

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 25 FEVRIER 2016

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le 25 du mois de février à 18 heures,
Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 19 février 2016, se réunit au lieu ordinaire de ses séances,
sous la présidence de Monsieur PLANTIER Christian, Maire.

Présents : Monsieur PLANTIER Christian, Maire

Monsieur BOURDENX Arnaud, Madame ROUSSIGNOL Agnès, Monsieur BANQUET Max, Madame DEZEMERY Isabelle, Monsieur CASSAGNE Guy, Madame CASTAING-JAMET Stéphanie, Madame LEROUX Claire (adjoints)

Madame BARANTIN Annie, Monsieur SANNA Denis, Monsieur CORBEAUX Daniel, Monsieur VIDEAU Gaëtan, Monsieur TARTAS Franck, Madame AMESTOY Katia, Madame LAMARQUE Patricia, Madame MATTE Muriel, Madame OBADIA Alexandra, Monsieur SAUVAGET Yannick, Monsieur BADET Gilbert, Monsieur RINGEVAL Alain, Monsieur FORTINON Xavier, Madame DELEST Marie-France, Monsieur POMAREZ Frédéric, Madame LARROCA Sandrine (conseillers municipaux)

Absents excusés :

Monsieur PONS Guy donne pouvoir à Monsieur BOURDENX Arnaud

Madame DULHOSTE Michèle donne pouvoir à Monsieur CORBEAUX Daniel

Monsieur LESTRADE Thomas donne pouvoir à Monsieur TARTAS Franck

Madame OLHASQUE Annabel donne pouvoir à Madame LARROCA Sandrine

Absent : Monsieur DOUSSANG François

Secrétaire de séance : Madame LEROUX Claire

En vertu de la délégation donnée par le conseil municipal par délibération du 03 avril 2014, en application de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire informe qu'il a pris **six décisions** portant les **numéros 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329** qui sont inscrites au registre ouvert à cet effet.

Monsieur le Maire :

« Vous trouverez sur table un additif pour le point n°9 qui concerne les logements sociaux. Ce sujet a été voté en conseil communautaire et doit être adopté en Conseil Municipal. Ce document comportant une erreur, la Communauté de Communes nous a fait parvenir un rectificatif. »

Monsieur le Maire propose d'adopter le compte rendu de la séance du 28 janvier 2016. Celui-ci est adopté à l'UNANIMITÉ.

Monsieur le Maire :

« Avez-vous des questions particulières concernant les décisions du Maire ? »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Serait-il possible que vous nous communiquiez le rapport d'analyse des offres concernant le marché qui a été attribué pour l'aménagement de la rue du Casino. »

Monsieur le Maire :

« Ce marché a été analysé par une maîtrise d'œuvre, une commission s'est réunie afin de valider ce marché. Nous vous communiquerons ces éléments. »

Monsieur le Maire passe à l'ordre du jour :

- 1- Débat d'Orientations Budgétaires 2016
- 2- ZAC des Hournails – cession du lot 9
- 3- ZAC des Hournails – cession du lot 10
- 4- ZAC des Hournails – cession du lot 11
- 5- ZAC des Hournails – cession du lot 12
- 6- ZAC des Hournails – cession du lot 13
- 7- ZAC des Hournails – cession du lot 23
- 8- ZAC des Hournails – cession du lot 24
- 9- Fonds de concours pour le soutien à la production de logements sociaux

Monsieur le Maire :

« Cette année, nous allons voter le débat d'orientations budgétaires, il s'agit des effets de la Loi Notre. »

1- DÉBAT D'ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2016

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Monsieur FORTINON Xavier, Monsieur le Maire, Monsieur VIDEAU Gaëtan, Monsieur CORBEAUX Daniel, Monsieur BANQUET Max, Madame LAMARQUE Patricia

Vote : 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Conformément aux dispositions de l'article L.2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, dans les communes de plus de 3 500 habitants, le vote du budget primitif doit être précédé d'un débat d'orientation budgétaire qui doit obligatoirement avoir lieu dans les deux mois précédant l'examen du budget.

La tenue de ce débat est un stade préliminaire de la procédure budgétaire qui ne revêt pas en lui-même de caractère décisionnel cependant il sera voté, mais donne lieu à délibération. C'est l'occasion pour l'assemblée délibérante de discuter les orientations budgétaires qui préfigurent les priorités du BP 2016. Nous nous projeterons de 2016 à 2020, tant au point de vue fiscal qu'endettement, afin de dégager les investissements souhaités.

Ces orientations budgétaires s'inscrivent dans un contexte national contraint économiquement et prennent en compte les décisions relevant de la loi de finances pour les collectivités locales.

I – Le contexte général et les principales dispositions de la loi de finances

Depuis fin 2014, la zone Euro renoue avec la croissance (+ 0.5 % en variation trimestrielle au T1 suivi de + 0.4 % au T2) favorisée par les bas niveaux des prix du pétrole, de l'euro et des taux d'intérêt. La reprise s'est généralisée au T2 à l'ensemble de la zone Euro. Les prévisions de croissance de la zone Euro pour 2016 ont été révisées à la baisse en Septembre 2015.

Après une année de stagnation (+0.2 % en 2014), la croissance française a fortement rebondi au T1 2015 (+0.7%) avant de marquer une pause au T2. En moyenne sur le premier semestre, la consommation des ménages a progressé modérément soutenue par la faiblesse de l'inflation et exportations plus élevées que prévues.

La loi de finances pour 2016 confirme bien la perte de 3.67 milliards d'€ pour les collectivités comme en 2015, pour atteindre une baisse cumulée de 12.5 milliards de 2014 à 2017. En ce qui concerne les collectivités locales le montant de la contribution pour le redressement des finances publiques s'élève à 1 450 millions d'€ répartis entre les communes dans les mêmes conditions qu'en 2015.

Cette ponction est opérée sur la dotation forfaitaire des Communes, puis en déduction, le cas échéant, des compensations fiscales. La dotation globale de fonctionnement est composée pour Mimizan de la dotation forfaitaire (1 356 K€ en 2015) et de la dotation nationale de péréquation (36 735 € en 2015). En ce qui nous concerne, la dotation forfaitaire a été ponctionnée de 98 K€ en 2014, puis de 290 K€ en 2015.

La loi de finances pour 2016 est également marquée par **la réforme de la DGF** du bloc communal (EPCI + Communes membres) et elle sera composée de :

- **d'une dotation socle** d'un même montant par ha pour toutes les communes soit 75.72 €/ha
Cette mesure favorise les petites communes.

- **d'une dotation de ruralité** (20€/ha) versée aux communes dont la densité de population est inférieure à 75 % de la densité nationale. (25 611 communes en seraient éligibles) La population à prendre en compte pour cette dotation est la population issue du dernier recensement de population. Il ne s'agit donc pas de la population DGF.

- **d'une troisième dotation prenant en compte les charges liées à la centralité** (15 à 45 €/ha) indexée sur la population et la part de la Commune dans l'intercommunalité. Elle est calculée à l'échelle du territoire et non pas à l'échelle de chaque commune. Cette dotation territorialisée est ensuite répartie entre l'EPCI à FPU et les communes membres en fonction du CIF de l'année précédente (dans la limite de 40%). Lorsque l'EPCI ne relève pas du régime fiscal de FPU, la dotation de centralité est intégralement répartie entre les communes membres. La part communale est ensuite répartie entre les communes, au prorata du poids de chaque commune dans l'ensemble territorial.

Une garantie individuelle permet d'encadrer la dotation forfaitaire de chaque commune entre 95 % et 105 % de la dotation forfaitaire perçue l'année précédente.

Une garantie collective permet d'aligner le montant de la dotation forfaitaire nationale d'une année (avant prélèvements) sur le montant de la dotation forfaitaire répartie l'année précédente.

Les dotations de péréquation :

Les dotations de péréquation des communes s'articulent à compter de 2017 autour des seules **DSUCS et DSR**. La nouvelle DSUCS (dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale) est resserrée et ne concerne plus que les 2/3 des communes de plus de 10 000 h (contre 75 %) et 10% des communes de 5 000 à 10 000 h. La DSR péréquation et la DSR cible sont fusionnées pour donner la nouvelle DSR péréquation. Elle est plus sélective et ne concerne plus que 2/3 des communes de moins de 10 000 h. La dotation nationale de péréquation est supprimée. Son enveloppe est redistribuée par l'intermédiaire de deux dotations existantes : la dotation de solidarité urbaine et la dotation de solidarité rurale. Aucun dispositif n'est prévu pour les communes touchant uniquement la DNP.

Création d'une garantie globale :

Au delà des dispositifs de garantie attachés à une dotation particulière, une nouvelle garantie à deux dimensions est prévue par la loi.

Cette réforme a été votée mais ne prendra effet qu'en 2017.

Le montant du FPIC (fonds de péréquation intercommunal et communal) pour 2016 est fixé à 1 milliard d'€, en progression de 220 millions d'€ par rapport à 2015. Pour Mimizan, la prévision est de 330 000 € pour 2016, soit 81 000 de plus qu'en 2015.

D'autre part, à compter du 1^{er} Janvier 2016, les dépenses d'entretien des bâtiments publics et de voirie des collectivités territoriales seront éligibles au FCTVA.

Autre mesure : **le soutien de l'Etat à l'investissement local** est renforcé par un fonds, l'idée étant pour le gouvernement de s'assurer que les économies mises en œuvre par les collectivités locales portent en priorité sur les dépenses de fonctionnement et non sur les dépenses d'investissement. Ce fonds de 1 milliard pour 2016 est composé de

- 500 millions consacrés à de grandes priorités d'investissement définies entre l'Etat, les Communes et les EPCI, distribués par les Préfets pour des projets de rénovation thermique, de transition énergétique, de mise aux normes d'équipements publics.

- 500 millions dédiés aux bourgs centres et aux villes moyennes : 300 millions gérés par les Préfets pour accompagner le développement des communes de moins de 50 000 h et 200 millions pour maintenir la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) à son niveau de 2015.

Enfin, afin d'aider les collectivités locales dans leur participation à l'effort de redressement des finances publiques, **le plafond du taux de cotisation obligatoire versée au CNFPT passe de 1 à 0.90%**

II – La prospective :

Les tableaux joints à ce rapport nous permettent d'appréhender la situation financière de notre collectivité et de dégager les principales caractéristiques de 2015 :

- **une épargne nette (solde entre les recettes et les dépenses de fonctionnement) de 687 K€**, en augmentation de 77 K€ par rapport à 2015, un bon résultat malgré l'augmentation de notre participation au FPIC de 70 K€, et une baisse de la DGF de 285 K€. Ce résultat est dû essentiellement à l'effort fait par les services qui ont vraiment recherché des économies.

- **Des charges de fonctionnement courant qui diminuent de 1.05 % :**

- ✓ Les charges générales augmentent de 1.64 % (augmentation liée surtout au nouveau contrat d'assurance dommages aux biens : + 94 K€).

- ✓ Les charges de personnel diminuent de 2.57 % malgré les éléments qui se sont imposés à nous : avancement de grades, réforme de la catégorie C, augmentation des charges patronales. L'embauche d'emplois aidés, et une nouvelle fois, l'effort consenti par les services ont permis de minimiser le coût des emplois saisonniers. La participation de l'Etat pour ces emplois aidés est de 189 410 €.

- ✓ Les charges de gestion courante augmentent de 1.54 %. Le déficit du budget annexe de la MAC est légèrement supérieur à celui de 2014. (+ 7 500 €).

- **Des produits de fonctionnement courant qui augmentent de 2.00 % :**

- ✓ Les produits des services diminuent de 0.64 %.

- ✓ Le taux des 3 taxes n'ayant pas évolué, l'augmentation du produit est simplement dû à l'évolution de nos bases (+ 214 790 € par rapport à 2014)

- ✓ Les droits de place, de stationnement sont en baisse. Il en est de même pour le produit des jeux du casino (- 42 %). Les droits de mutation connaissent une progression de 21 % (+ 60 680 €)

- ✓ Les produits de gestion progressent de 40 % du fait du résultat du budget annexe de la Forêt excédentaire à hauteur de 300 000 €.

- ✓ Il faut souligner également qu'en 2014, le montant du FPIC était intégré dans le produit de la DSC.

Des dépenses d'investissement (hors dette et résultat reporté) réalisées à hauteur de 2 617 600€ (travaux en régie compris) soit un taux de réalisation de 72 % ; les restes à réaliser sur 2016 s'élevant à 836 900 €. Avec un taux de 95 % de dépenses réalisées et engagées, nos prévisions étaient sincères.

Les principales réalisations de l'exercice 2015 concernent des frais d'études et logiciels, la rénovation de l'Eclairage public (385 600 €), des travaux dans les bâtiments scolaires pour 121 400 €, des travaux aux arènes (20 800 €), le solde des travaux d'aménagement de l'esplanade de la Garluche (463 200 €), des restructurations de voirie et trottoirs pour 331 000 €, l'acquisition d'une balayeuse pour 143 500 €, et de matériels nécessaires à l'activité des services et des services à la population pour 299 500 €.

Ces investissements ont été financés grâce au FCTVA pour 255 000 €, l'excédent de fonctionnement capitalisé à hauteur de 1 099 300 €, le produit de la taxe d'aménagement pour 203 400 €, et des subventions reçues à hauteur de 249 400 €.

Les ventes prévues en Investissement à hauteur de 1 176 000 € ont été comptabilisées en fonctionnement pour 1 027 500 € (terrains et bâtiments) + 9 000 € (vente et reprise matériels).

III– Les orientations 2016 :

Les contraintes :

Diverses contraintes s'imposent à nouveau à notre collectivité pour cette année : notre contribution au FPIC estimée pour 2016 à 330 000 €, soit 81 000 € de plus qu'en 2015.

Si la baisse de la DGF a été entamée dès 2009, avec la participation des collectivités locales à la réduction des déficits publics, pour 2016, c'est une perte supplémentaire de 290 000 € qui est attendue pour notre collectivité, dont 244 000 € de contribution supplémentaire au redressement des finances publiques. De plus, nous ne sommes plus éligibles à la DNP (dotation nationale de péréquation), soit une perte de 37 000 €. Soit une baisse totale des contributions de l'Etat de 408 000€.

Malgré ces données alarmantes, nous maintenons notre volonté de ne pas augmenter nos taux d'imposition et de conserver les services auprès de la population.

Nous avons la chance de posséder des réserves foncières que nous allons essayer de gérer au mieux sur les prochaines années.

Les éléments du budget 2016 :

Les produits de fonctionnement :

Comme nous nous y sommes engagés, nous n'augmenterons pas les taux de fiscalité en 2016, et jusqu'à la fin du mandat.

L'évolution fiscale envisagée repose uniquement sur une évolution des bases en 2016 de 1% à peu près, qui générerait une augmentation du produit prévisionnel de 82 000 €. Les compensations fiscales diminuent quant à elles de 48 000 €.

Les autres impôts et taxes ont été légèrement revus à la baisse par rapport à 2015 (droits enregistrement, produits jeux du casino).

Concernant les subventions et participations en particulier, celles liées au TAP et enregistrement, produits jeux du casino), celles de la CAF, elles ont été maintenues à leur niveau. Le Conseil Régional et le Conseil Départemental étant soumis aux mêmes contraintes que nous, ils ne pourront pas nous aider davantage. La participation de l'Etat pour les emplois aidés est estimée à 264 900 €, contre 189 400 en 2015.

Les autres produits de fonctionnement englobent les produits des services revus à la baisse.

Les autres produits de gestion revus à la baisse également car l'excédent du budget FORET est estimé à 100 000 € (-200 000 €).

Les atténuations de charges maintenues au réalisé 2015.

Les charges de fonctionnement :

En fait, c'est sur cette section du budget que nous devons réaliser des économies.

Sur la partie charges courantes et strictes, on constate une augmentation de 0.94 % :

✓ Les charges à caractère général sont présentées en diminution de 1.50 % par rapport au réalisé 2015 : **ceci impacte à nouveau le fonctionnement des services.**

✓ Les dépenses de personnel augmentent de 1.45 % soit 100 000 € par rapport au réalisé 2015 : certaines mesures s'imposent à nous : les avancements d'échelons pour 43 400 €, de grades pour 18 300 €, des augmentations de cotisations. De plus, les emplois aidés créés en 2015, sont présents l'année entière en 2016. L'aide de l'Etat pour ces emplois, comme il a été dit précédemment, s'élève à 264 900 € pour une dépense de 353 000 €.

✓ Les autres charges de gestion sont maintenues au réalisé 2015, avec une diminution de l'enveloppe des subventions de 30 000 €, et de la subvention au CCAS.

L'annuité de la dette

Elle diminue de 119 700 € en 2016, du fait du terme de certains contrats. De plus, nous n'avons pas mobilisé d'emprunts en 2015.

L'investissement

L'enveloppe de réalisation de travaux pour 2016 est évaluée à 1 820 000 €. La prévision en sera plus élevée pour tenir compte des restes à réaliser toujours présents. Il faut ajouter une enveloppe de 300 000 €, qui sera inscrite, dans le cadre de la mise en place par la Communauté de Communes d'un fonds de concours pour la rénovation et la performance énergétique des bâtiments publics. Le fonds de concours inscrit en recettes sera de 150 000 €.

Ce montant d'investissement sera rendu possible par des prévisions de cessions à hauteur de 760 000 €, et sans recours à l'emprunt.

En conclusion, 2016 se caractérise par :

- La stabilité des taux
- Une bonne maîtrise des charges de fonctionnement.
- Un programme d'investissement conséquent sans alourdir notre dette.
- Le maintien de la politique de cessions foncières permettant le financement de nos investissements.

IV- LA PROSPECTIVE

Dans le scénario de référence présenté dans le document de prospective, entre 2015 et 2020, l'excédent brut courant diminuerait en raison d'une progression des charges de fonctionnement (+819 K€ entre 2015 et 2020) alors que les recettes de fonctionnement courant diminueraient (- 583 K€).

L'épargne nette serait alors négative dès 2017, nécessitant d'emprunter afin de financer le programme d'investissement. Le maintien de l'annuité de la dette ne permettrait pas une amélioration des marges d'épargne.

Néanmoins, le remboursement de la dette serait financé par les ressources propres d'investissement (FCTVA et cessions), même si l'épargne nette serait négative.

A compter de 2017, les ressources propres d'investissement seraient suffisantes au maintien de la solvabilité financière de la ville entre 2016 et 2020, en raison des cessions d'immobilisations programmées.

Sans recours à la hausse des taux d'imposition, nous sommes donc contraints d'arbitrer sur les charges de fonctionnement et une atténuation de notre plan pluriannuel d'investissement, avec donc un recours à l'emprunt réduit.

C'est donc la solution choisie par la municipalité et qui vous est proposée dans le scénario n° 2. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« La session du Conseil Municipal consacrée aux orientations budgétaires est l'occasion de faire à la fois, comme vient de le faire Monsieur Bourdenx, un retour sur les exercices antérieurs et se projeter sur les années prochaines.

L'analyse des comptes administratifs depuis l'année 2008, année de prise de fonction de Monsieur Plantier comme maire de la commune, permet de dégager quelques constats et enseignements sur la conduite de la collectivité et sa situation financière au 31 décembre 2015.

Si nous regardons les produits de fonctionnement courants, ces derniers ont progressé sur cette période des huit ans de 1 000 000€ soit une progression de 8%. Dans le même temps, les dépenses de fonctionnement courantes ont progressé de 2 000 000€ soit une augmentation de 20%. Bien que cette période soit caractérisée par une inflation très faible et une quasi absence de revalorisation du point d'indice des agents de la Fonction Publique. Notre commune n'a visiblement pas engagé, encore en ce moment, une maîtrise de ses dépenses de fonctionnement.

Cette politique conduit naturellement à une diminution de l'excédent brut courant. En 2016, selon les projections qui nous sont présentées dans le document qui nous a été adressé, il serait de la moitié de celui de l'année 2008. Nos capacités d'autofinancement s'en sont trouvées réduites dans la mesure où l'épargne nette constatée en 2008 était de 1 451 000€ et qu'elle est en 2015 de 687 000€ soit une baisse sur cette période de 764 000€.

Dans la mesure où la collectivité n'a pas accru de façon importante son endettement, cette baisse de l'épargne a conduit à réduire le niveau d'investissement et donc de modernisation des équipements au public de la commune. Néanmoins, compte tenu de la situation favorable trouvée en 2008 et bien que les indicateurs se soient dégradés, la situation financière de la commune n'est pas alarmante, à la condition que des mesures soient prises rapidement.

C'est en cela que je ne comprends pas pourquoi, compte tenu des baisses importantes de recettes qui sont prévues en 2016, vous n'engagez pas dès cette année une baisse importante des dépenses de fonctionnement.

En effet, dans la simulation transmise, vous prévoyez une baisse de 454 000€ des recettes de fonctionnement et une augmentation de 137 000€ de dépenses de fonctionnement, cela même dans le scénario n°2 que vous venez d'évoquer

Ce n'est qu'à partir de 2017 que vous engagez une baisse de 200 000€ de dépenses, à titre d'information, dans la simulation que vous nous avez adressée en 2015 à la même période, vous aviez pourtant proposé une baisse des dépenses de fonctionnement en 2016 à hauteur de 437 000€ mais qui visiblement ne sont pas reconduites cette année.

Par rapport à votre observation de forme lors du conseil communautaire d'hier soir, vous constaterez que les tableaux n'ont que peu d'utilité surtout lorsque nous ne respectons pas ses propres engagements d'une année sur l'autre. La proposition faite en 2015 était un moment total de dépenses de 11 327 000€ pour 2016 alors que ce soir vous nous proposez 11 698 000€ soit 371 000€ de plus.

Nous aurions pu penser que la baisse des dotations de l'Etat aurait incité la commune à réduire significativement ses dépenses dès 2016 comme vous vous y étiez engagés mais vous poursuivez sur la même pente.

Pour finir avec le fonctionnement, un élément nous préoccupe plus particulièrement, il s'agit de la baisse des dotations liées à la baisse de la population. A de nombreuses reprises, nous vous avons alerté sur les effets négatifs de la politique urbaine et de l'habitat que vous menez. Vous balayez nos arguments d'un revers de main mais aujourd'hui les chiffres nous donnent raison. Nous sommes la seule commune littorale de ce département, qui est le plus dynamique de la grande région Aquitaine Poitou Charente Limousin, qui voit sa population permanente baisser et la moyenne d'âge de celle-ci augmenter. En poursuivant la politique de cession foncière en direction majoritairement de résidences secondaires, nous conduisons notre commune dans une situation critique.

De plus, vous êtes en totale contradiction avec les objectifs que vous avez validés tant dans le Plan d'Aménagement de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme en préparation, que dans le Schéma de Cohérence Territoriale dont le PADD vient d'être validé.

Alors que la commune a vendu pour 4 260 000€ de patrimoine depuis 2008, elle envisage d'en céder 4 760 000€ dans les quatre prochaines années, ces chiffres sont donnés dans le document. Si nous faisons un rapide calcul au prix de vente actuel, il s'agit de près de 6 hectares de terrains nus qui seront mis à la vente en dehors de la ZAC des Hournails. A-t-on ce patrimoine à vendre et que restera-t-il comme espaces naturels dans la commune si nous continuons à vendre ce qui constituait les espaces verts des lotissements réalisés dans les années 70 et 80. Cette politique qui peut avoir un sens à court terme pour faire face au maintien d'un minimum d'investissements est très pénalisante pour l'avenir de la commune.

Dans un premier temps, comme évoqué précédemment, il ne permet pas un apport de population active et permanente en pesant sur le prix de foncier alors que le rôle de la collectivité serait d'avoir une politique de prix attractive pour favoriser l'accession à la propriété.

Dans un second temps, elle détruit l'actif de la commune comme si une entreprise cédait ses immobilisations afin de continuer à tourner.

Nous nous appauvrissons doublement et ce modèle n'a qu'une pérennité de court terme.

Nous pensons qu'une politique se serait engagée dans une réduction de dépenses de fonctionnement à hauteur des baisses des recettes, cela permettrait d'appréhender l'avenir plus sereinement.

Un dernier mot sur la forme à laquelle vous êtes très attachée, le document adressé à l'ensemble des élus pour le débat d'orientations budgétaires ne répond pas à l'ensemble des préconisations faites par la loi Notre, nous ne vous en tenons pas rigueur et n'exprimons aucune frustration. Néanmoins, il ne nous a pas permis de porter une appréciation sur le contenu du programme d'investissements 2016 et sur les projets d'avenir que vous envisagiez. Il n'offre pas la possibilité d'apprécier comment les opérations du casino ont été intégrées dans les projections financières à venir entre autre.

En conséquence de quoi, notre groupe d'opposition ne se retrouvant pas dans les orientations proposées ne les adoptera pas. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Lors de ma présentation, vous avez quand même eu des réponses concernant les économies qui seront réalisées en 2016 notamment au niveau des charges de fonctionnement. Je ne vais pas me répéter.

Vous nous rassurez en nous indiquant que la situation financière de la commune n'est pas alarmante, nous sommes d'accord sur ce sujet. Il s'agit d'un bon point pour l'avenir.

L'an dernier, à la même époque, vous aviez des craintes de catastrophisme qui ne se sont pas réalisées car nous terminons 2015 correctement et nos projections 2016, avec les efforts décrits dans le tableau, ne sont pas plus catastrophiques que ce que nous avons vécu jusqu'à maintenant.
Je souhaite que chacun entende que la situation financière de la commune n'est pas alarmante.

Concernant le ratio de nos projections dû aux recettes sur l'équivalent de 6 hectares hors la ZAC des Hournails, nous ne pouvons pas comparer un mètre carré à la Plage et un mètre carré au Bourg, pas plus qu'au Nord et au Sud. En conséquent, nous n'allons pas tenir compte des 6 hectares. Vous imaginez bien que nous avons mis les valeurs en kilos d'euros par rapport à nos prévisions.

Je peux vous rassurer il ne s'agit pas de 6 hectares. De plus, nous n'avons forcément que des recettes du foncier au sens de la vente.

Dans les années à venir pour certains budgets annexes, nous aurons l'opportunité de reporter les résultats dans le budget principal. »

Monsieur le Maire :

« Nous vous entendons souvent nous dire que nous ne faisons rien pour loger les mimizannais et que nous privilégions la résidence secondaire. Je vais vous donner quelques chiffres concernant les permis de construire, en 2013, nous avons eu 22 résidences principales et 1 résidence secondaire, en 2014, nous avons eu 44 résidences principales et 11 résidences secondaires et en 2015, nous avons eu 55 résidences principales et 13 résidences secondaires. Vous contestez des chiffres. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Dans quelle catégorie classez-vous la résidence de tourisme ? »

Monsieur le Maire :

« La résidence de tourisme, il s'agit d'autre chose. Je parle des résidences individuelles. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je vous parle de la résidence de Vinci et celle des Pêcheurs. »

Monsieur le Maire :

« Nous sommes une station balnéaire et nous sommes très contents d'avoir des résidences de tourisme. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je veux bien que nous entamions un débat sur ce sujet. Je veux bien que Monsieur Bourdenx ne se répète pas mais vous nous avez donné un document sur lequel, j'aimerais que nous soyons dans le factuel et non dans le virtuel.

Mes propos concernant l'augmentation de dépenses sont une réalité.»

Monsieur le Maire :

« Précisez que vous changez de sujet. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je vais revenir au sujet.

Contrairement à ce que vous dites, nous constatons l'augmentation des dépenses. Ce n'est pas la peine de dire que vous allez diminuer les dépenses si vous nous annoncez factuellement des augmentations.

Je veux bien que vous repreniez mes propos depuis 10 ans, cela ne me pose aucun souci. En général, lorsque j'évoque un sujet, j'essaie de l'étayer.

Pour les 6 hectares, je vais prendre l'exemple des 80€, vous avez raison, il s'agit d'un prix moyen. Cela est calculé sur les dernières cessions faites et sur les cessions proposées ce soir qui peuvent servir de références. Il s'agit de l'estimation du service des Domaines, ces chiffres sont validés. Si le prix de cession que vous prenez pour moyenne est davantage plus bas, car c'est ce que vous laissez entendre, cela signifie que nous avons davantage d'hectares.

Pour faire ce calcul, nous sommes partis d'un prix relativement élevé.

Concernant l'affectation, sur les documents qui nous ont été transmis, il est inscrit 1 000 000€ par an de cessions, il ne s'agit pas de la réintroduction de l'excédent de la ZAC. »

Monsieur le Maire :

« Nous vous avons dit que nous rajoutons d'autres recettes. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je veux bien que vous contestiez les documents que vous nous adressez. Vous pouvez également rajouter le déficit de la ZAC des Pêcheurs qui n'est toujours pas réglé car nous n'avons toujours pas soldé l'opération. »

Monsieur le Maire :

« Il s'agissait d'un projet qui vous plaisait beaucoup. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Monsieur le Maire, nous parlons de finances, soyons donc factuels. »

Monsieur le Maire :

« Nous attendons que l'investisseur paie le terrain. Vous aimiez beaucoup cet investisseur, je me souviens de votre démonstration où vous expliquiez qu'il s'agissait d'un superbe projet. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« C'est vous qui avait délivré le permis de construire. »

Monsieur le Maire :

« J'ai délivré ce dernier contraint et forcé. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Assumez votre responsabilité de temps en temps.

Concernant la problématique de l'habitat et de l'aménagement urbain, Monsieur Bourdenx a annoncé la baisse de la dotation nationale de péréquation à hauteur de 37 000€. Il aurait pu expliquer que cela est lié pour la première année à la baisse de la population de la commune de Mimizan. »

Monsieur le Maire :

« Nous sommes d'accord. Nous avons une population vieillissante et il est vrai que les personnes âgées meurent davantage que les jeunes. Cela n'a rien à voir et vous êtes hors sujet. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je me demande qui est hors propos et hors sujet. »

Monsieur le Maire :

« A mon avis, c'est vous. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Il s'agit d'une appréciation. Je laisse à la disposition de chacun ce que j'ai dit cependant, cela est vérifiable dans les documents qui nous sont adressés cette année.

En 2015, lors du débat d'orientations budgétaires, vous nous annonciez moins de 437 000€ de dépenses pour 2016 et ce soir vous nous proposez une augmentation.

Nous vous demandons de vous engager dans cette baisse de dépenses. J'en crois la volonté mais il faut que cela se traduise dans les faits.

Concernant la problématique des résidences principales et résidences secondaires, je suis prêt à regarder avec vous le prochain résultat du recensement. Ce dernier va vous donner la progression du nombre de résidences principales et celui des résidences secondaires. Nous pourrions comparer avec le document officiel de l'INSEE. Il ne s'agit pas de permis de construire car ces derniers retracent la réalité du jour et ne prennent pas en compte toutes les mutations à l'intérieur du parc de logements de la commune. »

Monsieur le Maire :

« Je vous donne des éléments sur 3 ans. J'étais content de voir qu'hormis les résidences de tourisme, nous avons davantage de résidences principales qui se construisent qu'en résidences secondaires. Cela n'est pas de notre fait mais nous avons des mimizannais qui essayent de se loger. Je crois que nous avons également besoin de résidences de tourisme. Elles permettent de faire vivre l'économie locale. Nous sommes une station balnéaire et il est normal de proposer une résidence hôtellerie ou de tourisme. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Nous sommes totalement d'accord avec cela. Depuis 2008, nous avons eu plusieurs recensements et je vous propose d'effectuer une analyse.

Dans le périmètre du SCOT, nous sommes la seule commune qui connaît cette croissance de résidences secondaires, cela est repris dans le document du PLU ainsi que dans le PADD du SCOT. Vous comparez avec la croissance de Biscarrosse, cela est complètement différent.

Aujourd'hui, il s'agit d'un constat qui n'est pas contestable et je pense que la politique que nous menons malheureusement y est pour beaucoup. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Pour conclure sur ce sujet, je veux bien que nous parlions de Biscarrosse mais cette commune a depuis longtemps ouvert les bras aux promoteurs immobiliers et aux particuliers qui souhaitaient investir. Depuis 2008, nous faisons tous les efforts pour que cela puisse se réaliser.

Concernant la ZAC des Hournails, il faut que tout le monde entende qu'en 2012 nous avons 7 résidences principales et 7 résidences secondaires ; en 2013, nous avons 11 résidences principales, aucune résidence secondaire ; en 2014, nous avons 13 résidences principales et 1 résidence secondaire ; enfin, en 2015, nous avons 18 résidences et 8 résidences secondaires. Au total, depuis le lancement de la ZAC des Hournails, nous avons 49 résidences principales et 16 résidences secondaires. Nous pouvons retourner le débat comme nous voulons, il s'agit de réels chiffres.

Je suis désolé de dire que ces chiffres parlent, nous ne pouvons pas entendre l'inverse. »

Monsieur VIDEAU Gaëtan :

« Je ne vois pas pourquoi il faut opposer la progression des résidences principales et secondaires. Ce qui nous intéresse à tous et pour l'intérêt de Mimizan, c'est que cela progresse des deux côtés. Il est important de maintenir la population sur la commune. Dans la mesure où ces deux données progressent cela nous intéresse. Nous verrons cela au prochain recensement. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Loin de moi l'idée d'opposer les uns aux autres. Ce soir, nous sommes dans le cadre du débat d'orientations budgétaires, aujourd'hui, nous voyons un impact immédiat et financier de la baisse de la population.

L'Etat diminue ses dotations, il s'agit d'une réalité que toutes les collectivités subissent. En revanche, la collectivité dans sa politique qu'elle mène doit faire en sorte, que le critère de la population soit primordial. Ce critère sera d'autant plus important dans la réforme qui sera appliquée à partir du 1^{er} janvier 2017.

Nous avons les communes alentours qui voient leur population progressait de 1,5% par an et la commune de Mimizan voit sa population baisser.

Ce n'est pas tant l'augmentation des résidences secondaires qui nous pose souci. L'augmentation du nombre des résidences secondaires contribue à l'augmentation du prix sur le foncier. Le prix du foncier augmentant, les résidents permanents qui statistiquement ont des faibles revenus ne peuvent pas acheter du terrain pour construire leur résidence.

C'est la raison essentielle pour laquelle la population baisse et que les personnes sont obligées de partir dans d'autres communes. C'est contre cet élément là que nous nous insurgons et non pas sur le nombre de résidences secondaires.

Les résidences secondaires contribuent au développement de la collectivité. Il s'agit des objectifs assignés dans le cadre du PLU qui sera adopté prochainement, nous l'espérons.

Il est indiqué qu'il faut inverser la courbe actuelle des résidences secondaires à savoir que la courbe des résidences principales dépasse largement celle des résidences secondaires.

La réalité est traduite dans le recensement car il s'agit de la population recensée à un instant donné. C'est en fonction de l'utilisation de l'habitat que nous définissons s'il s'agit du permanent ou du secondaire. Nous venons de clôturer un recensement, et cela sera intéressant que nous en ayons une présentation pour partager le diagnostic.

Lorsque j'évoque Biscarrosse, ce n'est pas pour effectuer une comparaison mais simplement pour vous indiquer la différence qui peut exister sur le territoire de la Communauté des Communes des Grands Lacs par rapport à notre territoire.

Tout d'abord, il s'agit d'une situation purement géographique à savoir la proximité de l'agglomération de Bordeaux et le bassin d'emplois de La Teste. Toutes les personnes travaillant dans ce bassin d'emploi viennent habiter à Sanguinet ou à Biscarrosse.

Ce sont des actifs qui viennent s'implanter sur ces communes bien que le prix du foncier soit deux fois plus important que le nôtre.

Aujourd'hui, sur notre commune nous avons plus d'emplois que de population active, cela signifie que les personnes habitent à l'extérieur et viennent travailler à Mimizan. Si nous arrivions à avoir une population active égale au nombre d'emplois, nous aurions déjà fait une grande progression. Il s'agit d'objectifs que nous devons nous assigner en terme de politique publique. Nous craignons que pour des raisons financières que nous comprenons par ailleurs, que la commune cède du foncier sans regarder les programmes proposés.

Lorsque nous vendons du terrain qui nous appartient, nous devons influencer sur l'implantation de nos habitants, il s'agit du sens de nos propos. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Vous devez entendre qu'à Mimizan, nous n'avons pas beaucoup d'emplois et les personnes n'habitent pas la ville car l'emploi n'est pas chez nous. Les personnes sans emploi quittent Mimizan pour cette raison là. De ce fait, il ne s'agit pas d'une problématique liée au prix du foncier. Ils vont chercher un emploi et ils résident sur des zones où ils travaillent.

Tous les mimizannais n'habitent pas sur la Communauté de Communes. »

Monsieur le Maire :

« Tous les personnes qui travaillent à la Papeterie n'habitent pas à Mimizan, ils habitent Escource, Mézos par exemple, cela ne date pas d'aujourd'hui. Des personnes travaillent à Mimizan mais n'habitent pas sur la ville.

Prenez le cas de Castets, il s'agit d'une ville où nous avons davantage d'emplois que d'habitants. Cette ville n'est pas capable de loger ses habitants. C'est cela que vous voulez nous démontrer. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Regardez les opérations qu'est en train de mener la ville de Castets en terme d'implantation d'habitants. Cela va à l'inverse de ce qui est pratiqué dans notre commune. Regardez les politiques de lotissements communaux et leur prix. »

Monsieur le Maire :

« Nous faisons des lotissements communaux. Le dernier lotissement est situé Route Noire, nous avons mis deux ans pour vendre les lots. Il ne s'agit pas, d'un souci de prix, les personnes n'avaient pas l'aval bancaire pour acheter les terrains. Je veux bien tout entendre mais il faut tenir compte de certains éléments qui ne sont dépendants de notre collectivité.

Cette année, nous allons lancer deux lotissements communaux, du logement social est en cours notamment aux Hournails, un terrain va être vendu à la Pyramide pour développer du logement social. Nous nous soucions du logement des mimizannais. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Quant à l'emploi, la compétence du développement économique est communautaire. Avec nos moyens communaux, nous n'avons pas cette compétence économique mais nous avons la volonté d'accueillir des établissements. La zone commerciale s'étoffe, ce qui permet de créer des emplois. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Vous pouvez aller plus loin car je ne comprends pas. Je viens de vous expliquer que nous avons sur le territoire de la commune davantage d'emplois que de population active et vous venez m'expliquer qu'il s'agit d'un manque d'emplois. Il faut arrêter de brouiller l'esprit des gens. »

Monsieur CORBEAUX Daniel :

« A la lecture de ces tableaux, j'ai trouvé que la prospective 2020 est un peu utopique et j'attendrai pour me prononcer sur la lecture des tableaux du budget principal car je n'ai pas trouvé d'éléments qui pouvaient me conforter dans ce qui est écrit. Je m'abstiendrai pour le DOB. »

Monsieur BANQUET Max :

« Mes intentions ne sont pas du tout belliqueuses loin de là. Je suis né à Mimizan, le 1^{er} août 1948, Mimizan n'était pas du tout comme elle est maintenant. J'ai le privilège depuis quelques années de faire partie d'une équipe qui effectue quelques chantiers qui ne sont pas des bricoles. Ces derniers sont apparemment appréciés par beaucoup de monde. Je suis très fier de faire partie de cette équipe, Mimizan change et s'embellit. Parallèlement à cela, je suis ravi que ma feuille d'impôt et celle de mes concitoyens n'augmentent pas. Je ne suis pas un prix Nobel de gestion, ni d'économie mais je trouve que nous ne sommes pas si mauvais que cela. »

Madame LAMARQUE Patricia :

« Avant de venir, j'ai repris les débats de l'an dernier et j'ai retrouvé une phrase qui m'a un peu interpellée. Elle n'est pas de moi, elle est de Monsieur Fortinon : « nous aurions préféré travailler avec vous sur un véritable programme d'économies dans les dépenses courantes de fonctionnement et qui est à nos yeux la seule réponse efficace face à une baisse durable de nos recettes courantes ». »

Force est de constater que c'est ce que nous proposons cette année or plutôt que d'en tirer un constat objectif, nous entendons que des critiques. J'en arrive à me dire que tout ce que nous faisons, est mauvais. Je pense que dans ces propos, nous sommes face à de la mauvaise foi.

Par ailleurs, si nous sommes aussi mauvais que cela, je me demande pourquoi aujourd'hui, nous parvenons à mener à bien une politique systématique de recherche de subventions avec un succès certain puisqu'en 2015, nous avons obtenu plus de 300 000€. Alors même qu'auparavant, nous ne percevions aucune subvention, j'ai plutôt l'impression que nous avons gagné en compétence. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je suis très content que Patricia Lamarque ait repris la phrase que j'ai dite car nous sommes dans la même situation que l'an dernier. J'ai fait une lecture attentive du document que vous nous avez adressé. De 2015 à 2016, les dépenses augmentent, elles ne commenceront à diminuer qu'à partir de 2017.

Dans le projet qui nous a été présenté l'an dernier, elles devaient commencer à diminuer à partir de 2016. Je vous ai donné les chiffres de 437 000€, je suis factuel. Je ne fais pas une critique systématiquement, je vous ai dit clairement que la situation économique et financière de la commune n'était pas alarmante car nous avons une épargne nette qui est encore positive.

Néanmoins, je constate les propositions qui sont faites.

Concernant les demandes de subvention, pourquoi la commune de Mimizan ne faisait pas de demande de subventions de 2008 à 2014. Je veux bien être responsable de beaucoup de choses mais pas de tout. »

Le Conseil Municipal par 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux) accepte la proposition du rapporteur.

2- ZAC DES HOURNAILS – CESSION DU LOT 9

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Madame DELEST Marie-France, Monsieur CORBEAUX Daniel, Monsieur le Maire, Monsieur FORTINON Xavier, Madame BARANTIN Annie, Madame LARROCA Sandrine,

Vote : 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal ses délibérations antérieures relatives à la ZAC des Hournaills située à Mimizan Plage.

Monsieur le Maire rappelle notamment au Conseil Municipal sa décision portant sur la réalisation de l'opération en régie directe. A ce titre, les conditions de réalisation et de gestion de l'opération ont été précisées. La commercialisation des macro-lots par phase a été engagée en respectant le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, la société SCI QUALITY HOUSES représentée par Monsieur Jean-Louis MIRANDA dûment habilité a manifesté son intention d'acquérir un lot situé en phase 2 de la ZAC.

Le projet de constructions a fait l'objet d'un travail de mise au point avec l'Assistant Maître d'Ouvrage et la commune permettant à la société de déposer les demandes de permis d'aménager et de permis de construire.

Le service des Domaines consulté nous a communiqué son avis en date du 18 février 2016.

A ce stade, il y a donc lieu de procéder à la cession des terrains à bâtir.

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC est exclue du régime de la Taxe d'Aménagement et que s'applique les participations aux équipements publics.

De plus, le régime de TVA est la TVA sur marge.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal de céder à la Société SCI QUALITY HOUSES, demeurant 23 cours du chapeau Rouge 33000 Bordeaux représentée par Monsieur Jean Louis MIRANDA, le lot 9 sur la parcelle cadastrée section G n°123 dont le détail figure ci après. La cession sera réalisée telle que définie ci après.

	Surface terrain m ² environ	Surface de plancher en m ²	Charge foncière euro HT par m ² /SP	Recettes attendues euros HT	TVA sur la marge	Total TTC
Lot 9	3 054	1 050	275.00	288 750	55 606.10	344 356.10

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- CEDER à la SCI QUALITY HOUSES demeurant 23 cours du Chapeau Rouge 33 000 Bordeaux représentée par Monsieur Jean-Louis MIRANDA, ou toute société s'y substituant le lot 9 de la ZAC des Hournaills désigné ci-après au prix de 275 euros HT/m² de surface de plancher pour un montant total de 288 750 euros HT, soit 344 356.10 euros TTC dont 55 606.10 euros de TVA sur marge.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les actes notariés de cession et tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente.
- DE DIRE que les sommes encaissées seront portées sur le budget annexe de la ZAC des Hournaills
- DE DIRE que les frais afférents à cette vente sont à la charge de l'acquéreur.

Madame DELEST Marie-France :

« Mon intervention vaut pour les sept ventes.

Tout d'abord, soit les acquéreurs ont assisté au dernier Conseil Municipal, soit un écho leur a été fait puisque cette fois-ci les demandeurs ont écrit à Monsieur le Maire et non au Directeur Général des Services ou au Directeur de Cabinet. Seul le groupe Garona a gardé ses habitudes, bonnes ou mauvaises, je vous laisse en juger.

Pour ces sept lots de la phase 2, vous nous avez bien précisé qu'un travail de mise au point avec l'assistant maître d'ouvrage et la commune a été réalisé. Nous aurions aimé connaître le projet architectural avant de vendre ce terrain afin d'avoir une vue d'ensemble. Nous trouvons les documents un peu légers car nous vendons du terrain et nous ne connaissons pas le projet. Nous sommes des élus comme vous et nous avons le droit de connaître le projet.

Je vous rappelle qu'il s'agit d'une zone sensible. Nous voulons être sûrs que le cahier des charges soit bien respecté au niveau architectural. Nous ne connaissons absolument pas la typologie de l'habitat. Je vous rappelle que dans le cahier des charges, nous avons 30% de logements sociaux.

Sur la phase 1, nous avons 0% de logements sociaux. Sur la phase 2, comme nous ne connaissons pas les projets des terrains vendus, nous pouvons penser que nous avons 0% de logements sociaux. Garona a sollicité XL Habitat.

Nous n'avons toujours pas de bilan annuel de la ZAC. Chaque année, nous vous sollicitons pour que vous nous le communiquiez, cela arrivera peut être en 2016.

Nous ne nous opposons pas systématiquement, nous proposons également. Si la ZAC des Hournails réalise des bénéfiques, nous pourrions en profiter pour assurer cette mixité sociale. Nous sommes là pour en discuter et vous faire des propositions cependant il faut que nous puissions nous exprimer.

Puisque nous sommes en régie, nous aurions donc très bien pu sur les lots qui vont être vendus, établir des prix progressifs pour que toute la population puisse se loger à la Plage et ne pas réserver cette dernière à une typologie d'habitats. Nous avons également besoin de locatif sur cette zone car tout le monde ne peut pas devenir propriétaire.

Nous n'avons rien contre les acquéreurs et les promoteurs, il ne s'agit pas d'une histoire de personnes mais de politique générale sur cette zone. Pour cette raison, nous ne voterons pas la vente de ces terrains.

La mixité sociale est importante, nous avons besoin de jeunes et d'actifs puisque nous avons une école à la Plage, cette dernière doit vivre. Nous savons bien que cette population ne peut pas devenir propriétaire de suite, il faut donc du locatif. Nous sommes un peu inquiets de voir que la Plage devient un terrain réservé. Nous avons peur que la mixité soit un doux rêve. Nous avons peur que la ZAC des Hournails qui devait permettre cela va accroître les disparités de population. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Concernant les courriers du Maire, nous prenons cela pour la plaisanterie car il reçoit également des demandes d'emplois et toutes autres demandes.

Le pourcentage de logements sociaux a été défini lors de la signature du dossier de réalisation en 2008 par votre équipe. Nous ne l'avons pas remis en cause aujourd'hui, nous faisons tout pour maintenir ce pourcentage.

Nous avons une possibilité par le biais du Département mais nous n'en avons pas d'autres. J'en profite pour rappeler à Monsieur Fortinon que nous avons encore de la place donc si le Département veut se positionner, cela ne nous pose aucun souci.

Il ne s'agit pas d'un problème de non volonté, les personnes ne sont pas intéressées.

Je ne comprends pas comment aujourd'hui plus qu'il y a 20 ans la Plage soit réservée à un certain type d'habitants. Je ne comprends pas ce discours, ce ne sont plus les mêmes personnes en 2016 qu'en 2005, je ne suis pas d'accord avec cela. La Plage est exactement en 2016 comme elle l'était quand vous étiez aux affaires.

Concernant le bilan de la ZAC, je vous ai déjà expliqué que nous présenterons le bilan des phases et une synthèse de la ZAC lors du vote du budget. Cela sera abordé lors de la prochaine commission puis en Conseil Municipal.

Il s'agit d'une ZAC, nous n'avons pas trouvé le dossier tel quel. L'aménageur de l'époque n'avait pas prévu 1€ de bénéfice. Nous sommes fiers de ce résultat et nous y travaillons.

Dès lors que nous faisons des publications, nous n'avons pas plus de trois offres, cela prouve bien que les promoteurs ou les particuliers ne sont pas dans l'attente. Nous sommes face à un problème de moyens. Cette situation est la même dans toutes les communes.

La mixité n'est pas différente que celle que vous avez connu les trente dernières années. La ville de Mimizan se développe mais il ne faut pas dire qu'il existe un déséquilibre. La nouvelle population est venue avec des désirs différents mais la mixité n'a pas évolué à Mimizan. »

Monsieur CORBEAUX Daniel :

« La participation aux équipements publics est-elle prise en charge dans le coût du mètre carré plancher ? »

Monsieur le Maire :

« Tout à fait. »

Monsieur CORBEAUX Daniel :

« Je rejoins Madame Delest. Lors de la commission d'urbanisme, nous aurions aimé avoir un plan ou un cahier des charges des futurs projets. Nous allons voter pour vendre sept terrains mais nous ne savons pas ce qui va être construit. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Concernant la problématique du logement social, lorsque nous écrivons dans un document qui est opposable comme la zone d'aménagement concertée, que nous aurons 30% de logement social, cela signifie qu'il s'agit d'une contrainte qui s'impose à l'ensemble des promoteurs.

Vous avez un opérateur qui vous achète un lot, vous lui indiquez qu'il peut réaliser son projet mais qu'il doit 30% de logements sociaux à la collectivité. Cela est de la seule responsabilité de la collectivité, surtout que vous avez fait le choix d'être aménageur.

Aujourd'hui, dans la ZAC des Hournails, vous avez souhaité que le lot n°4 soit destiné au logement social, cela représente vingt quatre logements sur une estimation actuelle de quatre cent, cela représente 5% par conséquent nous sommes loin des 30%.

Il s'agit de la responsabilité de la collectivité lorsqu'elle vend le terrain.

Dans son cahier des charges, si la collectivité ne l'impose pas aux futurs acquéreurs, ces derniers ne vont pas construire du logement social. Il ne faut pas renvoyer la balle aux uns ou aux autres. »

Monsieur le Maire :

« Je pense qu'il s'agit d'une question de marché. Nous avons contacté de nombreux bailleurs sociaux et pour eux il n'existe pas de marché à Mimizan.

Si vous donnez l'obligation à un promoteur de construire 30% de logements sociaux, nous n'aurons aucun projet sur la ZAC. Notre intérêt est de loger les mimizannais. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Monsieur Bourdenx a fait une petite erreur qui n'était pas volontaire, il a évoqué le dossier de réalisation de la ZAC qui fixe ces conditions là, ce dernier a été réalisé par votre équipe. Le précédent mandat a effectué le document de création d'aménagement de la zone d'aménagement concertée. »

Monsieur le Maire :

« Le dossier de réalisation a été voté par l'ensemble des élus. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Nous l'avons tous voté avec 30% de logements sociaux, vous avez raison. Ce n'est pas moi qui ne respecte pas mes engagements.

Si vous n'obligez pas les promoteurs à construire des logements sociaux, ils ne vont pas se précipiter pour en construire. A la différence des résidences et de la promotion immobilière, le logement social n'est pas un marché. Un bailleur social construit des bâtiments et accueille des locataires sur la base de demandes. Dans les Landes, nous avons 7 000 demandes en attente. »

Monsieur le Maire :

« Nous n'avons pas cela sur Mimizan, nous avons un élu qui s'occupe des logements sociaux et je peux vous dire que nous n'avons pas 500 demandes. »

Madame BARANTIN Annie :

« Nous avons 192 demandes sur Mimizan. »

Monsieur le Maire :

« Nous avons peu de demandes de mimizannais et nous ne parlons pas des personnes qui viennent du 93. Nous souhaitons tout d'abord loger les mimizannais. Cela est de notre responsabilité.

Vous allez construire 24 logements sociaux mais si vous pouvez en construire 48 cela est avec plaisir. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Ou vous faites exprès de ne pas comprendre ou je suis inquiet. »

Monsieur le Maire :

« Ne soyez pas inquiet, vous me prenez pour un débile et un menteur. Je ne suis pas obligé de croire tout ce que vous dites surtout lorsque cela me concerne. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je peux vous répondre. »

Monsieur le Maire :

« Nous dévions, je connais votre opinion. Nous allons revenir au débat. »

Madame BARANTIN Annie :

« Nous avons bien 192 demandes sur Mimizan mais nous avons plus de 100 demandes de personnes qui arrivent sans situation, au chômage ou au RSA avec des enfants. Je suis d'accord, cela augmenterait la population mais ces personnes arrivent sans aucune situation.

Lorsque vous avez un mimizannais qui souhaite un logement mais ne l'obtient pas car une personne de l'extérieur est prioritaire, cela pose problème.»

Madame DELEST Marie-France :

« C'est bien ce que j'ai dit, nous choisissons notre population. Nous avons parlé de certains départements, de population qui est au chômage ou RSA. L'idéal serait d'avoir beaucoup de logements sociaux pour pouvoir accueillir de la population. »

Madame BARANTIN Annie :

« Ces personnes seront toutes au chômage. J'ai été employeur et je n'arrivais pas à faire venir des employés qui vivaient en ville sur Mimizan. »

Madame DELEST Marie-France :

« Pourquoi vous n'y arriviez pas ? »

Madame BARANTIN Annie :

« Ces personnes préféreraient rester en ville. »

Madame DELEST Marie-France :

« Je ne comprends pas le rapport avec les logements sociaux. J'ai également les mêmes soucis pour faire venir un cardiologue pour travailler avec moi, cela n'a rien à voir avec le logement social. Vous déviez complètement.

J'entends des propos et cela signifie que nous choisissons notre population. Ce n'est pas notre philosophie mais je comprends que ce soit la vôtre. Nous n'avons pas les mêmes idées, cela est bien de débattre mais cela est dommage que d'autres ne puissent pas l'entendre. »

Madame BARANTIN Annie :

« J'ai fait du social dans mon entreprise peut être plus que vous. »

Madame DELEST Marie-France :

« Nous parlons en tant qu'élu et nous représentons la collectivité. »

Monsieur le Maire :

« Je réprécise que je ne fais pas de ségrégation et nous souhaitons loger en priorité les personnes qui vivent à Mimizan avant de penser à loger d'autres personnes. Je pense qu'Annie Barantin a donné quelques éléments qui font aussi réfléchir. »

Madame LARROCA Sandrine :

« Elle a donné des éléments qui font peur. »

Monsieur le Maire :

« Vous êtes en droit de penser cela. »

Madame BARANTIN Annie :

« Concernant les demandes de logements, ce sont les HLM qui décident lors de la commission. Les mairies donnent simplement trois demandes. »

Madame LARROCA Sandrine :

« Nous connaissons votre avis. »

Madame BARANTIN Annie :

« Vous vous trompez. »

Monsieur le Maire :

« Je voudrais préciser qu'en terme de logement social, sur le terrain de la Pyramide, nous aurons treize logements. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Concernant les Hournails, vous avez vendu un terrain à Garona, un opérateur immobilier, en lui demandant d'effectuer sur ce terrain une opération de logement social. Il s'agit d'une vente en état futur d'achèvement. Nous avons un écart entre le prix auquel il vend et celui auquel XL Habitat peut l'acheter pour avoir les loyers qui sont imposés. »

Monsieur le Maire :

« Nous allons y arriver. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« A la différence d'un opérateur privé, un bailleur social accède à des prêts à des taux réduits sur 50 ans mais avec des obligations d'avoir des loyers fixés et qui peuvent accueillir des personnes qui ont des faibles revenus.

Le prix est fixé par le plan de financement et nous ne pouvons pas aller au-delà. Sur ce terrain, nous aurons vingt quatre logements sociaux. Il ne s'agit d'un problème de marché mais de population à accueillir.

Madame Barantin a donné les bons chiffres. Il existe un recensement unique, c'est-à-dire que les personnes qui recherchent un logement social indiquent le choix de commune où elles souhaitent résider. Puis en fonction des demandes, XL Habitat connaît le nombre de ces dernières par commune. Aujourd'hui, sur la commune de Mimizan, XL Habitat attribue régulièrement des logements. Cet organisme n'a pas de réelles difficultés pour attribuer des logements. Le secteur de la Plage bouge très peu, avec peu de rotation. La demande existe donc cela ne posera pas de problème d'accueillir des personnes.

Il existe une commission d'attribution, je tiens à la disposition de tout le monde les critères d'attribution des logements ainsi que la liste des occupants des logements sociaux sur la communes. Nous savons que la mairie a fait le choix de faire venir des personnes de la région parisienne, nous ne critiquons pas cela. Dans les logements HLM, nous n'avons pas fait ces choix là. Nous pouvons construire des logements sociaux car nous sommes sur un territoire où le taux de logement social est un des plus faibles, il existe une capacité pour en accueillir cependant il faut que la collectivité le demande aux opérateurs. »

Le Conseil Municipal par 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux) accepte la proposition du rapporteur.

3- ZAC DES HOURNAILS – CESSION DU LOT 10

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NEANT

Vote : 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal ses délibérations antérieures relatives à la ZAC des Hournails située à Mimizan Plage. »

Monsieur le Maire rappelle notamment au Conseil Municipal sa décision portant sur la réalisation de l'opération en régie directe. A ce titre, les conditions de réalisation et de gestion de l'opération ont été précisées. La commercialisation des macro-lots par phase a été engagée en respectant le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, Monsieur André DROUHAULT dûment habilité a manifesté son intention d'acquérir un lot situé en phase 2 de la ZAC.

Le projet de constructions a fait l'objet d'un travail de mise au point avec l'Assistant Maître d'Ouvrage et la commune permettant à la société de déposer les demandes de permis d'aménager et de permis de construire.

Le service des Domaines consulté nous a communiqué son avis en date du 18 février 2016.

A ce stade, il y a donc lieu de procéder à la cession des terrains à bâtir.

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC est exclue du régime de la Taxe d'Aménagement et que s'applique les participations aux équipements publics.

De plus, le régime de TVA est la TVA sur marge.

Monsieur le Maire propose donc au conseil de céder à Monsieur André DROUHAULT, demeurant 2 rue Desplats 33 400 Talence, le lot 10 sur la parcelle cadastrée section G n°120 dont le détail figure ci après.

La cession sera réalisée telle que définie ci après

	Surface terrain m ² environ	Surface de plancher en m ²	Charge foncière euro HT par m ² /SP	Recettes attendues euros HT	TVA sur la marge	Total TTC
Lot 10	6 835	1 910	275.00	525 250	100 251.83	625 501.83

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- DE CEDER à Monsieur André DROUHAULT demeurant 2 Rue Desplats 33 400 Talence, ou toute société s'y substituant le lot 10 de la ZAC des Hournails désigné ci-après au prix de 275 euros HT/m² de surface de plancher pour un montant total de 525 250 euros HT, soit 625 501.83 euros TTC dont 100 251.83 euros de TVA sur marge.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les actes notariés de cession et tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente.
- DE DIRE que les sommes encaissées seront portées sur le budget annexe de la ZAC des Hournails.
- DE DIRE que les frais afférents à cette vente sont à la charge de l'acquéreur. »

Le Conseil Municipal par 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux) accepte la proposition du rapporteur.

4- ZAC DES HOURNAILS – CESSIION DU LOT 11

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Madame DELEST Marie-France, Monsieur le Maire, Madame LEROUX Claire

Vote : 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal ses délibérations antérieures relatives à la ZAC des Hournails située à Mimizan Plage.

Monsieur le Maire rappelle notamment au Conseil sa décision portant sur la réalisation de l'opération en régie directe. A ce titre, les conditions de réalisation et de gestion de l'opération ont été précisées. La commercialisation des macro-lots par phase a été engagée en respectant le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, Le groupe GARONA, par sa filiale GARONA ATLANTIQUE dûment habilité a manifesté son intention d'acquérir un lot situé en phase 2 de la ZAC.

Le projet de constructions a fait l'objet d'un travail de mise au point avec l'Assistant Maître d'Ouvrage et la commune permettant à la société de déposer les demandes de permis d'aménager et de permis de construire.

Le service des Domaines consulté nous a communiqué son avis en date du 18 février 2016.

A ce stade, il y a donc lieu de procéder à la cession des terrains à bâtir.

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC est exclue du régime de la Taxe d'Aménagement et que s'applique les participations aux équipements publics.

De plus, le régime de TVA est la TVA sur marge.

Monsieur le Maire propose donc au conseil de céder au groupe GARONA, par sa filiale GARONA ATLANTIQUE, demeurant 4 Rue Farman 31700 BLAGNAC, le lot 11 sur la parcelle cadastrée section G n°124 dont le détail figure ci après. La cession sera réalisée telle que définie ci après.

	Surface terrain m ² environ	Surface de plancher en m ²	Charge foncière euro HT par m ² /SP	Recettes attendues euros HT	TVA sur la marge	Total TTC
Lot 11	3 964	755		208 925	39 002.28	247 927.28
Maisons individuelles accession		495	275.00	136 125		
Lot à bâtir		260	280.00	72 800		

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- DE CEDER au groupe GARONA, par sa filiale GARONA ATLANTIQUE, demeurant 4 rue Farman 31700 BLAGNAC, ou toute société s'y substituant le lot 11 de la ZAC des Hournails désigné ci-après au prix de 275 euros HT/m² de surface de plancher pour 6 maisons individuelles et 280 euros HT/m² de surface de plancher pour 2 lots à bâtir, pour un montant total de 208 925 euros HT, soit 247 927.28 euros TTC dont 39 002.28 euros de TVA sur marge.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les actes notariés de cession et tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente.
- DE DIRE que les sommes encaissées seront portées sur le budget annexe de la ZAC des Hournails.
- DE DIRE que les frais afférents à cette vente sont à la charge de l'acquéreur. »

Madame DELEST Marie-France :

« Dans la lettre de la société Garona, elle propose de réaliser six maisons individuelles à un prix maîtrisé. Qu'est ce qu'un prix maîtrisé ? Connaissez-vous ce prix ? »

Monsieur le Maire :

« Le groupe Garona fait partie des constructeurs qui réalisent des maisons où peuvent habiter des mimizannais. »

Madame DELEST Marie-France :

« Connaissez-vous le prix ? Il faut que nous restions une ville ouverte pour accueillir de la population active car si nous restons entre mimizannais, à un moment donné cela va donner quelques soucis d'évolution de la population. Il faut s'ouvrir aux populations extérieures. »

Madame LEROUX Claire :

« Garona propose des maisons individuelles au prix de 179 000€ à 219 000€ pour des T4 et T5 et des T2, T3 à partir de 112 000€. Il s'agit de prix tout à fait corrects. »

Monsieur le Maire :

« Nous avons regardé les prix pratiqués par Garona. Une personne qui souhaite construire son habitation sur un terrain communal peut trouver les mêmes prix chez Garona à la Plage. Il s'agit donc d'un prix maîtrisé. »

Le Conseil Municipal par 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux) accepte la proposition du rapporteur.

5- ZAC DES HOURNAILS – CESSION DU LOT 12

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NEANT

Vote : 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal ses délibérations antérieures relatives à la ZAC des Hournails située à Mimizan Plage.

Monsieur le Maire rappelle notamment au Conseil sa décision portant sur la réalisation de l'opération en régie directe. A ce titre, les conditions de réalisation et de gestion de l'opération ont été précisées. La commercialisation des macro-lots par phase a été engagée en respectant le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, la société SCI MIRCO représentée par Monsieur Jean-Louis MIRANDA dûment habilité a manifesté son intention d'acquérir un lot situé en phase 2 de la ZAC.

Le projet de constructions a fait l'objet d'un travail de mise au point avec l'Assistant Maître d'Ouvrage et la commune permettant à la société de déposer les demandes de permis d'aménager et de permis de construire.

Le service des Domaines consulté nous a communiqué son avis en date du 18 février 2016.

A ce stade, il y a donc lieu de procéder à la cession des terrains à bâtir.

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC est exclue du régime de la Taxe d'Aménagement et que s'applique les participations aux équipements publics.

De plus, le régime de TVA est la TVA sur marge.

Monsieur le Maire propose donc au conseil de céder à la Société SCI MIRCO, demeurant 23 cours du chapeau Rouge 33000 Bordeaux représentée par Monsieur Jean Louis MIRANDA, le lot 12 sur la parcelle cadastrée section G n°121 dont le détail figure ci après. La cession sera réalisée telle que définie ci après.

	Surface terrain m ² environ	Surface de plancher en m ²	Charge foncière euro HT par m ² /SP	Recettes attendues euros HT	TVA sur la marge	Total TTC
Lot 12	3 354	630	275.00	173 250	32 295.50	205 545.50

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- DE CEDER à la SCI MIRCO demeurant 23 cours du chapeau Rouge 33 000 Bordeaux représentée par Monsieur Jean-Louis MIRANDA, ou toute société s'y substituant le lot 12 de la ZAC des Hournails désigné ci-après au prix de 275 euros HT/m² de surface de plancher pour un montant total de 173 250 euros HT, soit 205 545.50 euros TTC dont 32 295.50 euros de TVA sur marge.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les actes notariés de cession et tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente.

- DE DIRE que les sommes encaissées seront portées sur le budget annexe de la ZAC des Hournails.
- DE DIRE que les frais afférents à cette vente sont à la charge de l'acquéreur. »

Le Conseil Municipal accepte par 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

6- ZAC DES HOURNAILS – CESSION DU LOT 13

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NEANT

Vote : 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal ses délibérations antérieures relatives à la ZAC des Hournails située à Mimizan Plage.

Monsieur le Maire rappelle notamment au Conseil sa décision portant sur la réalisation de l'opération en régie directe. A ce titre, les conditions de réalisation et de gestion de l'opération ont été précisées. La commercialisation des macro-lots par phase a été engagée en respectant le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, Le groupe GARONA, par sa filiale GARONA ATLANTIQUE dûment habilité a manifesté son intention d'acquérir un lot situé en phase 2 de la ZAC.

Le projet de constructions a fait l'objet d'un travail de mise au point avec l'Assistant Maître d'Ouvrage et la commune permettant à la société de déposer les demandes de permis d'aménager et de permis de construire.

Le service des Domaines consulté nous a communiqué son avis en date du 18 février 2016.

A ce stade, il y a donc lieu de procéder à la cession des terrains à bâtir.

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC est exclue du régime de la Taxe d'Aménagement et que s'applique les participations aux équipements publics.

De plus, le régime de TVA est la TVA sur marge.

Monsieur le Maire propose donc au conseil de céder au groupe GARONA, par sa filiale GARONA ATLANTIQUE, demeurant 4 Rue Farman 31700 BLAGNAC, le lot 13 sur la parcelle cadastrée section G n°125 dont le détail figure ci après. La cession sera réalisée telle que définie ci après.

	Surface terrain m ² environ	Surface de plancher en m ²	Charge foncière euro HT par m ² /SP	Recettes attendues euros HT	TVA sur la marge	Total TTC
Lot 13	1 901	500		138 050	26 275.50	164 325.50
Maisons individuelles accession		390	275.00	107 250		
Lot à bâtir		110	280.00	30 800		

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- DE CEDER au groupe GARONA, par sa filiale GARONA ATLANTIQUE, demeurant 4 Rue Farman 31700 BLAGNAC, ou toute société s'y substituant le lot 13 de la ZAC des Hournails désigné ci après au prix de 275 euros HT/m² de surface de plancher pour 4 maisons individuelles et 280 euros HT/m² de surface de plancher pour 1 lot à bâtir, pour un montant total de 138 050 euros HT, soit 164 325.50 euros TTC dont 26.275.50 euros de TVA sur marge.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les actes notariés de cession et tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente.
- DE DIRE que les sommes encaissées seront portées sur le budget annexe de la ZAC des Hournails.
- DE DIRE que les frais afférents à cette vente sont à la charge de l'acquéreur. »

Le Conseil Municipal accepte par 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

7- ZAC DES HOURNAILS – CESSION DU LOT 23

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NEANT

Vote : 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal ses délibérations antérieures relatives à la ZAC des Hournails située à Mimizan Plage.

Monsieur le Maire rappelle notamment au Conseil Municipal sa décision portant sur la réalisation de l'opération en régie directe. A ce titre, les conditions de réalisation et de gestion de l'opération ont été précisées. La commercialisation des macro-lots par phase a été engagée en respectant le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, la société SARL FONCIERE PHD représentée par Madame Nathalie DUPORT dûment habilitée a manifesté son intention d'acquiescer un lot situé en phase 3 de la ZAC.

Le projet de constructions a fait l'objet d'un travail de mise au point avec l'Assistant Maître d'Ouvrage et la commune permettant à la société de déposer les demandes de permis d'aménager et de permis de construire.

Le service des Domaines consulté nous a communiqué son avis en date du 18 février 2016.

A ce stade, il y a donc lieu de procéder à la cession des terrains à bâtir.

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC est exclue du régime de la Taxe d'Aménagement et que s'applique les participations aux équipements publics.

De plus, le régime de TVA est la TVA sur marge.

Monsieur le Maire propose donc au conseil de céder à la Société SARL FONCIERE PHD, demeurant 875 Route de Saint Trosse 40200 Pontenx les Forges représentée par Mme Nathalie DUPORT le lot 23 sur la parcelle cadastrée section G n°127 dont le détail figure ci après. La cession sera réalisée telle que définie ci après.

	Surface terrain m ² environ	Surface de plancher en m ²	Charge foncière euro HT par m ² /SP	Recettes attendues euros HT	TVA sur la marge	Total TTC
Lot 23	2 133	766	300	229 800	44 462.64	274 262 .64

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- DE CEDER à la SARL FONCIERE PHD demeurant 875 Route de Saint Trosse 40200 Pontenx les Forges représentée par Mme Nathalie DUPORT, ou toute société s'y substituant le lot 23 de la ZAC des Hournails désigné ci-après au prix de 300 euros HT/m² de surface de plancher pour un montant total de 229 800 euros HT, soit 274 262.64 euros TTC dont 44 462.64 de TVA sur marge.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les actes notariés de cession et tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente.
- DE DIRE que les sommes encaissées seront portées sur le budget annexe de la ZAC des Hournails.
- DE DIRE que les frais afférents à cette vente sont à la charge de l'acquéreur. »

Le Conseil Municipal accepte par 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

8- ZAC DES HOURNAILS – CESSION DU LOT 24

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NEANT

Vote : 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal ses délibérations antérieures relatives à la ZAC des Hournails située à Mimizan Plage.

Monsieur le Maire rappelle notamment au Conseil sa décision portant sur la réalisation de l'opération en régie directe. A ce titre, les conditions de réalisation et de gestion de l'opération ont été précisées. La commercialisation des macro-lots par phase a été engagée en respectant le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, Monsieur André DROUHAULT dûment habilité a manifesté son intention d'acquérir un lot situé en phase 2 de la ZAC.

Le projet de constructions a fait l'objet d'un travail de mise au point avec l'Assistant Maître d'Ouvrage et la commune permettant à la société de déposer les demandes de permis d'aménager et de permis de construire.

Le service des Domaines consulté nous a communiqué son avis en date du 18 février 2016.

A ce stade, il y a donc lieu de procéder à la cession des terrains à bâtir.

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC est exclue du régime de la Taxe d'Aménagement et que s'applique les participations aux équipements publics.

De plus, le régime de TVA est la TVA sur marge.

Monsieur le Maire propose donc au conseil de céder à Monsieur André DROUHAULT, demeurant 2 Rue Desplats 33400 Talence, le lot 24 sur la parcelle cadastrée section G n°122 dont le détail figure ci après. La cession sera réalisée telle que définie ci après.

	Surface terrain m ² environ	Surface de plancher en m ²	Charge foncière euro HT par m ² /SP	Recettes attendues euros HT	TVA sur la marge	Total TTC
Lot 24	2 175	1 055	300.00	316 500	61 773.15	378 273.15

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- DE CEDER à Monsieur André DROUHAULT demeurant 2 Rue Desplats 33400 Talence, ou toute société s'y substituant le lot 24 de la ZAC des Hournails désigné ci-après au prix de 300 euros HT/m² de surface de plancher pour un montant total de 316 500 euros HT, soit 378 273.15 euros TTC dont 61 773.15 euros de TVA sur marge.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les actes notariés de cession et tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente.
- DE DIRE que les sommes encaissées seront portées sur le budget annexe de la ZAC des Hournails.
- DE DIRE que les frais afférents à cette vente sont à la charge de l'acquéreur. »

Le Conseil Municipal accepte par 19 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 2 ABSTENTIONS (Mme Dulhoste, M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

9- FONDS DE CONCOURS POUR LE SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Monsieur FORTINON Xavier

Vote : UNANIMITÉ

« PROJET DE DÉLIBÉRATION

Vu l'article L 301-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les statuts de la communauté de communes de Mimizan et la compétence exercée en matière de politique du logement et de l'habitat (I-3), et à ce titre, sa capacité à mener études et actions d'intérêt communautaire favorisant l'amélioration et le développement de l'habitat (notamment par l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat), en définissant ses priorités en matière d'habitat social (locatif et accession sociale à la propriété),

Vu la délibération du conseil de la communauté de communes de Mimizan en date du 16 décembre 2015 portant instauration de fonds de concours pour le soutien à la production de logements sociaux,

Vu la décision du bureau communautaire en date du 20 janvier 2016 validant le règlement d'intervention relatif à l'octroi des dits fonds de concours,

Il est proposé au Conseil Municipal :

D'approuver l'instauration par la Communauté de communes de Mimizan d'un dispositif de soutien à la production de logements sociaux réalisés par des opérateurs sociaux définis à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation en maîtrise d'ouvrage directe,

D'approuver le règlement d'aides communautaires au développement de l'offre de logement social sur la Communauté de communes de Mimizan tel qu'annexé à la présente,

D'acter en conséquence que l'aide forfaitaire n'est possible que si en contre-partie la commune concernée par un projet d'habitat social s'engage à mettre le foncier à disposition à titre gratuit ou à l'euro symbolique ou par le biais d'un bail emphytéotique. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« La Communauté de communes a fait le choix de mettre en place un règlement d'intervention pour soutenir le logement social, cela est d'actualité, compte tenu du débat que nous avons eu.

A raison de 3 000€ par logement, s'ajoute à cela une prime supplémentaire de 500€ si le logement est performant énergétiquement et si l'utilisation du bois est importante. Cela signifie que l'aide de la Communauté de communes peut aller jusqu'à 4 000€ par logement.

L'opération de la Pyramide qui compte treize logements bénéficiera de ce soutien de la Communauté de Communes. Les ventes en futur état d'achèvement sont également éligibles si l'opérateur s'entend avec le bailleur social.

Au-delà des opérations, cela aura une retombée économique sur le territoire pour les entreprises. La construction des 24 logements coûtera environ 2 400 000€, celle des 13 logements s'élèvera à environ 100 000€ par logement. Ce travail sera donné au tissu économique local.

Il est important de soutenir les bailleurs sociaux. Durant l'année 2016, nous allons rencontrer l'ensemble des bailleurs sociaux qui interviennent sur le Département afin de permettre une création de logements plus importante sur le département.

Afin de réaliser du logement social, il faut posséder des agréments, sur le Département nous en avons actuellement 400.

Le Département des Landes a réalisé 145% des objectifs qui lui étaient assignés par l'Etat. Il existe une demande importante et nous devons y faire face.

Aujourd'hui, l'objectif que nous nous sommes assignés au niveau du Département des Landes et des bailleurs sociaux est de pouvoir réaliser dans un avenir relativement proche jusqu'à 650 logements par an.

Sur le territoire des Landes, nous avons environ 6% de logements sociaux. Sur la ville de Mimizan, nous sommes bien en dessous de ces chiffres puisque nous sommes en dessous des 6% car historiquement nous avons racheté un certain nombre d'opérations qui n'étaient pas classées comme cela. Aujourd'hui, il faut poursuivre cet effort. La Communauté de Communes accompagnera les bailleurs sociaux sur le projet de la Pyramide et celui des Hournails. »

Le conseil municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

La séance est levée à 19h45