je puis dire, parce que ça aura augmenté de 20 ou 28% comme vous le dites, ce n'est pas dans mon intérêt ».

Lionel CAMBLANE : « comme on ne sait rien de votre projet initial, c'est vrai, il était tellement cher que j'imagine que vous avez de la marge pour faire des arbitrages »

Pierre PECASTAINGS : « Et bien vous voyez on y arrive, on va se mettre d'accord finalement ».

Lionel CAMBLANE : « ça c'est sûr que ça risque être beaucoup moins ambitieux que ce que vous imaginez ».

Pierre PECASTAINGS : « ça je peux vous assurer que ça ne le sera pas ».

Vu le code de la commande publique et en particulier l'article R2172-1, R2432-6 et les suivants ;

Vu la délibération n°11 du conseil municipal du 26 septembre 2022 portant attribution du marché de maîtrise d'œuvre pour le projet de rénovation et d'extension de l'école primaire des Deux-Etangs au groupement de maîtrise d'œuvre dont le mandataire est HIRU ;

CONSIDERANT l'article 2.1 de l'acte d'engagement précise que le marché est rémunéré par un prix global et forfaitaire R(o) et qu'il tient compte de la part de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux C(o) arrêtée par le maître de l'ouvrage à la consultation soit 6 310 000€HT ;

Considérant pour rappel que l'offre du groupement se basait sur un taux contractuel de rémunération à 10.9% affecté à l'enveloppe de travaux citée ci-dessus soit une rémunération provisoire de 687 790 €HT ;

CONSIDERANT que le forfait de rémunération définitif R tient compte du coût prévisionnel des travaux C(Apd) établi à l'issue de la phase avant-projet définitif ;

CONSIDERANT que la phase avant-projet définitif a été réceptionnée en date du 5 juillet 2023 avec un montant du coût prévisionnel définitif des travaux C(Apd) à 6 330 544.68 € ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 7 voix contre (Mesdames Marie-Astrid ALLAIRE, Sylvie CAILLAUX, Adeline MOINDROT, Carine QUINOT, Messieurs Lionel CAMBLANE, Christophe RAILLARD, Jacques VERDIER) et 17 voix pour

DECIDE :

Article 1 : d'accepter le forfait de rémunération définitif de l'équipe de maîtrise d'œuvre établi de la manière suivante conformément aux pièces du marché :

$10.9\% * 6\,330\,544.68\text{€HT} = 690\,029.37\text{€HT}$ soit 828 035.25 €TTC

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant 1 ci-annexé, portant rémunération définitive de l'équipe de maître d'œuvre et tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre ;

Délibération 2 : Approbation du mandataire chargé dans le cadre d'un marché public de services (convention de mandat) de réaliser au nom et pour le compte de la Commune l'opération d'aménagement du Penon et de la convention de mandat correspondante

Pierre PECASTAINGS : « Il s'agit de m'autoriser à signer la convention de mandat relative à l'aménagement du Penon. Comme vous le savez nous avons mené et ce depuis notre arrivée une réflexion globale sur la réhabilitation du Penon, à son adaptation au changement climatique et notamment au recul du trait de côte, à l'amélioration des mobilités et à l'accessibilité aux mobilités douces de notre station.

Donc un réaménagement global vous l'aurez compris, dont vous avez pu prendre connaissance, puisqu'il y a déjà eu un certain nombre de communications, de réunions publiques réalisées ; et puis plus largement cet été, on a pu déployer une communication sur le plan guide du projet.

L'objectif désormais c'est de pouvoir rentrer dans le détail de l'aménagement, pour pouvoir amorcer des travaux sur les trois phases que constituent ce plan, c'est à dire à la fois sur la plage Gentille, la place Castille et le Forum.

On a déjà avancé sur un certain nombre d'acquisitions notamment au Forum, il reste encore des acquisitions à réaliser sur le pont marchand, je pense aussi à l'ancien cinéma. On s'y attelle. L'objectif du mandataire qui sera retenu, sera aussi de nous accompagner dans ces acquisitions-là.

En effet, pour pouvoir mener à bien ce projet, nous avons trois solutions :

- soit la commune le réalisait en régie avec ses propres services en termes de conception et des prestataires pour les marchés de travaux. Nous avons jugé que ce n'était certes pas impossible, mais très difficile à mettre en œuvre au regard de l'importance du projet, c'est une grosse opération qu'il était difficile de faire peser intégralement sur les services de la commune, ce n'est pas la compétence des services, mais la charge de travail que ce projet représente, qui a été dissuasive.

-soit la concession d'aménagement qui impliquait de déléguer l'aménagement de ce site à un concessionnaire, cette solution avait pour avantage de déléguer le risque auprès du concessionnaire, mais pour inconvénient d'avoir moins de prise sur la gestion du projet au quotidien, infléchir le cas échéant sa trame et son déroulement.

Donc on a choisi le mandat, qui quelque part, est une solution intermédiaire entre la régie et la concession d'aménagement.

L'objectif c'est donc de pouvoir faire appel à un mandataire dont les missions sont précisées dans la convention de mandat. Le mandataire assurera la gestion du projet, réalisera toutes les procédures pour le compte de la commune : les procédures d'acquisition, les études et prestations opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, les travaux de démolition, de dépollution, L'objectif c'est vraiment que le mandataire puisse nous accompagner, tout en gardant la main tout au long du projet, sur son déroulé, sur les finances et qu'on puisse tout simplement si investir à la hauteur de ce que représente le Penon pour notre commune.

Donc la procédure qui a été mise en place pour choisir le mandataire, est une procédure d'appel d'offres avec négociation. Il y a eu une première phase d'appel à candidature, puis une phase de remise d'offres.

Deux candidatures ont été déposées ARTELIA et SATEL, et retenues.

Leurs offres ont pu être précisées dans le cadre d'un échange qui a eu lieu avec les différents candidats. Par la suite, la commission d'appel d'offres s'est réunie le 18 août pour pouvoir statuer sur le choix du mandataire. Il s'avère que les deux offres en termes de compétences et de qualité technique des candidats étaient relativement similaires, on avait le SATEL qui est quand même un acteur plus local et qui a probablement une meilleure appréhension du sujet puisqu'il a notamment participé à la réalisation du Penon à l'époque sous l'égide de la MIACA, et ARTELIA peut-être lui moins connu sur du territoire et qui par ailleurs avait une composition d'équipe qui était un petit peu différente puisque basée essentiellement sur Paris et Bordeaux ; En ce qui concerne le coût de leur prestation, là on avait une réelle différence entre les deux candidats, puisque la SATEL proposait une offre aux alentours de 305 000 euros alors que Artélia proposait une offre d'un peu plus de 700 000 euros. Aussi, au vu des critères d'appréciation des offres définis dans le règlement de la consultation, la SATEL a obtenu une note de 84 sur 100, alors qu'ARTELIA a obtenu une note de 79,32.

La commission d'appel d'offres a fait le choix à l'unanimité de retenir l'offre de la SATEL.

Sylvie CAILLAUX : « Je voulais juste rappeler ce qui a été dit lors de la commission et qui m'avait un petit peu surprise, à savoir qu'il y a eu une négociation avec les deux candidats, qu'ils ont parlé forcément du prix et donc ce qui a été surprenant c'est surtout ARTELIA qui vous a dit « moi je veux bien faire le projet dans l'enveloppe qui a été prévue mais il y aura plusieurs choses qui ne seront pas réalisées parce que vu l'augmentation des prix des travaux, et de tout ce qu'il y a à faire, ils trouvaient qu'ils étaient incapables de le faire . La SATEL a aussi admis que l'enveloppe était quand même assez restreinte, qu'ils étaient capables quand même de la respecter. C'est pour ça d'ailleurs qu'ils ont été choisis, mais ils avaient quand même un petit bémol en disant qu'il faudra quand même valider à chaque fois un niveau de la qualité des matériaux. D'où ma réflexion : on espère tous que ce ne sera pas un projet au rabais. Comment va être la station ? est-ce qu'elle va être vraiment faite durablement ? »

Pierre PECASTAINGS : « quelques mots et puis Thomas je te laisserai la parole. Bien évidemment on ne souhaite pas faire cette opération au rabais. Il est vrai qu'ARTELIA avait exprimé quelques interrogations par rapport au montant des travaux. La SATEL a elle précisé qu'elle avait la capacité de réaliser ces travaux. Elle n'a pas précisé « au rabais », ce qui est sûr c'est que pour le coup on est effectivement sur une échéance de long terme si je puis dire puisque on parle de l'école mais le Penon est un projet encore plus important et encore plus à long terme. Bien évidemment qu'il faudra veiller à ce que les prix soient maîtrisés, c'est l'objet du mandat aussi. Ça nous laisse la main au fur et à mesure de l'avancée du projet, de pouvoir dire stop on arrête, on regarde pour s'assurer qu'effectivement cela rentre dans les clous. Il faut savoir par ailleurs que c'est un projet qui a été retenu par l'État dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt aménagement durable des stations, ce qui signifie, à peu près 5 millions d'euros de subventions fléchées par l'État sur ce projet. On a bien évidemment le Département et la Région qui sont aussi engagés à subventionner dans le cadre de leur règlement d'intervention, les dépenses qui seront réalisées pour le Département. Je pense notamment à la voirie parce qu'on a beaucoup de voirie départementale sur le Penon, je pense à Chambrelent par exemple.

Donc il faut savoir que c'est un projet au long cours, qu'effectivement on va faire en sorte que le budget soit respecté, qu'on ait le plus de subventions possibles et il n'est pas prévu que cela soit un projet au rabais, au contraire je pense que c'est un projet sur lequel il faut mettre des moyens.

Alors ça ne veut pas dire qu'on va « daller en marbre » le Penon. Je ne pense pas que cela correspondrait à l'identité du site par ailleurs non plus, mais l'objectif ce n'est absolument pas de faire un projet au rabais, je pense que ce n'est pas dans l'intérêt de l'équipe d'une part, mais plus largement ce n'est pas dans l'intérêt des Seignossais d'avoir une station qui puisse être considérée comme une station au rabais.

Donc on a beaucoup de travail à faire, une interrogation perdue aussi, si on parle de chiffrage, sur les acquisitions par exemple. Jusque-là on est resté plutôt « dans les clous » de ce qui était prévu, on a des grosses acquisitions à venir, je pense par exemple à l'ancien cinéma où entre le mur et les fonds de commerces, je pense qu'on va avoir des sommes importantes à déboursier. Donc il faudra effectivement au fur et à mesure faire attention, au gré aussi des estimations des domaines en ce qui concerne les acquisitions parce qu'on est un petit peu tenu par ça aussi. On a tendance à considérer qu'ils chiffreront moins mais on peut voir à l'usage que finalement ils ne chiffreront pas forcément moins. D'ailleurs ça surprend souvent les vendeurs parce qu'ils s'attendent forcément avoir un prix de vente qui soit dérisoire par rapport à ce qu'ils auraient pu vendre en privé.

Voilà il y en a un ensemble de choses à maîtriser pour que le projet reste « dans les clous », le mandat nous permet d'avoir ce suivi là et de pouvoir optimiser la dépense.

Thomas CHARDIN : « Je vais juste ajouter une petite chose, ce budget a été bâti par le cabinet Espélia, à ne pas confondre avec Artelia qui a répondu à l'appel d'offres pour le présent contrat. Espélia était l'assistance à maîtrise d'ouvrage qui était missionnée en amont. Ce budget a été bâti pour partie par une architecte paysagiste qui a largement mis en avant les espaces verts et des revêtements assez légers pour s'intégrer au mieux dans l'environnement de Seignosse le Penon.

Cela permet de sortir un ratio d'aménagement au mètre carré plus raisonnable, si on prend les références d'Artelia pour moi ce sont des gens qui ont fait beaucoup d'aménagement en ultra urbain Paris - Bordeaux très centre. Donc effectivement tu l'as dit à demi-mot Pierre, ce n'est pas du marbre qu'on met au sol mais des revêtements bien plus chers que ce qu'on pourrait avoir dans un côté naturel.

Ces ratios effectivement seront à affiner. Ce contrat-là va nous permettre d'échanger davantage avec les maîtres d'œuvre qui seront missionnés pour faire des choix et préserver l'environnement, mettre plus d'espaces verts que de routes ou de dallages très onéreux. Voilà c'est juste ce je voulais ajouter, c'est pour cette raison que l'on aura des marges de manœuvre là-dessus.

Sylvie CAILLAUX : « il y a une marge entre le rabais et le marbre. Nous, la seule chose qui nous rassurerait et qui rassurerait je pense les Seignossais, c'est que la station reste la station de Seignosse ».

Pierre PECASTAINGS : « C'est ce que l'on souhaite aussi. Alors je ne sais pas si au gré des aménagements on sera d'accord sur tout, mais en tout cas, si on partage une ambition c'est bien celle-ci ».

Objet : Approbation du mandataire chargé dans le cadre d'un marché public de services (convention de mandat) de réaliser au nom et pour le compte de la Commune l'opération d'aménagement du Penon et de la convention de mandat correspondante.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 17 octobre 2022, le conseil municipal a d'une part approuvé le programme d'aménagement du Cœur du Penon, ainsi que le bilan prévisionnel de cette opération, d'autre part a approuvé le lancement d'une procédure avec négociation en vue de la passation d'un marché public de services ayant pour objet de désigner un mandataire dans le cadre d'une convention de mandat d'aménagement.

Il est précisé que cet aménageur sera en charge, dans le cadre d'une convention de mandat d'aménagement au sens des dispositions de l'article L. 300-3 du code de l'urbanisme, de procéder au nom et pour leur compte de la Commune aux missions suivantes :

- Acquérir et/ou gérer les procédures dédiées (DUP notamment) pour le compte de la Commune, la propriété à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis ainsi que les droits mobiliers situés dans le périmètre de l'opération intégrant d'éventuelles parcelles en-dehors pour notamment améliorer l'accessibilité du site,
- Réaliser les études et prestations opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (finalisation d'étude d'impact, étude loi sur l'eau, etc.),
- Réaliser les travaux de démolition, de dépollution, de fouilles archéologiques, d'aménagement et d'équipement nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Céder les biens immobiliers aux divers utilisateurs agréés par la Commune selon des clauses et des cahiers des charges établis en lien avec la Commune,
- Assurer les tâches de gestion et de coordination indispensables à la bonne fin de l'opération (coordonner les différents opérateurs et les différents actes d'aménagement et de construction, assurer les tâches de communication, d'accueil et d'animation liées à la conduite de l'opération, tenir à jour les documents comptables et de gestion, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés, informer le mandant).

A ce titre une consultation a été lancée par la Collectivité conformément au code de l'urbanisme, au code de la commande publique et au code général des collectivités territoriales.

Cette opération étant projetée sur une longue durée avec des missions variées tant pour la gestion et le suivi financier que technique, le projet de convention de mandat qui l'encadre est un document complexe.

En raison de la complexité de l'opération d'aménagement du secteur Cœur du Penon mais également des risques attachés au montage juridique et financier, le présent marché de service est passé selon la procédure avec négociation. Il est soumis aux dispositions des articles L 2124-3, R 2124-3 (4°) et R 2161-12 à R 2161-20 du code de la commande publique. »

Pour la mise en œuvre de cette consultation, la commune a été accompagnée par le cabinet Espelia, assistant à maîtrise d'ouvrage.

La consultation s'est déroulée en deux phases successives, une première phase candidature et une seconde phase offre.

Le dossier de consultation correspond a été mis à disposition gratuitement par voie électronique sur le profil acheteur de la commune à savoir la plateforme landespublic.org, et a été publié au BOAMP et au JOUE en date du 25 janvier 2023 pour une remise des candidatures le 27 février 2023.

Deux candidatures, l'une du Groupement Artelia (Artelia, BSH Avocats et SEGAT) ; l'autre de la Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes (SATEL), ont été réceptionnées et ont été considérées recevables au regard des critères de jugement des candidatures définies dans le règlement de consultation.

Ces deux candidats ont donc été admis à déposer une offre.

L'invitation à participer à la phase de remise des offres a été envoyé via la plateforme (procédure restreinte) aux 2 candidats en date du 24 avril 2023 pour une remise des plis le 05 juin 2023 à 12h00.

Une visite du site s'est déroulée le 2 mai 2023 avec les deux équipes candidates

Leur offre respective a ensuite fait l'objet d'une première analyse au regard des quatre critères définis dans le règlement de consultation, savoir :

- le prix (30%),
- le respect et la bonne compréhension du plan guide (dont programme) et des enjeux exposés (30%),
- l'organisation / qualifications / expériences de l'équipe spécifiquement dédiée à l'exécution du mandat (30 %)
- la pertinence et niveau d'acceptabilité des modifications apportées au projet de contrat de mandat (10 %)

Chaque candidat a ensuite été reçu en audition le 4 Juillet 2023 après-midi ; au cours de ces auditions respectives, chaque candidat a pu apporter les précisions souhaitées par la collectivité.

A la suite de ces auditions, une offre améliorée comportant des compléments techniques a été déposée par chaque candidat, et analysée par l'assistant à maîtrise d'ouvrage de la commune, le cabinet Espelia, et par les services de la commune.

L'analyse des offres finales, a été présentée à la commission d'appel d'offres réunie le vendredi 18 août.

Le procès-verbal de la réunion de la commission d'appel d'offres, ci-annexé, indique que le choix de la commission d'appel d'offres s'est porté sur la candidature et l'offre de la SATEL, reprenant les arguments développés dans le rapport d'analyse.

Monsieur le Maire propose de prendre acte du choix de la commission d'appel d'offres de retenir la SATEL comme mandataire pour la mise en œuvre de l'opération cœur de Penon, moyennant une rémunération forfaitaire à hauteur de 305 350 € HT et les conditions définies dans la convention de mandat d'aménagement ci-annexée ;

Vu les articles L 300-1 et L 300-3 du code de l'urbanisme,

Vu les articles L 2124-3, R 2124-3 (4°) et R 2161-12 à R 2161-20 du code de la commande publique relatifs à la procédure avec négociation,

Vu la délibération n°04 du 6 février 2023 portant création du budget annexe sans autonomie financière pour l'opération d'aménagement du Penon

Vu le vote du budget primitif 2023 du budget annexe Cœur de Penon délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2023,

Vu le procès-verbal de la commission d'appel d'offre réunie le 18 août 2023,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 7 abstentions (Mesdames Marie-Astrid ALLAIRE, Sylvie CAILLAUX, Adeline MOINDROT, Carine QUINOT, Messieurs Lionel CAMBLANNE, Christophe RAILLARD, Jacques VERDIER) et 17 voix pour

DECIDE :

- Article 1 : Prend acte du choix de la commission d'appel d'offres de retenir l'offre de la SATEL
- Article 2 : Approuve les termes de la convention de mandat d'aménagement ci-annexée ;
- Article 3 : Approuve la signature du marché public de mandat d'aménagement à la Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes (S.A.T.E.L.),
- Article 4 : Autorise son Maire, Monsieur Pierre PECASTAINGS à signer la présente convention de mandat d'aménagement.

Délibération 3 : Création de 5 emplois permanents d'agent de maîtrise

Pierre PECASTAINGS : Il s'agit de la création d'emploi permanent d'agents de maîtrise, je laisse la parole à Marc Jolly.

Marc JOLLY : « Il s'agit de la création de 5 emplois permanents d'agents de maîtrise. Il y a deux sujets : le premier, en application des lignes directrices de gestion et notamment des critères permettant de bénéficier de la promotion interne, 4 agents territoriaux spécialisés des écoles maternelles peuvent prétendre au grade d'agents de maîtrise. En outre, suite à un départ à la retraite et à un départ volontaire au niveau des services techniques, il y a lieu de procéder à de nouveaux recrutements. Au vu des compétences et des qualifications requises, la création d'un emploi permanent d'agent de maîtrise s'avère nécessaire.

Aussi il est proposé au conseil municipal de créer 5 postes d'agents de maîtrise en catégorie C à temps complet à compter les 1er octobre 2024, donc 4 au titre de la promotion interne et un pour renforcer l'effectif des services techniques.

Pierre PECASTAINGS : « 4 de ces emplois concernent les Atsems, il s'agit de reconnaître ainsi leur implication et leur travail au sein de nos écoles, et le 5e emploi, il s'agit dans le cadre d'un recrutement des services techniques de pouvoir ouvrir un poste d'agent de maîtrise, c'est un poste dont les crédits ont été prévus au budget.

Est-ce qu'il y a des questions ? je précise aussi qu'on aura je pense d'ici la fin de l'année un certain nombre de suppressions d'emplois à vous présenter. Non pas d'emplois réels, mais de « grades » pour pouvoir faire en sorte que le tableau des effectifs soit à jour et qu'on ait une bonne visibilité sur ce dernier. Je tiens à le préciser, on a hésité, pour être tout à fait franc, à le faire dès aujourd'hui mais il s'avère qu'on a d'autres sujets en question et qu'on s'est dit qu'on allait attendre la fin de l'année pour pouvoir mettre tout ça au propre ».

Lionel CAMBLANNE : « je vous remercie, donc évidemment vous anticipez ce que j'aborde à chaque fois maintenant qu'il y a ce type de délibération. En fait dans toute délibération de la fonction publique puisqu'il est réglementaire de tenir un tableau des effectifs, en principe on met les sorties et les entrées pour que le

conseil municipal puisse avoir une vision d'ensemble des postes au sein de la collectivité. Parce que sincèrement là aujourd'hui je ne sais pas, peut-être que les autres ont compris, mais moi je n'ai pas compris. Si, alors certes il y a les promotions internes où là c'est clair mais il y a bien la création d'un poste supplémentaire parce que vous nous parlez d'un départ à la retraite, un départ et autresmais ça ces postes ils existent dans la collectivité donc vous créez bien un poste supplémentaire ? »

PP : « Ils existent mais pas au grade d'agent de maîtrise. Au-delà de ces postes dont on parle aujourd'hui on a par ailleurs réalisé un travail, des échanges avec le comité social territorial et ce en début d'année justement pour pouvoir faire le point sur le tableau des effectifs et pouvoir bien le mettre à jour. Donc l'idée effectivement c'est qu'on ait une vision plus claire et que d'ici la fin de l'année on puisse vous présenter à toutes et à tous un tableau des effectifs qui soit le plus clair possible ».

Lionel CAMBLANNE : Oui parce qu'aujourd'hui sincèrement ce que vous venez de dire, en ETP moi je ne sais pas du tout ce que ça donne. Bon il semblerait que ce soit équivalent. Si vous me dites qu'il y a deux postes qui n'ont pas été remplacés, c'est ça vous confirmez ?

Marc JOLLY : « aujourd'hui il y a un départ à la retraite et un départ volontaire qui ne sont pas remplacés et compte tenu des compétences que l'on souhaite »

Lionel CAMBLANNE : « non mais ça sur ce principe il n'y a pas de sujet mais sauf qu'on peut le comprendre que si on a le tableau global des effectifs »

Pierre PECASTAINGS : « Mais vous l'aurez d'ici la fin de l'année ».

Lionel CAMBLANNE : « Parce que nous sommes évidemment très sensibles à ce sujet, la masse salariale a quand même pas mal augmenté en 2022 donc d'après ce que vous dites ça sera à peu près constant parce que là, agent de maîtrise certes mais ça reste marginal le coup supplémentaire de ce type de poste par rapport à un poste d'un grade inférieur, mais voilà ce qui nous intéresse c'est en ETP globalement. Donc dès lors on s'abstiendra parce qu'on était parti pour voter contre, étant donné qu'on avait compris au regard de la lecture de cette délibération qui est clairement mal faite qu'il y avait augmentation d'un ETP, » bon il semblerait que ce ne soit pas le cas ; mais on est quand même impatient d'avoir ce tableau des effectifs qui réglementairement doit être présenté à chaque fois qu'on suive l'évolution. Merci

Pierre PECASTAINGS : « Il faut savoir que les nettoyages qu'on va opérer, c'est aussi les nettoyages antérieurs je tiens aussi à le préciser ».

Lionel CAMBLANNE : « Antérieur ? chaque année réglementairement en compte administratif on présentait le tableau des effectifs et là ne vous inquiétez pas il était carré. Donc ça vous ne me le ferez pas sur le tableau des effectifs ».

Pierre PECASTAINGS : « Je peux vous assurer qu'il le sera également ».

Lionel CAMBLANNE : « mais en attendant on l'attend ».

Pierre PECASTAINGS : « vous n'allez pas l'attendre longtemps rassurez-vous ».

Lionel CAMBLANNE : « on l'attend depuis 3 ans donc... »

Pierre PECASTAINGS : « ce n'est pas vrai, il y a des suppressions de postes qui ont déjà été réalisées depuis trois ans »

Lionel CAMBLANNE : « mais comme ils ne sont pas concomitants aux créations je suis désolé aujourd'hui c'est le flou »

Pierre PECASTAINGS : « que vous le croyez ou non il y a des grades où on a trois postes non pourvus par exemple et ces trois postes non pourvus ce n'est pas depuis qu'on est là. Donc oui il y a des nettoyages à faire depuis qu'on est là c'est un fait et je le concède et il y a aussi des choses dont on a hérité, donc on va tâcher de vous offrir un tableau des effectifs qui soit le plus transparent possible.

Lionel CAMBLANNE : « Pour ce qui est des postes non pourvus ce n'est pas un problème puisqu'on raisonne bien sur le tableau des effectifs budgétés et pourvus. Ça ce n'est pas un problème ça ».

Pierre PECASTAINGS : « L'idée, dans le cadre de ce rafraîchissement dont je vous parlais, c'est qu'il s'avère que sur certains grades on a beaucoup de postes non pourvus qui n'ont pas nécessité d'exister dans le tableau. Donc c'est ce travail-là aussi qu'on est en train de réaliser, pour peut-être parfois effectivement se garder des marges de manœuvre dans le cadre d'éventuels recrutements. C'est ce travail qu'on est en train de mener pour avoir la chose la plus propre possible. Ce sera fait d'ici la fin de l'année ».

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L313-1 du code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

VU la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires,

VU la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant statut de la Fonction Publique Territoriale et notamment l'article 34,

Vu le décret 2019-1414 du 19 décembre 2019 relatif à la procédure de recrutement pour pourvoir des emplois permanents de la fonction publique territoriale ouverts aux agents contractuels,

VU le budget de la collectivité,

VU le tableau des effectifs existant,

CONSIDERANT qu'en application des lignes directrices de gestion, et notamment des critères permettant de bénéficier de la promotion interne, 4 agents actuellement titulaires du grade d'agent territorial spécialisé des écoles maternelles de 1^{er} classe peuvent prétendre au grade d'agent de maîtrise,

CONSIDÉRANT en outre que suite à un départ à la retraite et à un départ volontaire, il convient de procéder à de nouveaux recrutements au sein des services techniques, qu'au vu des compétences et qualifications requises, la création d'un emploi permanent d'agent de maîtrise s'avère nécessaire,

AYANT ENTENDU l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 7 abstentions (Mesdames Marie-Astrid ALLAIRE, Sylvie CAILLAUX, Adeline MOINDROT, Carine QUINOT, Messieurs Lionel CAMBLANNE, Christophe RAILLARD, Jacques VERDIER) et 17 voix pour

Article 1 : DECIDE la création de 5 postes d'Agent de Maîtrise (catégorie C) à temps complet à compter du 1^{er} octobre 2023, dont 4 au titre de la promotion interne et un pour renforcer l'effectif des services techniques.

Concernant le renforcement des services techniques ce poste pourra être pourvu par un fonctionnaire relevant du grade d'agent de maîtrise. Cet emploi pourra être occupé par un agent contractuel recruté à durée déterminée pour une durée maximale d'un an en cas de recherche infructueuse de candidats statutaires au vu de l'application de l'article 3-2 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984. Sa durée pourra être prolongée, dans la limite d'une durée totale de 2 ans, lorsque, au terme de la durée fixée au 2^{ème} alinéa de l'article 3-2 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984, la procédure de recrutement pour pourvoir l'emploi par un fonctionnaire n'a pu aboutir.

Article 2 : PRECISE que les crédits nécessaires à la rémunération de l'agent nommé et aux charges sociales s'y rapportant seront inscrits au budget, aux chapitres et article prévus à cet effet,

Article 4 : CHARGE Monsieur le Maire de procéder aux formalités de nomination.

Article 5 : CHARGE Monsieur le Maire de modifier le tableau des effectifs en conséquence.

Délibération 4 : Création d'emplois non permanents pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité (article L. 332-23.1° du Code général de la fonction publique)

Marc JOLLY : « il s'agit de la création de postes non-permanents au service enfance. C'est une fois de plus lié à l'accroissement temporaire d'activités au Service Education Enfance Jeunesse pour la période du 1er septembre 2023 au 31 août 2024. Vous avez le détail dans les documents qui vous ont été fournis. Pour mémo, deux emplois temporaires à temps non complet à 32 heures par semaine, un emploi temporaire à temps non complet à raison de 21h par semaine, un emploi temporaire non complet à raison de 14 heures par semaine, un emploi temporaire à temps non complet à raison de 25 heures 30 par semaine et un emploi temporaire non complet à raison de 26h30 par semaine. Et en parallèle un emploi temporaire en temps non plus de 31h sur le grade d'adjoint technique donc dans le service Enfance et un poste au niveau du technique.

Pierre PECASTAINGS : « Je tiens à préciser qu'il s'agit d'une part du renouvellement de ces emplois non permanents qui constituent le service animation lequel accompagne les enfants sur les activités péri et extra-scolaires, et d'autre part, du recrutement d'une ATSEM supplémentaire cette année qui interviendra également comme accompagnatrice dans les bus scolaires. Pourquoi une ATSEM supplémentaire ? parce qu'on va avoir une classe dédoublée. On va avoir une classe grande section/CP cette année. Etant sur un âge charnière et un temps d'apprentissage charnière, l'objectif est de pouvoir accompagner au mieux les enfants dans le cadre de cette double classe. On verra par la suite si ce poste sera reconduit, puisque ça dépend effectivement des années. Là il s'agit de le pourvoir pour cette année pour mieux accompagner les enfants de cette classe.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la fonction publique, et notamment l'article L. 332-23.1 ;

Vu le décret n° 88-145 du 15 février 1988 pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale

ATTENDU qu'il est nécessaire de prévoir la création d'emplois non permanents en raison d'un accroissement temporaire d'activités dans le service Enfance Education Jeunesse pour la période du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

DECIDE :

- DE CREER :

- deux emplois temporaires à temps non complet à raison de 32/35^{ème} heures par semaine sur les grades d'adjoints d'animation, échelon 1 (IB 367) catégorie hiérarchique C pour la période du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024 pour faire face à l'accroissement temporaire d'activité dans le service animation,

- un emploi temporaire à temps non complet à raison de 21/35^{ème} heures par semaine sur le grade d'adjoint d'animation, échelon 1 (IB 367) catégorie hiérarchique C pour la période du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024 pour faire face à l'accroissement temporaire d'activité dans le service animation,
 - un emploi temporaire à temps non complet à raison de 14/35^{ème} heures par semaine sur le grade d'adjoint d'animation, échelon 1 (IB 367) catégorie hiérarchique C pour la période du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024 pour faire face à l'accroissement temporaire d'activité dans le service animation,
 - un emploi temporaire à temps non complet à raison de 25.30/35^{ème} heures par semaine sur le grade d'adjoint d'animation, échelon 1 (IB 367) catégorie hiérarchique C pour la période du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024 pour faire face à l'accroissement temporaire d'activité dans le service animation,
 - un emploi temporaire à temps non complet à raison de 26.30/35^{ème} heures par semaine sur le grade d'ATSEM, échelon 1 (IB 368) catégorie hiérarchique C pour la période du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024 pour faire face à l'accroissement temporaire d'activité dans le service animation
 - un emploi temporaire à temps non complet à raison de 31.5/35^{ème} sur le grade d'adjoint technique, échelon 1 (IB 367) catégorie hiérarchique C pour la période du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024 pour faire face à l'accroissement temporaire d'activité dans le service entretien
- PRECISE que le recrutement des agents se fera par contrat de travail de droit public conformément à l'article 3 I 1° de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984,
 - INDIQUE que les crédits nécessaires à la rémunération des agents nommés et aux charges sociales s'y rapportant seront inscrits au budget, aux chapitre et article prévus à cet effet,

CHARGE Monsieur le Maire de procéder aux formalités de recrutement.

Délibération 5 : Approbation des conventions de servitudes A06 et CS 06 avec ENEDIS relatives à la création d'ouvrages électriques pour le raccordement de la salle de spectacle Le Tube

Thomas CHARDIN : « Il s'agit d'approuver une convention de servitude A06 et CS06 avec Enedis relative à la création d'ouvrages électriques pour le raccordement de la salle de spectacle Le Tube. C'est dans le cadre du plan plage des Bourdaines, vu qu'on refait toute l'avenue devant la salle des Bourdaines, il se trouve qu'en plein milieu du projet, il y a un vieux transformateur électrique qui ferait assez « tâche » au milieu puisqu'il se retrouverait à cheval sur la piste cyclable et sur la noue paysagère. On a demandé à Enedis de pouvoir le supprimer. Cette convention permet à Enedis de faire cet ouvrage de raccordement depuis le poste de transformation qui se situe juste à la sortie du rond-point des Bourdaines en pied de plage, et donc ENEDIS va relier directement la salle des Bourdaines en faisant un coffret électrique au pied de la salle, et donc démonter l'ancien transformateur électrique ».

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU les projets de convention de servitudes proposés par Enedis pour la pose de câbles souterrains et d'un coffret électrique sur la parcelle cadastrée section AT n°128 ;

CONSIDERANT que la réalisation de ces ouvrages est liée au projet d'aménagement des Bourdaines, impliquant la suppression du transformateur alimentant la salle de spectacle Le Tube, et son raccordement à un autre poste de transformation situé avenue des Bourdaines ;

CONSIDERANT que la convention A06 concerne la pose du nouveau coffret, et la convention CS 06 la pose du nouveau câble d'alimentation ;

Ayant entendu l'exposé du rapporteur

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

Article 1 : approuve les termes des conventions de servitudes A06 et CS 06 avec ENEDIS, sur la parcelle cadastrée section AT n°128.

Article 2 : autorise Monsieur le Maire à signer lesdites conventions et tout document se rapportant à la présente affaire.

Délibération 6 : Approbation de la convention ENEDIS relative à la servitude d'alimentation électrique de la STEP

Thomas CHARDIN : « C'est l'approbation de la convention avec Enedis relative à la servitude d'alimentation de la station d'épuration du Penon qui traite les eaux usées de la commune en entier. Il se trouve que sur ce projet de STEP, on a eu la mauvaise surprise au moment de déposer le permis, d'apprendre qu'une ligne haute tension souterraine traversait le futur ouvrage d'anoxie qui est prévu en lieu et place de cette conduite haute tension. On avait deux options, soit décaler l'ouvrage en dehors de la parcelle communale donc en dehors de la clôture ce qui aurait conduit à déboiser une partie de la forêt, donc demande d'autorisation de défrichage avec un gros impact visuel sur la nature puisque on est à flanc de dunes et donc la dune se serait écroulée aussi. Soit de faire les choses bien en mettant en lieu et place dans la station d'épuration ce bassin d'anoxie. Il n'y a qu'un seul endroit sur lequel ça peut rentrer et donc on doit dévier cette ligne haute tension. Donc elle va passer à terre sous le chemin forestier actuel qui longe la station d'épuration. Cela va se faire dans les prochaines semaines ou mois je sais plus exactement où on en est d'un point de vue planning, le but étant de faire cette station d'épuration au plus vite maintenant. Donc c'est une convention avec Enedis à signer urgemment voilà c'est classique mais c'est un vrai enjeu. Est-ce que vous avez des questions ?

Lionel CAMBLANNE : « ce n'est pas spécifiquement sur cette convention où évidemment on est pour, là n'est pas le sujet. Mais je profite qu'on aborde le sujet de la STEP pour aborder un sujet qui est quand même important pour les Seignossais, puisqu'aujourd'hui on a donc un permis de construire de la STEP qui vient d'être délivré, donc on a une visibilité assez précise sur les travaux. Vous vendez quand même aux promoteurs maintenant depuis trois ans que tous les projets immobiliers sont bloqués soi-disant du fait de la non-réalisation de ces travaux. Tout le monde sait que c'est faux. On l'a assez dit. Autant l'Agence de l'eau avec qui on a eu de très bons rapports jusqu'en 2020 bloqué puisqu'ils attendaient le schéma directeur. Maintenant ça fait deux ans que vous brandissez cela. Aujourd'hui le PC est accordé, donc c'est bon le coup est parti. Concrètement un certain nombre de projets immobiliers vont pouvoir voir le jour. On a eu quand même deux permis d'aménager qui ont été délivrés là au mois de juin. On a 12 000 mètres carrés avenue de Lenguilhem et 5000 m² la parcelle AC 54. Combien il y a d'autres projets là actuellement qui sont sur les starting blocks, dans les tuyaux ?

Pierre PECASTAINGS : « c'est assez simple d'une part toute l'OAP que vous avez ouverte à l'urbanisation... »

Lionel CAMBLANNE : « ...non mais des projets j'entends totalement finalisés où les promoteurs sont en échange avec Monsieur Chardin depuis des années maintenant pour vraiment déposer. Je sais que la SAGIM en a plusieurs, il y a la parcelle Lauga, en face de Lauga c'est ADEFIM de mémoire. Voilà ça c'est des projets dont les PC sont prêts, ils sont sur le bord de votre bureau depuis des années maintenant, donc combien il y en a concrètement ?

Pierre PECASTAINGS : « Si vous m'aviez transmis la question auparavant j'aurais pu vous donner très précisément le nombre de PC mais je peux vous donner les deux zonages effectivement ».

Lionel CAMBLANNE : « Des gros ensembles comme ça, vous le savez, si vous suivez vos dossiers vous le savez.

Des projets où il y avait 30 logements voire plus je pense que vous les avez dans le viseur. En tout cas Monsieur Chardin j'en suis sûr ».

Pierre PECASTAINGS : « Vous les connaissez, ils sont identifiés. Vous avez en premier lieu les projets portés sur les terrains appartenant à la famille Lauga et Thévenin. Ces projets ont fait l'objet de nombreuses discussions avec les promoteurs retenus par ces familles. Ils sont désormais mûrs.

Il y a également les terrains concernés par l'OAP Lenguilhem. Nous avons à ce sujet échangé avec les 3 porteurs de projets. Pour rappel, cette OAP a été réduite de 30% lors de la modification du PLUI approuvée en juin dernier.

Enfin, deux projets portés par la SAGIM sont aujourd'hui en attente. Un, à proximité de l'éco-quartier, l'autre en prolongement de la résidence de Lehna. Pour le premier, vous aviez voté à l'époque une majoration de la taxe d'aménagement. Ces derniers sont en attente.

L'ensemble de ces projets, vous les connaissez, puisqu'ils sont situés sur des terrains constructibles avant votre arrivée, ou ouverts à l'urbanisation par vos soins. Notre objectif est de pouvoir étaler leur urbanisation progressive dans le temps ».

Lionel CAMBLANNE : « Concrètement aujourd'hui vous répondez quoi aux promoteurs, qui je suis persuadé vous sollicite très régulièrement pour savoir quand est-ce qu'ils peuvent déposer leurs PA ? Quand on voit que vous en avez accordé là au mois de juin de 12 000 mètres carrés, ça commence à être important donc qu'est-ce que vous dites au promoteur pour accorder à certains et pas à d'autres ?

Pierre PECASTAINGS : « vous remarquerez déjà qu'on n'a pas accordé le permis de construire, on a accordé des permis d'aménager ».

Lionel CAMBLANNE : « oui mais bon le permis d'aménager en l'occurrence le coup il est parti ».

Pierre PECASTAINGS : « si on a commencé à délivrer ces permis d'aménager, c'est pour les projets qui étaient mûrs, pour qu'ils puissent commencer à aménager dans l'attente des permis de construire donc on essaye effectivement de lisser l'effort. Pour les autres, si ça n'a pas été attribué ou si ça n'a pas été validé encore, c'est tout simplement parce que le projet n'est pas mûr. Mais je vois que vous vous souciez beaucoup de l'intérêt des promoteurs ».

Lionel CAMBLANNE : « Ce n'est pas que je me soucie des intérêts des promoteurs, c'est que je veux qu'il y ait une information limpide pour l'ensemble des habitants et même pour les promoteurs parce que certains que vous baladez depuis trois ans maintenant ils vont être contents d'apprendre que leur projet n'est pas mûr ».

Pierre PECASTAINGS : « ils peuvent l'apprendre surtout qu'on fait beaucoup d'échanges avec eux sur la modification du PLUi, sur la charte architecturale et paysagère. On est un peu plus proche et proactif dans la négociation des permis de construire ou des permis d'aménager. Donc effectivement ça prend un petit peu plus de temps. Mais rassurez-vous ça va être construit si c'est ça qui vous inquiète ».

Thomas CHARDIN : « j'aimerais rajouter concernant l'OAP, que l'on n'a finalisé les dossiers officiellement qu'avec un promoteur, pour les autres ils sont encore en cours d'échange avec l'architecte conseil pour améliorer la qualité de ses projets. Sur le premier qui a finalisé son projet, on a voté au dernier conseil municipal une autorisation de défrichement, donc vous voyez on avance. Vous pourrez regarder la qualité de ce projet, ça a été travaillé par l'architecte conseil et les services urbanisme, ils ont développé vraiment de bons échanges et ça se passe bien. Effectivement, on a retardé parce qu'il y avait aussi la charte et parce qu'il y avait cette station d'épuration. Il n'y a pas que la station d'épuration, il y a aussi les réseaux qui conduisent les eaux usées à la station d'épuration. On avait besoin aussi de lancer des études avec le SYDEC notamment pour redimensionner les collecteurs, les réseaux qui collectent cette OAP parce que ça va être plus de 200 logements quand même sur l'OAP de Lenguilhem. Quand on va les brancher ces 200 logements il faut être sûr que ça ne rajoute pas encore des eaux usées quand il y a des orages. Vous voyez bien ce qui se passe à chaque orage ici devant le hall des sports, il y a des débordements, imaginez-vous si on avait branché tout ce monde-là sans faire d'étude préalable sur les eaux usées. Ça aurait été la catastrophe. Aussi

sur l'eau potable, il faut savoir que l'été dernier on n'avait plus qu'une heure d'autonomie sur le bourg en cas de grosse casse sur le réseau, au-delà il n'y aurait plus eu d'eau au robinet. Ces travaux ont été demandés au SYDEC, ils ont missionné leur bureau d'étude »

LCA : « ça ne rime à rien, vous l'avez tout déjà écrit noir sur blanc tout ça dans le schéma directeur qu'on a achevé en 2020 ».

Thomas CHARDIN : « non votre schéma directeur n'était pas abouti Monsieur Camblanne je suis désolé ».

Lionel CAMBLANNE : « Dans le schéma directeur eau que vous mettez en avant, c'est écrit, les problèmes sont identifiés, c'est très bien ».

Thomas CHARDIN : « Je suis désolé, vous l'avez fait à la va vite clairement et il manquait énormément de zones étudiées sur Seignosse et notamment le bourg et l'OAP de Lenguilhem qui n'était pas du tout prévus dans ce schéma directeur. Il y avait un gros travail dans des rues du Penon qui vont être lancées, ça on est bien d'accord sur l'étanchéité des réseaux, l'étanchéité des postes qui étaient préconisée dans votre schéma directeur a été faite. On a suivi le schéma directeur, mais il n'était pas abouti et donc il a fallu continuer à se mettre au travail. Ce n'est pas le tout de dire on va délivrer pour délivrer. Je comprends que tout le monde est impatient, mais à un moment donné on ne peut pas faire n'importe quoi. Et chaque année on a des déversoirs d'orage qui se font naturellement, on ne peut pas continuer comme ça. Donc il fallait nous laisser du temps pour la STEP, on n'avait pas de traitement correct. L'anoxie, c'est un vrai sujet, ça y est, ça a suffisamment avancé. Je regrette que le concessionnaire ne nous ait pas soulevé le lièvre en nous disant qu'il y avait une ligne haute tension, ils ne sont pas allés au bout des choses. Et là on se reprend quelques semaines, mois de retard parce qu'il y a un pauvre câble. Tout ça pour dire qu'on avance, on a des permis qui commencent à être travaillés, on mettra des prescriptions pour la délivrance ferme sur les permis de construire. Il y a des dossiers qui sont en cours d'instruction, ça avance, mais on ne va pas faire ça en claquant des doigts.

Pierre PECASTAINGS : « Au-delà des réseaux, il y a aussi la voirie à calibrer, particulièrement sur Lenguilhem et celle-ci est à l'étude. J'espère qu'on pourra la réaliser l'année prochaine dans le cadre du budget 2024 ».

Christophe RAILLARD : « Moi c'était pour vous féliciter de quelque chose, c'est qu'il était prévu à l'origine dans votre campagne électorale, que vous deviez mettre un coup d'arrêt important à l'ensemble des promotions immobilières sur le secteur de Seignosse, et je vois avec plaisir que vous avez relancé exactement ce qui avait été prévu à très peu de choses près à l'origine, par notre équipe et qu'in fine vous aurez fait autant de logements pendant votre mandat que ce qu'on avait imaginé sur les six années qui allaient venir ».

Pierre PECASTAINGS : « Je te remercie pour les félicitations, elles sont assez rares, mais je les prends en tant que telles. J'ai l'impression qu'au gré de vos questions et de vos réponses, votre position est un peu différente à chaque fois. On a réduit de 10 hectares les surfaces ouvertes à l'urbanisation. L'opération Aedifim dont vous parlez par exemple, quand on est arrivés était de 60 logements, on l'a réduit à 30. On avait une opération aussi en centre-ville sur l'avenue de Pontails, c'était 30 logements prévus, on l'a réduit à 10.

On a travaillé la qualité architecturale des projets, on a aussi travaillé une meilleure accessibilité des logements en question, parce qu'il ne s'agit pas de dire on va faire du logement, faut-il que ceux-ci soient accessibles. Sans outil coercitif vous imaginez bien que les logements qui vont être créés, ils ne vont pas servir aux Seignossais. Probablement à ceux qui veulent venir ici et qui ont un peu de moyens, mais pas aux Seignossais. Donc on a mis en place des éléments de mixité, d'ailleurs on va probablement les renforcer dans le cadre du Plan Local de l'Habitat en cours d'actualisation.

On tient nos promesses et on ne fait pas exactement ce que vous souhaitez faire. Ça prend du temps de planifier, d'organiser en termes architectural avec une charte qu'on a réalisée, ça prend aussi du temps puisqu'il faut pouvoir adjoindre les objectifs de logements sociaux ou de logements intermédiaires dans les différentes opérations. Ce n'est pas tout de créer du logement, sur quoi on s'est engagé, c'est notre approche de l'urbanisme, ce n'est pas de ne pas construire, c'est d'arrêter de s'étendre d'une part, pour ça on a réduit les surfaces ouvertes à l'urbanisation et travaillé sur des projets architecturaux de qualité en centre bourg.

Parce que qu'on le veuille ou non, on peut porter tous les discours politiques sur la problématique du logement, en réalité, s'étendre c'est fini. Il va falloir savoir comment on réfléchit la ville, c'est ce à quoi on s'attache. Ce n'est pas facile à défendre et je suis sûr que vous serez toujours au-devant de moi pour dire ô combien cette idée est saugrenue, je suis sûr que vous sortirez à chaque fois qu'on souhaite construire 10 étages sur le parc derrière la mairie ou encore qu'on souhaite raser les maisons qui sont le long de la montée de l'église pour faire des bâtiments de 10 étages. Rassurez-vous ce n'est pas le cas d'ailleurs cette zone a été gelée pendant 5 ans dans le PLUi, mais ça implique du courage, ça implique des explications, de la pédagogie, du temps, c'est ce à quoi on essaye de s'astreindre. Alors, est-ce que ce qu'on porte c'est parfait ? je ne sais pas, en tout cas c'est tel qu'on l'a promis.

Christophe RAILLARD : « C'est un beau discours, on va parler chiffres, simplement in fine combien de logements nouveaux vous allez créer pendant les 6 ans de votre mandat ? Un chiffre, moi je demande un chiffre ».

Pierre PECASTAINGS : « Prenons l'AOP de Lenguilhem, qui est quand même la zone d'urbanisation à venir la plus conséquente de la commune. Avant qu'on arrive, c'était plus de 400 logements, maintenant c'est 200-250 logements ».

Christophe RAILLARD : « Globalement je répète ma question, vous ne voulez pas y répondre mais globalement combien vous allez créer de logements ? »

Pierre PECASTAINGS : « Mais le globalement aujourd'hui je n'ai pas une visibilité sur la question ».

Christophe RAILLARD : « Ou peut-être vous n'allez pas pouvoir me répondre comme aux autres questions ».

Pierre PECASTAINGS : « Comment vous voulez que je vous réponde alors que l'on va avoir des opérations qui vont s'égrener au fur et à mesure des années ».

Christophe RAILLARD : « Mais vous les avez anticipées ces opérations. Elles n'arrivent pas au fur et à mesure ».

Pierre PECASTAINGS : On peut faire l'exercice ensemble en plus c'est filmé ça marche aujourd'hui ».

Christophe RAILLARD : « Non mais moi ça m'est égal que ce soit filmé, ce n'est pas le sujet-là, vous vous posez en victime, vous n'êtes pas une victime, je vous demande combien de logements vous allez créer pendant les six années ?

Thomas CHARDIN : « il va falloir faire les comptes, moi je dirais autour de 400 ».

Pierre PECASTAINGS : « je dirais autour de 400 aussi. On aura le temps de répondre. Très sincèrement... »

Christophe RAILLARD : « Au-dessus de 400 c'est ce que vous avez dit ».

Thomas CHARDIN : « Je pense oui il y a de fortes chances ».

Christophe RAILLARD : « Aujourd'hui, je pense que le projet que nous avons était à peu près similaire »

Pierre PECASTAINGS : « Non, parce que rien que sur l'OAP de Lenguilhem vous étiez à 450 logements ».

Lionel CAMBLANNE : « Arrêtez de parler de l'OAP de Lenguilhem ! C'était sur les quinze prochaines années ça n'allait pas être fait d'un coup. En plus le retrait d'urbanisation vous l'avez fait sur les terrains que la commune pouvait maîtriser, alors arrêtez vos conneries ! »

Pierre PECASTAINGS : « Non, il faut arrêter de dire n'importe quoi, il fallait trouver une juste proportion dans la répartition des terrains constructibles pour chaque propriétaire ».

Lionel CAMBLANNE : « A la base il y avait une ZAD ».

Pierre PECASATINGS : « effectivement, mais entre poser une ZAD et le désir de préemption ou l'acte de préemption on en était encore loin, donc très sincèrement on a réduit le nombre de logements sur la zone »

Lionel CAMBLANNE : « Sauf que ça allait être urbanisé que dans quinze ans peut-être puisqu'on a la maîtrise. Lorsqu'on garde la maîtrise, je suis désolé on n'est pas obligé de sortir du jour au lendemain les terrains comme c'est le cas lorsque c'est des propriétaires privés. Pour accompagner certains gros propriétaires notamment sur la fameuse AOP de Lenguilhem. Quand c'est des privés, je suppose que pour avoir des revenus immédiatement, ils vont de suite vendre et là ça va être des champignons ! »

Pierre PECASTAINGS : « Non, puisqu'en l'occurrence on maîtrise quand même une grosse partie de cette OAP. D'ailleurs l'acquisition a été délibérée en conseil municipal donc vous ne pouvez pas dire le contraire. Des terrains qui par ailleurs ont une valeur écologique je tiens à le préciser. Encore une fois ce sont deux visions d'urbanisme. Vous portiez une vision « extensionniste », avec des objectifs de mixité qui étaient faibles, sur l'OAP il y en avait, sur le reste du bourg il n'y en avait aucun. »

Lionel CAMBLANNE : « Quand c'est des privés qui maîtrisent le foncier là je suis d'accord, c'est compliqué mais quand c'est la commune propriétaire si la commune décide de vendre pas cher et bien elle ne vend pas cher ».

Pierre PECASTAINGS : « En l'occurrence, moi quand je suis arrivé on n'était pas propriétaire de l'ensemble de l'OAP de Lenguilhem jusqu'à preuve du contraire ».

Lionel CAMBLANNE : « Parce qu'il y avait une ZAD dessus, c'est un outil pour justement maîtriser ».

Pierre PECASTAINGS : « Mais ce n'est pas ce que vous avez fait. On peut le retourner dans tous les sens, vous avez une logique « extensionniste », vous avez voulu étendre l'urbanisation, c'est au contraire ce sur quoi on a lutté, c'est ce qu'on a porté comme message et c'est aujourd'hui ce qu'on réalise. On réfléchit à comment on peut aménager correctement l'existant tout en gardant ce qui fait l'âme de Seignosse. C'est un chemin difficile, sinueux, tortueux mais en tout cas on essaie d'y arriver, on s'est quand même éloigné pas mal de la délibération initiale ».

Thomas CHARDIN : « Est-ce qu'il y a encore des questions ou on peut passer au vote ? Je le rappelle il s'agit de la convention qui nous lie à Enedis pour l'alimentation de la STEP pour le dévouement de l'alimentation de la station d'épuration ».

Monsieur le Maire indique à l'assemblée délibérante que dans le cadre des travaux d'extension de la station d'épuration, et notamment la création du bassin d'anoxie, il est nécessaire d'abandonner le câble d'alimentation ENEDIS qui passe actuellement dans la parcelle.

Le raccordement électrique de la STEP est prévu via une nouvelle alimentation électrique qui passera sous le chemin forestier de la parcelle H115.

Ce changement est formalisé dans la convention de servitude ci-annexée.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal d'approuver cette convention.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

Article 1 : approuve la convention ENEDIS relative à la servitude d'alimentation électrique de la STEP,

Article 2 : autorise Monsieur le Maire à signer la convention ci-annexée.

Délibération 7 : Approbation de la convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage du CD 40 à la commune pour la réalisation d'une première partie de la piste cyclable sur la RD79 (du PR 9 +958 au PR 10 + 627)

Il s'agit de la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage avec le département qui concerne des travaux déjà réalisés puisqu'il s'agit de la piste cyclable de l'avenue des Oyats et de l'avenue du Bayonnais qui ont été réalisées tout juste avant l'été 2023. Bien évidemment cette convention a été validée en juillet par le Département en commission permanente. Donc il s'agit de délibérer pour valider cette convention de maîtrise d'ouvrage, puisque comme je le rappelle, la piste cyclable en question se situe sur le domaine départemental puisqu'elle jouxte notamment la voirie départementale qui dessert le fond du lac. On aura une autre convention par ailleurs à signer dans les prochaines semaines, prochains mois concernant l'extension de cette piste cyclable qui ira jusqu'au rond-point du Golf et prévoira l'aménagement également du carrefour, puisqu'aujourd'hui on a un carrefour entre l'avenue du Bayonnais et la départementale qui rejoint Hossegor au sud et Soustons au nord qui est dangereux. L'objectif c'est de pouvoir sécuriser ce carrefour.

Est-ce qu'il y a des questions par rapport à cette convention ? »

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante que dans le cadre du Plan Vélo défini par la municipalité, il a été prévu de réaliser le prolongement de la voie verte (piste cyclable et piétonne) depuis le croisement des RD79 et R86, le long de l'avenue des Bayonnais et sur l'avenue des Oyats, de façon à relier en toute sécurité les communes de Seignosse et Hossegor, avec la possibilité de rejoindre la Vélodyssée le long de l'avenue du 8 Mai 1945.

Considérant que la commune de Seignosse est à l'origine de la création de cette liaison cyclable, une convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage de la commune d'Hossegor à la commune de Seignosse a déjà été approuvée par délibération du 6 février 2023 pour la partie de piste cyclable située sur l'avenue des Oyats.

Le département des Landes, gestionnaire de la route départementale D79, dénommée avenue des Bayonnais, avait également donné son accord pour que la commune de Seignosse assure la maîtrise d'ouvrage des travaux sur cette voirie départementale située en agglomération. Cet accord a été formalisé dans le cadre d'une convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage lors de la commission permanente du département en date du 17 juillet 2023.

Monsieur le Maire propose donc au conseil municipal de valider cette convention qui concerne les travaux réalisés en mai et juin 2023, c'est-à-dire la portion de piste cyclable comprise entre l'avenue des Oyats et l'avenue du Penon.

Monsieur le Maire précise qu'une autre convention sera prochainement soumise à l'approbation du conseil municipal, pour la portion de piste cyclable qu'il reste à réaliser sur l'avenue du Bayonnais, entre l'avenue du Penon et le rond-point de la RD86 Avenue des Tucs.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

Article 1 : approuve la convention de transfert de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage du CD 40 à la commune pour la réalisation d'une première portion de piste cyclable avenue du Bayonnais (du PR 9 +958 au PR 10 + 627).

Article 2 : autorise Monsieur le Maire à signer la convention ci-annexée, de transfert de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage du CD 40 à la commune de Seignosse.

Délibération 8 : Instauration de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Pierre PECASTAINGS : « Il s'agit de l'instauration de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Ce sujet a déjà été évoqué lors du débat d'orientation budgétaire en début d'année, puisqu'il était prévu que l'Etat signe un décret en début d'année (ce qui n'a pas été fait) pour déterminer les communes considérées en zone tendue sur le territoire national. Comme ce décret n'est pas paru en début d'année donc cette majoration n'avait pas été mise en place.

Il s'avère que ce décret est sorti le samedi 26 août. Que Seignosse est identifiée comme une commune située en zone tendue du point de vue du logement, de ce fait la commune peut instituer soit une taxe sur les logements vacants, soit sur la majoration de la taxe d'habitation.

Il est proposé d'instituer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à hauteur de 30%. L'objectif est double, d'une part de faire en sorte que pour une partie du parc de logements seignossais, qui je le rappelle est composé à 72 % de résidences secondaires, une transition en résidence principale. Une résidence principale aujourd'hui ne paye plus de taxe d'habitation alors qu'une résidence secondaire en paye encore. Il est proposé une majoration qui soit raisonnée (la majoration maximum est 60%) pour pouvoir établir la véracité du dispositif, analyser sur la commune si on constate une transition de ce type, et dans quelle ampleur ; d'autre part pour abonder le budget communal d'une somme d'environ 400 000 euros qui pourra être affecté à la politique du logement notamment pour pouvoir être ambitieux en termes d'acquisition foncière. Comme vous le savez les terrains sur Seignosse sont chers, ces nouveaux moyens nous permettront je l'espère d'avoir une politique d'acquisition et puis plus largement de construction de logements, qu'ils soient sociaux ou intermédiaires en tout cas plus accessibles, plus conséquente. Donc c'est dans cet objectif-là que je vous propose cette majoration qui reste mesurée. Sur le territoire de MACS on restera mesuré par rapport aux communes voisines. L'objectif encore une fois ce n'est pas forcément d'accabler, si je puis dire, le contribuable, c'est d'avoir une mesure la plus équilibrée possible sachant que certains propriétaires de résidence secondaire ne sont pas toujours « riches ».

Marie-Astrid ALLAIRE : « Du coup, pour cette somme il n'y a pas vraiment d'affectation dédiée pour l'instant ? »

Pierre PECASTAINGS : Ce n'est pas qu'il n'y ait pas d'affectation, c'est que la loi ne le prévoit pas ».

Marie-Astrid ALLAIRE : « il n'y a pas de projet ? »

Pierre PECASTAINGS : « Aujourd'hui on a effectivement des vues sur un certain nombre de terrains qui nécessitent des moyens, moyens qui viennent en concurrence de fait avec les autres projets que l'on porte également. Donc on a besoin de cette ressource-là, ce n'est pas une recette dédiée parce que la loi ne le stipule pas. Pour autant dans notre esprit, l'objectif c'est bien de pouvoir allouer cette somme à des acquisitions à l'avenir ».

Lionel CAMBLANE : « Alors évidemment comme vous vous en doutez, on est absolument contre ! parce que Seignosse c'est quand même assez spécifique par rapport à d'autres communes. On a quand même près de 70% des habitations qui sont des résidences secondaires, donc c'est une très large majorité des Seignossais que l'on va taxer. Après on ne va pas cacher notre surprise sur le fond, on ne va pas cacher notre surprise parce que, quand même, mettre en place un nouvel impôt alors que les caisses de la commune sont pleines voire archi pleines, c'est vrai qu'il faut quand même oser. Parce qu'aujourd'hui on est presque à 10 millions de résultats reportés, vous rajoutez la vente qui ne s'est toujours pas faite à Belin Construction, on rajoute 16 millions, donc peu ou prou avec l'encours on doit frôler les 18 millions sur le compte en banque, pas loin. Donc aller expliquer aux Seignossais qu'on va leur augmenter les impôts alors qu'on a 18 millions qui dorment dans le compte en banque, là quand même c'est vrai qu'il faut oser.

Cet après-midi je relisais un rapport de la Cour des comptes sur la gestion de la trésorerie et de la dette dans les collectivités qui signale que les comportements de thésaurisation sont une aberration. Or c'est clairement ce que vous faites, de la thésaurisation.

La bonne gestion c'est quand même adapter les recettes aux dépenses, faire entrer les recettes au moment où on a besoin. Parce que je le redis, comment allez-vous expliquer aux Seignossais qu'aujourd'hui vous n'en n'avez pas besoin, mais on augmente les impôts. Là on est quand même sur un réflexe de précaution, un peu comme le paysan qui met de côté son argent sauf que cette mauvaise gestion a quand même un coup. Il ne faut pas oublier qu'actuellement on est sur du 10% d'inflation donc votre argent de côté vous avez 10 millions, 20 millions, 10 % d'inflation ça veut dire qu'on crame 200.000 euros chaque année des Seignossais pour rien. Il faut quand même oser, ça s'appelle quand même jeter l'argent par les fenêtres ».

Pierre PECASTAINGS : « c'est toujours le même débat. C'est à dire que d'un côté on est accusé de trop dépenser et de l'autre quand il s'agit d'évoquer par exemple ce sujet et sur bien d'autres, on est accusé de thésauriser. Vous l'avez vous-même remarqué, on discutait du Penon tout à l'heure, vous vous interrogiez sur le fait que le coût prévisionnel des travaux, de l'ordre de 10 millions était trop faible. Vous parlez de l'école qui selon vous est trop chère, qui selon nous est un besoin pour le développement de la commune, dont le budget prévisionnel est de 6 millions.

Vous dites qu'on dispose de 18 millions qui ne servent à rien et donc pourquoi en rajouter. Je vous dis on a certes un excédent 18 millions, mais ces 18 millions on va les dépenser, on ne va pas thésauriser. On a de l'argent parce qu'on a su effectivement se créer ces marges-là et ces marges on les a créées pour financer des projets. Aujourd'hui on a une situation confortable, on a de la trésorerie, mais cette trésorerie elle va servir à investir ».

Lionel CAMBLANE : « Ce n'est pas de la trésorerie. C'est un bas de laine de côté ; sur le budget il apparaît ».

Pierre PECASTAINGS : « Je viens de vous citer rien que deux projets avec lesquels on atteint quasiment la somme que vous mentionnez. Encore une fois vous ne pouvez pas m'accuser d'un côté de trop investir et de l'autre de trop thésauriser pour pouvoir investir ».

Lionel CAMBLANNE : « J'espère que vous allez voir votre banquier pour faire l'emprunt de votre voiture lorsque vous en avez besoin. Vous n'allez pas faire l'emprunt trois ans avant d'en avoir besoin ».

Pierre PECASTAINGS : « sauf qu'en l'occurrence, on en a besoin maintenant. Parce que les travaux ils vont commencer ».

Lionel CAMBLANNE : « Vous avez presque 18 millions sur le compte vous avez de quoi faire largement votre école ».

Pierre PECASTAINGS : Je vous ai égrené les projets qui nous amènent jusqu'à 16 millions, et je suis ravi de vous entendre dire qu'on a quand même de quoi faire pour réaliser notre école parce que je croyais qu'elle était trop chère pour notre budget jusque-là ».

Lionel CAMBLANNE : « Mais elle est trop chère, ça n'a rien à voir, vous mélangez tout. Vous n'avez aucune vision financière. Vous mélangez les dépenses et les financements. Ça n'a rien à voir. Vous ne pipez rien ou quoi ? »

Valérie CASTAING-TONNEAU : « On n'est pas obligé de s'insulter M. Camblanne ».

Lionel CAMBLANNE : « je n'ai pas du tout insulté ».

Valérie CASTAING-TONNEAU : « Ça fait deux fois ».

Lionel CAMBLANNE : « si je vous dérange vous pouvez aller dormir ailleurs ».

Valérie CASTAING-TONNEAU : « On ne coupe pas la parole c'est tout ».

Pierre PECASTAINGS : « S'il vous plaît ça suffit. Est-ce qu'il y a d'autres observations par rapport à la THRS ? »

Sylvie CAILLAUX : « J'aimerais juste préciser que le décret est sorti effectivement le 25 août, mais c'est une proposition ce n'est pas une obligation. Comme je l'ai évoqué à la Commission, un autre membre d'ailleurs l'a aussi évoqué, je considère toujours que cela entraîne une inégalité de traitement entre les Seignossais. Vous avez déjà répondu, je sais bien, mais je voulais quand même le repréciser et dire que ce n'est pas parce que on a une maison secondaire qu'on est forcément riche ».

Pierre PECASTAINGS : « Mais je partage ça »

Sylvie CAILLAUX : « Pour nous, avec tous les échanges qu'il y a eu là maintenant, c'est une taxe qui n'a pas d'utilité, en tout cas pas aujourd'hui. C'est un levier en fait que l'Etat donne, on n'est pas obligé de le prendre ».

Pierre PECASTAINGS : « On n'est pas obligé de le prendre, je ne le conteste pas. Au-delà de la recette fiscale, c'est un levier pour essayer d'amorcer une transition des résidences secondaires en résidences principales. Je ne dis pas d'ailleurs qu'il faut une transition totale, parce qu'il faut aussi garder des résidences secondaires sur notre commune ce n'est pas la question. Je dis juste que c'est un outil qu'on peut mettre en place, de la même manière que le classement en zone A va nous ouvrir des perspectives en termes de financement de l'État sur des logements sociaux ou des logements intermédiaires, qui va offrir aussi des perspectives aux éventuels pétitionnaires qui souhaiteront acquérir ces logements en termes de prêt à taux zéro. C'est un ensemble d'outils qui peuvent permettre de rendre des logements disponibles pour les gens qui habitent ici à l'année.

Bien évidemment que cette mesure seule ne suffira pas, j'en ai bien conscience c'est pour ça aussi qu'on en fait usage avec parcimonie. On parlait d'urbanisme, et je ne veux pas repartir dans le débat de tout à l'heure mais on sait pertinemment qu'on ne va pas pouvoir ouvrir beaucoup de terrains à l'urbanisation demain. On sait potentiellement qu'il faut réfléchir à comment on va orienter la ville demain, comment on va récupérer un certain nombre de résidences secondaires pour le parc des résidences principales, parce que de toute façon sans une portion de celles-ci on n'arrivera tout simplement pas à loger correctement les gens du territoire qu'ils soient d'ici ou d'ailleurs, peu importe. Ça fait partie des mesures, ça fait partie d'un panel, ce n'est probablement pas suffisant, je ne dis pas qu'il faut « matraquer » les propriétaires de cette manière-là, c'est pour ça qu'on ne va pas au plus fort, mais qu'il faut commencer à y aller. Sinon malheureusement la situation restera en l'état et on aura toujours un problème de tension sur le logement. C'est ma conviction en tout cas ».

Sylvie CAILLAUX : « A voir si l'avenir va vous donner raison ».

Pierre PECASTAINGS : « Bien évidemment quand on fait un choix »

Sylvie CAILLAUX : « C'est vrai qu'il y a des communes qui ont un déséquilibre beaucoup plus fort, je vais citer ne serait-ce que Biarritz ».

Pierre PECASTAINGS : « On n'est pas encore comme Biarritz »

Sylvie CAILLAUX : « A Biarritz, je n'aurais pas eu le même discours parce qu'il y a vraiment un déséquilibre mais à Seignosse, je ne sais pas si vous allez arriver à votre objectif ».

Pierre PECASTAINGS : « 70 ou 72 % de résidences secondaires, on peut essayer de rééquilibrer. Je ne dis pas qu'il ne faut plus de résidences secondaires, mais je pense qu'on peut commencer à essayer de rééquilibrer les choses en tout cas ».

Christophe RAILLARD : « A l'origine la station du Penon a été créée donc dans les années 70 avec un objectif de pouvoir autoriser les petits propriétaires français à s'acheter un logement, une résidence secondaire, un appartement, un studio, un petit truc pour venir en vacances. Beaucoup d'entre eux sont toujours propriétaires et c'est ce qui explique ce chiffre de 70%. C'est une volonté au départ de la mairie, c'est une

volonté d'aménagement en France, ça a été fait en même temps que la Grande-Motte, ça a été fait en même temps que tous ces secteurs-là. Revenir sur ce principe, revient à dire que l'on veut quelque part expulser ».

Pierre PEACSTAININGS : « Non, le mot est un peu fort ».

Christophe RAILLARD : « Si expulser, on veut expulser 20% de ses 70 % de façon à confier ses locaux à des personnes qui vont pouvoir y vivre à l'année.

Donc c'est le but, je vais dire excusez-moi le « but du jeu », je mets des guillemets parce que ce n'est pas un jeu, c'est quand même de demander à ces personnes qui sont propriétaires de bien vouloir vendre ou louer de manière durable à l'année leur logement. Donc de ne plus venir en vacances à Hossegor pardon à Seignosse excusez-moi ».

Pierre PEACSTAININGS : « Ce n'est pas la même station je tiens à le préciser ».

Christophe RAILLARD : « Mais c'est quand même assez proche. La deuxième question je vais la poser à Pierre Van Den Boogaerde, c'est 30% pourquoi ? 30% ça représente quoi ? 30 % ça a été calculé comment ? Qu'est-ce qui vous a amené à ce chiffre je suppose que c'est une suite d'opération mécanique, que ça n'a pas été fait au doigt mouillé».

Pierre PEACSTAININGS : « Je laisserai la parole à Pierre pour te répondre, je tiens juste à préciser que la réalité de Seignosse dans les années 60-70 et de Seignosse aujourd'hui n'est plus la même. Est-ce à dire et je le répète qu'il ne faut plus d'estivants ou de résidences secondaires sur la Commune, ce serait passer un cap ou une île que je ne franchirai pas, que je ne souhaite pas, que les choses soient claires. Mais je tiens à préciser quand même qu'au regard des considérations écologiques, de l'évolution de la législation en la matière, je pense qu'il va falloir à un moment ou à un autre se pencher sur ce parc là pour pouvoir loger des gens à l'année. Je le dis parce que c'est une conviction et je pense que de toute façon nous n'aurons pas le choix. Ce n'est même pas tant de savoir si on le souhaite ou on ne le souhaite pas. Après on peut le tourner de toutes les manières possibles. Tu peux considérer que j'ai une volonté farouche quand je me brosse les dents le matin d'expulser des résidences secondaires qui sont là depuis 30 ans sur la commune »

Christophe RAILLARD : « Evacuer, je n'ai pas dit expulser ».

Pierre PEACSTAININGS : « Non je crois que tu as dit expulser, évacuer ce n'est pas beaucoup mieux mais je crois que c'était « expulser ». Ce n'est pas mon rêve ni non objectif dans la vie, je dis juste que malheureusement sans ces logements-là, on risque de ne pas pouvoir répondre à la crise du logement qui existe aujourd'hui sur notre territoire. Et j'essaye avec les outils qui nous sont mis à disposition de trouver les meilleures solutions. L'avenir dira si j'ai raison et probablement qu'au cours de ce mandat je n'aurais pas raison sur tout, je n'ai pas cette prétention-là, mais en tout cas on essaye. Et on verra bien in fine à la fin si ça a marché ou pas ».

Christophe RAILLARD : « Je ne prétends pas que le matin en te lavant les dents et quand tu te regardes dans le miroir, tu ne penses qu'à expulser les seignossais, mais c'est un fait, c'est ce qui va se passer. Ce qu'il faut savoir c'est que la France est le pays en Europe qui est le plus fiscalisé d'assez loin et on va mettre une couche supplémentaire sur des catégories de population qui ne pourront sans doute pas suivre. Et donc de fait et mécaniquement vous allez leur demander de sortir ».

Pierre PEACSTAININGS : En tout cas on va leur demander, pour certains, de pouvoir faire bénéficier de leur logement à des gens qui vivent ici à l'année, et je n'ai pas honte de le dire ».

Christophe RAILLARD : « C'est quand même forcer les gens à partir ».

Pierre PEACSTAININGS : « Je pense qu'à un moment il faut mettre en place des mesures coercitives, parce que si on laisse aller les choses au fil de l'eau, c'est ce qui se passe depuis 10-20 ans, et bien on en arrive malheureusement aux résultats d'aujourd'hui, et au fait qu'aujourd'hui des gens ne peuvent pas se loger. Je n'ai pas peur de le dire parce qu'encore une fois je crois que sans ce levier là on n'y arrivera pas. A moins de

construire des immeubles de dix étages sur la commune mais ce n'est pas forcément l'objectif non plus. On peut perdre un petit peu de résidences secondaires et quand même rester une station balnéaire. Il y a d'autres stations balnéaires qui n'ont pas 70% de résidences secondaires je pense dans notre pays ».

Pierre Van Denboogaerde : « je voudrais revenir sur quelques points pour éclairer le débat. Le premier je voudrais quand même un peu m'insurger contre l'affirmation que cette taxe sert à taxer les seignossais. La très grande majorité je crois, que c'est presque 85% des propriétaires secondaires ne sont pas par définition résidents et il se pourrait qu'il y ait un Seignossais qui ait une résidence secondaire, le pourcentage est infime. Donc ils ne sont pas résidents à Seignosse sauf un tout petit pourcentage, première chose que je voulais corriger.

Second point, je pense que l'argument du Penon et son origine historique est un peu biaisé. Sur les pourcentages des résidences secondaires, c'est essentiellement toute la zone côtière, donc qui va de la frontière nord de Hossegor, les Estagnots et jusqu'au nord effectivement du Penon. Donc il n'y a pas que des petits appartements qui avaient été l'objet de cette politique de son temps. Il y a des résidences de plus grand standing également tout le long de cette côte.

Troisième point, je n'ai pas le chiffre exact du nombre de demandes total de personnes qui n'arrivent pas se loger sur Seignosse, mais le stock de demandes aujourd'hui insatisfaites de logement social, celui-là il est bien connu parce que ce sont des dossiers déposés, avoisine les 180.

Quatrième point, pour répondre pourquoi les 30%. Effectivement on ne voulait pas aller au maximum pour les raisons qui ont été expliquées par Monsieur le Maire et on a un peu coupé la poire en deux. Entre les cinq et 60 on aurait pu prendre 25, on aurait pu prendre 35, si vous voulez vraiment mathématiquement la moitié ça aurait été 32 et demi donc on arrondit à 30% ».

Lionel CAMBLANNE : « affirmer que les personnes qui ont des résidences secondaires ne sont donc pas des résidents à l'année, ne sont pas des Seignossais là quand même il fallait le dire ».

Pierre PECASTAINGS : « Ce n'est pas ce qui a été dit. C'est vrai que ce ne sont pas des résidents principaux mais par essence quand on est résident secondaire on n'est pas résident principal ».

Pierre Van Denboogaerde : « Un dernier point je ne pense absolument pas que cette mesure fera fuir ou « expulser » tel était le terme employé, les propriétaires de résidences secondaires actuels. La très grande majorité de ses propriétés sont mises en location saisonnière, les propriétaires secondaires l'occupent pendant quelques semaines et le reste c'est un revenu ».

Lionel CAMBLANNE : « Alors c'est à l'opposé de ce que vous venez de dire ».

Pierre Van Denboogaerde : « Ça ne les fera pas fuir, il suffit de suivre ce qu'il y a sur les plateformes de locations. La majorité sont mises en location pendant les périodes saisonnières de l'année ».

Pierre PECASTAINGS : « Comme je l'ai dit, ça fait partie du panel d'outils qui commencent à être mis à notre disposition pour pouvoir œuvrer en ce sens. Encore une fois, je le redis, ce n'est pas ça qui va changer la face du logement à Seignosse. Je dis simplement que c'est un outil parmi d'autres qu'il va falloir mobiliser pour répondre à cette question du logement ».

Christophe RAILLARD : « Il y a deux choses qui ont été dites et qui sont importantes la première c'est qu'a priori il n'y a pas eu de calcul particulier concernant cette rentrée d'argent, ce qu'on allait en faire, ce qu'on n'allait pas en faire, on a eu 30% on aurait pu dire 15, on n'a pas dire 22, on ne peut dire 37 c'est vraiment une volonté excusez-moi tout à fait arbitraire et quand j'ai parlé de doigt mouillé, c'est doigt mouillé. Et la seconde chose qui est importante on a parlé à l'instant de Seignossais enfin de propriétaires à Seignosse au Penon qui loueraient leur maison et qui l'utiliseraient comme un moyen de revenu à l'année que vous souhaitez pénaliser ou taxer plus exactement, par l'intermédiaire de cet impôt. Vous avez un chiffre là-dessus ?

Pierre PECASTAINGS : « Le nombre de personnes ? »

Christophe RAILLARD : « Le nombre de personnes qui louent et qui n'y habitent pas ».

Pierre PECASTAINGS : « on a environ 5000 logements sur la commune dont 72% de résidences secondaires ».

Christophe RAILLARD : « Non vous ne répondez pas à la question je pense que vous l'avez parfaitement comprise. Donc ça ne fonctionne pas. Vous ne savez pas combien de personnes ne viennent pas pendant un mois ou deux mois dans l'année dont ils sont propriétaires et qui le louent le reste du temps. Et puis, il faut savoir ce qu'on veut, est-ce qu'on veut que ces personnes vendent ou louent leur logement ? Est-ce que vous souhaitez qu'ils le louent pendant la saison ou à l'année ? Qu'est-ce que vous voulez ?

Pierre PECASTAINGS : « Ils ne paieront pas la taxe d'habitation s'ils louent à l'année puisqu'en résidence principale aujourd'hui on ne paye plus de taxe d'habitation. Donc c'est effectivement ce pourquoi ça peut être un levier intéressant ».

Christophe RAILLARD : « Mais on ne sait toujours pas le nombre de personnes qui louent et qui ne louent pas. Ils ne louent pas forcément tous. Alors peut-être qu'ils y viennent, peut-être qu'il y a une majorité vous ne savez pas ? »

Pierre Van Denboogaerde : « Effectivement, je n'ai pas de réponse, je ne vais pas vous citer un chiffre que je n'ai pas étudié précisément. Il y a effectivement 5 000 logements sur la commune. Ceux qui sont mis en location, on peut le retrouver par l'enregistrement à l'Office du Tourisme et par la taxe du séjour. Donc je pourrais répondre au logement prêt, la plupart c'est une mixité. Donc les propriétaires qui sont en résidence secondaire l'occupent une partie de la saison et puis le louent le reste de la saison. Ce ne sont pas des locations à l'année parce que là cette mesure ne s'appliquerait pas. Je pourrais le trouver à la résidence près parce qu'effectivement on peut savoir très précisément ».

Pierre PECASTAINGS : « En précisant que la taxe de séjour est déclarative, donc peut-être qu'on n'a pas exactement l'ensemble des locations qui sont réalisées sur la commune, quand bien même il y a des outils qui ont été mis en place notamment les numéros d'enregistrement pour être identifier de ces locations ».

Jacques VERDIER : « Vous indiquez qu'il y a beaucoup de projets, qu'il faut pouvoir financer ces projets et que cette taxe est un levier intéressant, cela veut dire donc que dans un avenir relativement proche vous allez augmenter cette taxe encore pour atteindre les 60% ? ».

Pierre PECASTAINGS : « Non, je réponds non ».

Jacques VERDIER : « Merci beaucoup pour la réponse ».

Monsieur le Maire indique à l'assemblée délibérante que le décret 2023-822 du 25 août 2023 fixe la liste des communes classée en « zone tendue », c'est à dire où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

Du fait de classement et en application de l'article 1407 ter du Code général des impôts, le conseil municipal peut majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part lui revenant 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.

Considérant que l'instauration de cette majoration permettrait d'améliorer la disponibilité de logements pour des résidences principales et engendrerait en outre des recettes supplémentaires pour la commune permettant notamment d'investir dans une politique d'acquisition foncière et de création de logements.

Monsieur le Maire propose donc au conseil municipal d'instaurer à partir du 1^{er} janvier 2024 une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à hauteur de 30%.

Vu le décret 2023-822 du 25 août 2023,

Vu le code général des impôts et notamment les articles 232, 1639 bis et 1407 ter,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 7 voix contre (Mesdames Marie-Astrid ALLAIRE, Sylvie CAILLAUX, Adeline MOINDROT, Carine QUINOT, Messieurs Lionel CAMBLANNE, Christophe RAILLARD, Jacques VERDIER), 1 abstention (Monsieur Eric LECERF) et 16 voix pour

Article unique : Instaure à partir du 1er janvier 2024 une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à hauteur de 30%.

Pierre PECASTAINGS : « C'était le dernier point à l'ordre du jour je vous remercie pour votre présence et vous souhaite une agréable soirée.

Monsieur RAILLARD demande à pouvoir poser des questions.

Pierre PECASTAINGS : « Je rappelle que les questions doivent être envoyées avant la séance du conseil municipal, je tiens à le préciser, c'est dans le règlement de ce conseil municipal »

Lionel CAMBLANE : « Ce n'est pas légal ».

Pierre PECASTAINGS « il s'avère quand même que c'est précisé dans le règlement intérieur qu'on a voté. Donc ce que je te propose Christophe c'est de pouvoir poser ces questions à l'occasion du prochain conseil municipal en nous les adressant en amont, comme ça on y répondra. C'est dans le règlement qu'on a voté collectivement ensemble ».

Lionel CAMBLANNE : « On va faire un recours contre le règlement intérieur ».

Pierre PECASTAINGS : « Faites un recours contre le règlement intérieur. Je répondrai à vos questions lors du prochain conseil municipal avec grand plaisir ».

Fin de la séance à 20h25

Le/la secrétaire de séance
Isabelle ETCHEVERRY

Le Maire de Seignosse
Pierre PECASTAINGS