

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 27 OCTOBRE 2016

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le 27 du mois d'octobre à 18 heures,
Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 21 octobre 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, Monsieur PONS Guy, Madame ROUSSIGNOL Agnès,
Monsieur BANQUET Max, Monsieur CASSAGNE Guy, Madame CASTAING-JAMET Stéphanie (adjoints)

Madame BARANTIN Annie, Monsieur SANNA Denis, Monsieur CORBEAUX Daniel,
Monsieur VIDEAU Gaëtan, Monsieur TARTAS Franck, Madame AMESTOY Katia, Madame LAMARQUE
Patricia, Monsieur SAUVAGET Yannick, Monsieur LESTRADE Thomas, Monsieur LOBY Jean-Marc,
Monsieur BADET Gilbert, Monsieur FORTINON Xavier, Madame DELEST Marie-France, Monsieur
POMAREZ Frédéric, Madame LARROCA Sandrine, Madame OLHASQUE Annabel (conseillers
municipaux)

Absents excusés :

Madame DEZEMERY Isabelle donne pouvoir à Monsieur BOURDENX Arnaud

Madame LEROUX Claire donne pouvoir à Madame AMESTOY Katia

Madame MATTE Muriel donne pouvoir à Madame LAMARQUE Patricia

Madame OBADIA Alexandra donne pouvoir à Monsieur SAUVAGET Yannick

Madame CLAVERIE Evelynne donne pouvoir à Monsieur PLANTIER Christian

Monsieur RINGEVAL Alain donne pouvoir à Madame LARROCA Sandrine

Secrétaire de séance : Madame AMESTOY Katia

Monsieur le Maire propose d'adopter le compte rendu de la séance du 15 septembre 2016. Celui-ci est adopté à l'UNANIMITÉ.

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 **dix décisions** portant les **numéros 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391** qui sont inscrites au registre ouvert à cet effet.

Monsieur FORTINON Xavier :

« Concernant la décision relative à l'étude de faisabilité et de programmation en vue du réaménagement des bâtiments communaux dénommés « Cap Ariou », pourrions-nous avoir la communication du cahier des charges de cette étude afin d'en connaître les objectifs ?

Cette étude s'appuie-t-elle sur les préconisations du schéma d'aménagement élaboré et validé dans le cadre de programme du développement durable de la station, mené par le GIP Littoral et la Communauté des communes ?

D'autre part, comme plusieurs études de faisabilité ont été lancées sur le patrimoine de la commune, pourrions-nous avoir une présentation du rendu final des différentes études et débattre d'une suite éventuelle en particulier sur le site d'Hazera au Chéou ou celui autour du Musée ? »

Monsieur le Maire :

« Nous vous donnerons les éléments que vous attendez notamment le cahier des charges. Concernant les études en cours, dès que nous aurons des éléments, nous en discuterons en commission. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Concernant la décision sur le PLU, je pense qu'il est important que vous nous apportiez des informations sur l'avancement du projet d'autant que nous approchons de l'échéance réglementaire et essentielle pour son adoption à savoir en mars 2017. »

Monsieur le Maire :

« Vous êtes au courant que nous avons arrêté notre collaboration avec le cabinet Escoffier. Nous avons trouvé un nouveau cabinet pour nous accompagner. »

Le Directeur Général des Services :

« La commune a arrêté la collaboration avec le cabinet Escoffier car cette entreprise, en difficulté ne pouvait plus répondre aux délais réglementaires qui étaient fixés. Parallèlement, une consultation est en cours afin de retenir un nouveau bureau d'études pour la fin de la mission. L'état d'avancement du PLU pourra être évoqué lors d'une commission d'urbanisme. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« La procédure actuelle a été lancée le 15 juillet 2010, le PADD a été adopté le 18 avril 2013, cela fait tout de même plus de 6 ans que cette procédure est entamée. »

Monsieur le Maire :

« Nous ne sommes pas la seule collectivité dans ce cas là. Notre cabinet n'a pas tenu ses engagements, ce n'est pas de notre fait. Nous avons intérêt à relancer ce PLU au plus vite. Dans notre calendrier, nous avons prévu d'arrêter ce PLU fin 2017. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je pense qu'il serait important d'informer la population que durant la période de mars à décembre 2017, quelques difficultés juridiques vont avoir lieu dans l'instruction des permis de construire. »

Le Directeur Général des Services :

« Des textes vont rapidement sortir afin de régler ce problème car des dizaines de communes sont dans notre cas. Nous ne pouvons pas imaginer qu'aucun permis ne sera délivré en mars et décembre 2017. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je pense que des permis pourront être délivrés mais ils ne pourront plus être délivrés selon les règlements du document d'urbanisme actuel, ce qui risque de compliquer l'instruction. »

Monsieur le Maire passe ensuite à l'ordre du jour :

- 1- Démission d'un conseiller municipal – installation d'un nouveau conseiller
- 2- Modification d'attribution de compensation 2016
- 3- Vente d'une tondeuse Kubota à Monsieur THOMAS Christian
- 4- Création du budget annexe « Lotissement du Vieux Bourg »
- 5- Fixation de tarifs des services municipaux – modification de la délégation du Maire
- 6- Zonage relatif aux aides à l'investissement locatif – demande de classement en zone B1 ou B2
- 7- Participation des communes à la Banque Alimentaire
- 8- Subventions - Coopérative scolaire École de la Plage, coopérative scolaire École de Bel Air et coopérative scolaire École du Bourg primaire
- 9- Décision modificative n°1 – budget principal
- 10- Décision modificative n°1 – budget annexe ZAC des Hournails
- 11- Carrières – date de nomination
- 12- Proposition de création de postes
- 13- Modification du temps de travail
- 14- Intervention de contrôle et suivi de l'état de conservation des sculptures – 2016
- 15- Adhésion à l'agence de coopération interrégionale et réseau (ACIR)
- 16- Lotissement du Vieux Bourg – demande de défrichement
- 17- Cession d'une parcelle déclassée de la voirie communale de la Cité des Tilleuls
- 18- ZAC des Hournails – cession de terrains à bâtir – lot n°21
- 19- ZAC des Hournails – cession de terrains à bâtir – lot n°22

DOSSIER LOTISSEMENT DES OISEAUX

20- Fixation du prix de vente

21- Vote du budget annexe

22- Dénomination de rues – lotissement du Raz – tennis couverts

1- DÉMISSION D'UN CONSEILLER MUNICIPAL - INSTALLATION D'UN NOUVEAU CONSEILLER

Rapporteur : Monsieur le Maire

« Par lettre reçue en Mairie le 27 septembre 2016, Monsieur DOUSSANG François a fait part de sa démission du poste de conseiller municipal.

Après avoir pris acte de sa démission et en avoir informé Monsieur le Préfet des Landes conformément à l'article L 2121-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire a, conformément à l'article L 270 du code électoral, dans l'ordre de la liste « AGIR POUR MIMIZAN », sollicité Monsieur LOBY Jean-Marc, candidat non élu.

Par courrier, Monsieur LOBY Jean-Marc a informé Monsieur le Maire qu'il acceptait le poste de conseiller municipal devenu vacant.

Il est procédé à l'installation de Monsieur LOBY Jean-Marc. »

2- MODIFICATION D'ATTRIBUTION DE COMPENSATION 2016

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BOURDENX expose :

« Le Conseil Communautaire a décidé :

- de déroger au dispositif de droit commun de répartition du Fonds National de Péréquation des Ressources Intercommunales et Communales (FPIC) avec la prise en charge par la Communauté de Communes du FPIC prélevé sur les Communes et de 50 % de l'écart entre la prévision budgétaire et la notification de la contribution FPIC des Communes,
- de déduire la contribution du FPIC de chaque commune de son attribution de compensation pour l'année 2016.

Ainsi, par délibération du 28 Septembre, le Conseil Communautaire a approuvé les attributions de compensation au titre de l'année 2016 et suivantes :

COMMUNE	AC Initiale	FPIC pris en charges par CCM pour les Communes	en les	FPIC pris en charge exclusivement par CCM (50% de l'écart entre FPIC estimé et notifié)*	AC DEFINITIVE (1)
AUREILHAN	30 027,36	32 571		1 881	-662,64
BIAS	1 302,84	19 337		916	-17 118,16
MIMIZAN	2 520 605,64	368 833		14 903	2 166 675,64
PONTENX	65 363,88	35 892		1 852	31 323,88
ST PAUL EN BORN	0,00	19 172		972	-18 200,00
MEZOS	162 324,00	27 505		1 806	136 625,00

(1) (AC définitive = AC initiale - FPIC pris en charge par CCM pour communes + FPIC pris en charge exclusivement par CCM)

* conformément à la délibération du conseil communautaire du 29 juin 2016

Vu le Code Général des impôts, et notamment l'article 1609 nonies C,

Vu le rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées du 11 Février 2016 décidant que les contributions du FPIC des Communes seront déduites des attributions de compensation des communes,

Vu la délibération de la Communauté de Communes de Mimizan du 28 Septembre 2016 approuvant les montants des attributions de compensation définitives déterminées ci-dessus,

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver le montant de l'attribution de compensation définitive, soit 2 166 675.64 € pour MIMIZAN, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le Conseil Municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

3- VENTE D'UNE TONDEUSE KUBOTA A MONSIEUR THOMAS CHRISTIAN

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BOURDENX expose :

« Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 Janvier 2014 mettant en place une procédure de vente de matériels et objets réformés sur une plateforme de courtage aux enchères par Internet.

Vu la délibération en date du 03 Avril 2014 donnant délégation à Monsieur Le Maire pour décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 €, par simple décision, Considérant la mise en vente d'une tondeuse Kubota F 3680.

Vu l'offre faite par Monsieur THOMAS Christian, domicilié 5 rue des Mélèzes à 67580 MERTZWILLER pour un montant de 8 516.00 €.

Il est demandé au Conseil Municipal d'accepter cette cession aux conditions exposées ci-dessus. »

Le Conseil Municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

4- CRÉATION DU BUDGET ANNEXE « LOTISSEMENT DU VIEUX BOURG »

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BOURDENX expose :

« Afin de concrétiser le projet d'un nouveau lotissement situé Chemin du Tuc, il est nécessaire d'individualiser cette opération dans un budget annexe à celui de la Ville.

En effet, l'instruction M14 prévoit spécifiquement les conditions de cette individualisation et en particulier la tenue d'une comptabilité de stocks, destinée à suivre les opérations d'acquisition du terrain, de viabilisation et de cessions des terrains concernés.

Conformément à l'instruction M14, ce budget sera assujetti à la TVA.

Afin de pouvoir effectuer les démarches nécessaires auprès des administrations, il est demandé au Conseil Municipal :

D'autoriser la création de ce budget annexe,

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à effectuer toutes les déclarations auprès de l'administration fiscale et autre, et à signer tous les documents afférents à cette opération.

De définir son appellation ainsi : « **LOTISSEMENT DU VIEUX BOURG** ».

Un budget sera voté dès que tous les éléments urbanistiques et financiers seront connus. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le Conseil Municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

5- FIXATION DE TARIFS DES SERVICES MUNICIPAUX – MODIFICATION DE LA DÉLÉGATION DU MAIRE

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Monsieur FORTINON Xavier, Monsieur le Maire, Madame CASTAING JAMET Stéphanie, Monsieur CORBEAUX Daniel

Vote : 21 POUR et 8 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque, M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Le 03 avril 2014, le Conseil Municipal a déterminé les limites dans lesquelles Monsieur le Maire peut exercer sa délégation dans le cadre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le 17 décembre 2014, la délégation portant sur les tarifs a été modifiée comme suit :

« le Maire reçoit délégation pour « fixer les droits de voirie, de stationnement, de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics et d'une manière générale, des droits au profit de la commune qui n'ont pas un caractère fiscal, sur la base du montant des tarifs existants, lesquels peuvent être annuellement augmentés ou diminués dans la limite du dernier taux d'inflation publié par l'INSEE élevé de deux points. Le Conseil Municipal demeure seul compétent pour créer de nouveaux tarifs permanents ou en supprimer. »

Afin de donner plus de souplesse dans l'évolution des tarifs des services municipaux, il sera proposé au Conseil Municipal de modifier cette délégation pour autoriser le Maire à augmenter ou diminuer annuellement les tarifs dans la limite du dernier taux d'inflation publié par l'INSEE élevé de cinq points.

Le nouveau texte de la délégation serait donc le suivant :

« le Maire reçoit délégation pour « fixer les droits de voirie, de stationnement, de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics et d'une manière générale, des droits au profit de la commune qui n'ont pas un caractère fiscal, sur la base du montant des tarifs existants, lesquels peuvent être annuellement augmentés ou diminués dans la limite du dernier taux d'inflation publié par l'INSEE élevé de **cinq points**. Le Conseil Municipal demeure seul compétent pour créer de nouveaux tarifs permanents ou en supprimer. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Monsieur FORTINON Xavier :

« Comme je m'en suis expliqué lors de la commission des finances du 25 octobre dernier, nous ne sommes pas favorables à cette extension de délégation donnée à Monsieur le Maire au détriment du pouvoir des conseillers municipaux, laquelle, en application du projet de délibération, permettrait potentiellement des augmentations de tarifs pouvant aller jusqu'à 5 points au dessus de l'inflation sans consultation du Conseil Municipal.

Bien que la motivation explicitée en commission des finances soit une volonté de simplification, nous y voyons un affaiblissement du débat démocratique. Nous sommes d'accord pour trouver avec vous des solutions afin d'alléger une certaine lourdeur permettant une plus grande efficacité de l'action publique. Néanmoins la politique tarifaire des services rendus au public par la commune constitue après la politique fiscale, le deuxième levier de recettes de fonctionnement représentant environ 10% de ses recettes totales.

Il s'agit de services aussi variés que la cantine scolaire, les repas livrés à l'EHPAD, le centre de loisirs, les droits de place sur le marché, les occupations du domaine public ou les tarifs du golf.

Afin de concilier votre volonté de simplification, et la nôtre de faire vivre le débat démocratique, ne pourrions-nous pas instituer une fois par an un débat sur la politique tarifaire de la commune qui définirait le cadre dans lequel Monsieur le Maire pourrait fixer l'ensemble de ces tarifs ? »

Monsieur le Maire :

« Les tarifs se traitent en commission. Il ne s'agit pas d'un pouvoir abusif du Maire. Je comprends que vous puissiez souhaiter une explication sur cette politique. Nous souhaitons rester très légers par rapport aux augmentations de tarifs.

Dans le cadre d'une réflexion générale, je veux bien que nous vous fassions part de notre politique tarifaire.

Je ne souhaite pas m'accaparer les pouvoirs. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Nous essayons de mettre en lumière les évolutions significatives qu'elles soient à la baisse ou à la hausse. En commission, nous avons vu que le point INSEE n'était pas en grande fluctuation car l'inflation est relativement stable.

Sauf erreur de ma part, vous avez des délégations sans limite à la Communauté de Communes. Nous n'avons aucun intérêt à cacher les choses.

Madame CASTAING JAMET Stéphanie :

"En appliquant seulement les 2% d'augmentation, certains tarifs ne sont pas arrondis. Cette délégation permettrait d'arrondir les tarifs sans les passer en Conseil Municipal."

Monsieur le Maire :

"Afin d'être transparent, ces tarifs pourraient être vus en commission."

Monsieur CORBEAUX Daniel :

"En début de mandat, nous avons voté en Conseil Municipal une modification de cette délégation afin d'élargir les prérogatives financières du Maire. Quelques élus majoritaires étaient embêtés car nous nous retrouvions avec des tarifs décidés en amont et devant le fait accompli. Nous n'avions plus ce débat en interne qui aurait permis de trouver des solutions.

Ce n'est par méfiance vis à vis du Maire mais nous pourrions avoir des discussions en commission de façon annuelle afin de discuter de la politique tarifaire et de son impact.

Monsieur le Maire :

"Je suis tout à fait d'accord et cela n'est pas incompatible avec cette modification de délégation."

Monsieur CORBEAUX Daniel :

"Si les prérogatives sont montées à 5 points, nous serons davantage mis devant le fait accompli et non pas devant un débat."

Monsieur le Maire :

"Il faut trancher entre la volonté de simplification et la volonté démocratique. Les élus de l'opposition souhaitent être rassurés sur notre politique tarifaire. Cela sera effectué en commission."

Monsieur FORTINON Xavier :

"Vu le choix a été fait à la Communauté de Communes bien que les textes autorisent à donner des délégations au bureau et au Président qui sont plus larges que celles autorisées au Maire.

La volonté de la Communauté de Communes est de débattre en conseil communautaire de l'ensemble de la politique tarifaire et de l'ensemble des tarifs appliqués aux usagers que sont les habitants.

Aujourd'hui, nous parlons de plusieurs centaines de milliers d'euros. Je pense que les tarifs de la cantine, ceux des droits de place au marché, ceux de livraison des repas à l'EHPAD doivent faire l'objet de débat sur la politique tarifaire.

Nous parlons toujours de la politique fiscale en indiquant que les impôts ne sont augmentés. Il s'agit d'une volonté affichée. Tous les ans, nous débattons des taux d'imposition. La politique tarifaire est un levier important de ressources pour la collectivité. Il est donc important de définir l'enveloppe budgétaire que nous souhaitons voir progresser et de fait les augmentations ou diminutions que cela va induire.

Je crois qu'il s'agit du rôle d'une assemblée délibérante car en commission, la moitié des élus conviés ne sont pas présents ce qui réduit énormément le débat.

Ces tarifs concernent l'ensemble des compétences du Conseil Municipal. Cela est donc important que cette politique tarifaire soit débattue une fois par an lors d'un Conseil Municipal.

Si je prends le conseil départemental, l'ensemble des tarifs sont présentés dans les rapports.

Fixer des orientations financières par la collectivité en fonction des orientations financières et des objectifs de service rendu, doit être débattu en Conseil Municipal."

Monsieur le Maire :

"Ce sujet peut être abordé lors du débat d'orientations budgétaires."

Le conseil municipal accepte par 21 voix POUR et 8 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque, M. Corbeaux) à la proposition du rapporteur.

6- ZONAGE RELATIF AUX AIDES A L'INVESTISSEMENT LOCATIF - DEMANDE DE CLASSEMENT EN ZONE B1 OU B2

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Madame DELEST Marie-France, Monsieur le Maire, Monsieur VIDEAU Gaëtan, Monsieur FORTINON Xavier

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BOURDENX expose :

L'article 40 du projet de Loi de Finances pour 2017 prévoit une prolongation d'un an du dispositif de défiscalisation « Pinel ». Il s'agit d'une réduction d'impôt accordée pour l'investissement immobilier locatif dans le neuf ou l'ancien à rénover. Ainsi, un investisseur pourra investir en 2017 dans les mêmes conditions qu'en 2016, le gouvernement ayant décidé de ne pas modifier les paramètres de la Loi Pinel (plafonds, taux, durée, conditions de ressources des locataires, etc)

L'article R 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule que « Pour l'application de certaines aides au logement, un arrêté des ministres chargés du logement et du budget, révisé au moins tous les trois ans, établit un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements.

Ces zones sont désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, sous les lettres A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B ».

La dernière révision de ce zonage date de 2014. Destinée à la relance du secteur de la construction de logements, elle a permis à plus de 600 communes auparavant classées en zone C d'être reclassées en zone B1 ou B2.

Aujourd'hui, la Ville de Mimizan est classée en zone C. Ce classement n'ouvre aucun droit au dispositif de défiscalisation.

Ayant lieu tous les 3 ans, un nouveau classement devrait intervenir en 2017. Il vous est proposé de solliciter le classement de la Ville de Mimizan en zone B1 ou B2.

En effet, Mimizan, classée commune touristique et surclassée 20 000 – 40 000 habitants, est la seule ville chef lieu de canton de la frange du littoral landais à avoir été exclue du dispositif de révision du classement de zonage pour la défiscalisation, alors même que de nombreuses communes landaises ont pu en bénéficier. Pourtant, rien ne différencie la ville de Mimizan des autres stations balnéaires du département et notamment de Biscarrosse classée B1.

Mimizan dispose aujourd'hui de la réserve foncière la plus importante du littoral landais.

Par ailleurs, Mimizan bénéficie aujourd'hui du statut de Zone de Revitalisation Rurale (Z.R.R.) ce qui permet d'investir dans les Résidences de Tourisme Classées et de bénéficier par la même occasion d'une double réduction d'impôt sur le prix de revient et sur la TVA.

Cependant cette unique défiscalisation risque de conduire à un tropisme dans la typologie des futurs quartiers avec en perspective une station balnéaire uniquement composée de résidences de services, hôtelières ou seniors.

Le souhait est de voir se développer de façon équilibrée un habitat résidentiel à l'année et du logement locatif de loisirs.

A ce jour, le marché local du locatif est bloqué faute de biens disponibles à la location à l'année, les bailleurs préférant opter pour le marché saisonnier jugé moins contraignant.

Nous constatons aussi que les programmes en logements individuels ou groupés lancés à ce jour connaissent de réelles difficultés de commercialisation en l'absence d'incitations fiscales directement applicables.

Ces raisons conduisent la Ville de Mimizan à solliciter son classement en zone B1 ou B2 lors de la prochaine révision du zonage. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Madame DELEST Marie-France :

"J'ai quelques réflexions sur ce qui est écrit dans le rapport.

Lorsque vous écrivez que la "typologie des futurs quartiers avec en perspective une station balnéaire uniquement composée de résidences de services, hôtelières ou seniors", je rappelle tout de même que les dernières résidences de tourisme se trouvent sur des terrains communaux. Dans la ZAC des Hournails, vous vendez en régie, c'est donc vous qui êtes responsable de l'absence de variétés de typologie.

Si vous souhaitez qu'il y ait moins de résidences de tourisme, il suffit de ne pas vendre les terrains pour ce type de résidence.

Je veux bien que nous mettions tout sur le dos de la zone de classement mais les actes et les paroles sont un peu différents.

Nous avons tellement de programmes immobiliers en même temps sur Mimizan que la ville ne peut pas absorber en aussi peu de temps la vente d'autant de logements. Il serait peut être intéressant, au lieu d'ouvrir à tout va la zone des Hournails, de respecter un temps de latence afin de permettre au marché d'absorber tous ces logements.

La zone de classement est le reflet de la tension du marché immobilier local. Lorsque nous regardons l'accroissement de population de Biscarrosse ces dernières années et celui de Mimizan, nous ne sommes pas dans la même configuration. C'est probablement pour cela que Biscarrosse est situé en zone B1 et que pour l'instant Mimizan ne s'y trouve pas.

Nous ne nous y opposerons pas mais nous avons des réflexions sur ce qui est écrit, cela fait partie de tout ce que nous disons depuis un moment, vous l'écrivez mais vous ne l'appliquez pas."

Monsieur BOURDENX Arnaud :

"Dans les terrains que nous mettons à disposition, nous avons des résidences de tourisme car elles font défaut, donc nous réagissons en conséquence. Nous n'avons pas le luxe de pouvoir choisir nos investisseurs.

Nous expliquons dans ce sujet que nous souhaitons effectuer une demande afin que Mimizan soit classé en B1 pour avoir plus d'offres.

Nous pouvons nous satisfaire d'avoir beaucoup de chantiers sur la ville car nous avons comme engagement de réaliser des projets."

Madame DELEST Marie-France :

"La résidence derrière le marché couvert devait normalement être des appartements vendus mais si nous en croyons les dernières rumeurs, cette dernière va se transformer en résidence de tourisme. Voilà un des exemples de choix.

Lorsque vous avez mis en vente ce terrain, nous vous avons indiqué que cela n'était pas le meilleur endroit pour y construire des appartements car la commercialisation serait difficile.

A l'époque, vous nous aviez répondu que cela ne poserait pas de problème. Mais finalement, nous aurons une résidence de tourisme.

Si nous vendons des terrains en sachant ce qui va être réalisé, nous sommes capables de dire oui ou non. Nous essayons d'expliquer cela en commission urbanisme mais visiblement le message ne passe pas.

Il est important d'effectuer des commercialisations sur la ZAC des Hournails, nous sommes d'accord, mais pourquoi nous hâtons nous. Nous ne sommes pas obligés de vendre tous les terrains en 3 ans car nous nous retrouvons avec la même typologie.

Si nous souhaitons varier les typologies, il faut parfois prendre un petit peu de temps.

Nous pouvons nous féliciter des nombreuses constructions de bâtiments cependant ils doivent trouver des preneurs, sinon nous nous retrouvons avec des bâtiments en friche.

Malgré la défiscalisation, nous savons que les résidences de tourisme ont du mal à se vendre. Nous avons l'exemple de la résidence des Pêcheurs, de la résidence des Dunes, même si la seconde tranche va débiter. La défiscalisation n'assure pas forcément une vente. Il faut donc faire attention à tout cela.

La collectivité, en vendant ses terrains, peut assurer une variété de typologie différente. Mais vous pouvez tout vendre en résidence de tourisme. "

Monsieur le Maire :

"Nous proposons de passer en zone B1 ou B2 afin de faciliter la résidence normale."

Monsieur VIDEAU Gaëtan :

"Je partage cette discussion mais le problème, est qu'aujourd'hui un investisseur qui veut défiscaliser, à part la résidence de tourisme, il n'a pas grand choix à Mimizan.

Notre politique est de développer la résidence principale dans l'intérêt des mimizannais ; d'inciter les personnes à s'installer sur Mimizan. Nous sommes en manque de résidences principales.

Un investisseur "Pinel" a généralement une petite tranche marginale d'imposition, autour de 14%. Il va réaliser une économie d'impôt de 18% de son investissement. Cet investisseur est la classe moyenne des Mimizannais ou aux alentours qui pourront investir sur la ville, si nous avons du logement "Pinel".

Nous ne pouvons pas comparer l'investisseur "Pinel" et la ZRR. Je crois qu'il s'agit d'une offre complémentaire. J'espère que nous aurons ce classement car la loi "Pinel" permettra à des Mimizannais d'investir afin de permettre à d'autres Mimizannais de s'installer dans des logements avec une réduction d'impôt de 18% sur 9 ans."

Monsieur FORTINON Xavier :

"Gaëtan Videau a bien expliqué le principe de la Loi mais il ne faut pas oublier la population locale et sa composition.

Il est vrai que nous comparons la Communauté de Communes des Grands Lacs à la Communauté Côte Landes Nature car ce sont elles qui nous entourent au Nord et au Sud. Lorsque nous regardons les statistiques financières et démographiques des territoires, nous voyons un écart très important en terme de richesse à savoir de revenus et en terme de strate démographique.

Lorsque nous regardons la composition du revenu disponible de l'ensemble de la population mimizannaise, et que nous la comparons avec celle de Biscarrosse ou de Léon, nous voyons bien que la capacité contributive des ménages mimizannais est beaucoup plus faible.

Ce qui explique que lorsque nous comparons les loyers dans le secteur privé, aussi bien au Sud et au Nord de Mimizan, nous avons des écarts significatifs car la capacité contributive de nos ménages est beaucoup plus faible.

Nous savons que dans le cadre de la loi Pinel, il faut que l'investissement rapporte afin que le dégrèvement d'impôt soit à la hauteur des espérances de ceux qui investissent.

Cette Loi prévoit selon la durée de l'investissement à savoir 6, 9 ou 12 ans, des taux d'abattement pouvant aller de 9 à 18%. Il faut que l'investissement soit d'un niveau relativement élevé afin que la baisse d'impôt soit significative. Pour cela, la loi Pinel fixe des loyers maxima qui sont le niveau de rentabilité minimum que souhaitent les investisseurs.

Or, lorsque nous regardons ces prix de loyer, à savoir le prix au mètre carré à savoir 8.75€, qui peut être majoré en fonction de la superficie de l'habitation, nous nous apercevons que nous sommes bien au delà des loyers du parc privé que nous avons sur Mimizan.

Ce qui peut se passer, en face des investissements, c'est que les promoteurs, ne trouve pas les clients. Donc je rappelle que dans le cadre de la loi de Robien (l'une des ancêtres de la Loi Pinel), de nombreuses communes moyennes de France se sont retrouvées avec des dizaines voire des centaines de logements inoccupés du fait de l'inadéquation du loyer par rapport à ce qui était attendu.

Ce qui explique les raisons pour lesquelles les autres communes sont classées, c'est à la fois le marché tendu, (cela signifie que nous avons une offre qui n'est pas suffisante par rapport à la demande), et le souci d'acceptabilité par la population résidente de certains prix de loyers.

Nous n'allons pas nous opposer à cette demande de classement. Nous voulons vous mettre en garde ou du moins ne pas créer de faux espoirs, (si nous avons le classement), sur ces investissements car la rentabilité espérée par l'investisseur n'est pas toujours au rendez-vous.

Le rapport insiste également sur le fait que Mimizan est la seule station balnéaire chef lieu de canton du littoral landais qui n'était pas en classement. Nous avons actuellement, sur le littoral landais, deux chefs de lieu de canton qui sont des stations balnéaires. L'une est classée et l'autre ne l'est pas. Ce qui est vrai mais cela relativise un peu l'expression."

Monsieur VIDEAU Gaëtan :

"Les prix des loyers s'établissent en fonction d'un marché. Ce n'est pas parce que nous avons un prix limite maximum que fixe la loi que les loyers seront très élevés à Mimizan. L'investisseur va faire son calcul en fonction du coût des travaux qu'il aura engagés. Je pense qu'il y a de l'inquiétude pour rien."

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

7- PARTICIPATION DES COMMUNES A LA BANQUE ALIMENTAIRE

Rapporteur : Madame ROUSSIGNOL Agnès

Questions et/ou observations : Monsieur FORTINON Xavier

Vote : UNANIMITÉ

Madame ROUSSIGNOL expose :

« Considérant le déficit structurel du CIAS, la participation de la Communauté des Communes de Mimizan depuis 2015 a dû être augmentée de 210 000€, pour diminuer ce déficit.

Considérant la nécessité de demander aux communes membres du CIAS de participer à hauteur de la moitié du budget de la banque alimentaire afin de diminuer le coût des dépenses.

Le Conseil d'Administration du CIAS, en date du 25 Mars 2016, a décidé, à l'unanimité, d'adopter la participation des communes pour la banque alimentaire.

En ce qui concerne MIMIZAN, cette participation s'élève à 16 383.36 €.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'approuver cette participation au CIAS. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Monsieur FORTINON Xavier :

« Afin qu'il n'y ait pas de malentendu, la situation financière du CIAS qui a été trouvée en 2014 était pour le moins délicate pour ne pas employer de terme trop fort.

Ce qui a conduit la Communauté de Communes à éponger les déficits importants lors des budgets 2015 et 2016 et à proposer de revenir à ce qui existait par le passé pour le financement de la Banque Alimentaire.

La participation des communes à hauteur de 50% du coût au prorata des bénéficiaires ressortissants de sa commune, a semble-t-il été oublié ces dernières années. »

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

8- SUBVENTIONS - COOPÉRATIVE SCOLAIRE ÉCOLE DE LA PLAGE, COOPÉRATIVE SCOLAIRE ÉCOLE DE BEL AIR ET COOPÉRATIVE SCOLAIRE ÉCOLE DU BOURG PRIMAIRE

Rapporteur : Madame CASTAING JAMET Stéphanie

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Madame CASTAING JAMET expose :

« Comme convenu lors du conseil municipal du 25/05/2016,

Il a été décidé que les coopératives scolaires reprenaient la gestion administrative de l'organisation des classes de neige et classes de découverte.

Par conséquent la Mairie attribuerait les subventions aux coopératives et non plus à l'ASEM comme préalablement.

En octobre 2016, deux classes de l'école de la Plage sont parties en classes de découverte.

La Mairie avait déjà versé un acompte de 30%, aujourd'hui elle doit verser un solde de 20% soit un montant de 1 838€.

Il est proposé au Conseil Municipal de voter une subvention de 1 838€.

En janvier 2017, une classe de Bel Air partira en classe de neige. Coût global pour 25 personnes : 7 345€. Afin de valider leur projet, la coopérative doit verser 40% du devis soit un montant de 2 938€.

Il est proposé au Conseil Municipal de voter une subvention de 2 938€.

En janvier 2017, deux classes de l'école élémentaire Bourg partiront en classe de neige. Coût global pour 52 personnes : 15 470€. Afin de valider leur projet, la coopérative doit verser 40% du devis soit un montant de 6 188€.

Il est proposé au Conseil Municipal de voter une subvention de 6 188€. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

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

9- DÉCISION MODIFICATIVE N° 1 - BUDGET PRINCIPAL

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Monsieur FORTINON Xavier, Monsieur CORBEAUX Daniel

Vote : 21 POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) et 1 ABSTENTION (M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

1) « INVESTISSEMENT :

Concernant les études :

- Afin de nous assister dans les dossiers complexes de DSP Campings et Casino, nous avons fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage pour une aide technique et juridique.
- De plus, une étude de faisabilité et de programmation en vue du réaménagement des bâtiments de «Cap Arriou » va être lancée pour un montant TTC de 16 560 €.
- Par ailleurs, le 28 Janvier 2016, vous avez délibéré pour l'adhésion à un groupement de commandes relatif à l'acquisition de prestations intellectuelles d'élaboration des agendas d'accessibilité programmée (AD'AP) pour les collectivités territoriales et établissements

publics du département des Landes, le coordonnateur étant l'Association des Maires des Landes. Pour Mimizan, cela représente 8 985.60 € TTC (soit 48 bâtiments x 187.20 €).

- Et, afin d'anticiper les travaux dans les bâtiments scolaires, nous allons faire établir un diagnostic par établissement, pour un coût de 12 000 €, ceci afin de programmer les travaux sur plusieurs années.

Soit un total d'études complémentaires de : 106 000 €.

Les différents marchés passés ont entraîné des frais d'insertion d'avis pour un montant supérieur à la prévision budgétaire de **3 000 € à l'article 2033 : « Frais d'insertion ».**

En ce qui concerne les travaux de voirie, des travaux complémentaires ont été réalisés dans la rue du Casino, nécessaires pour procéder à des adaptations du projet pour tenir compte de certaines spécificités (terrasses et auvents des commerces non déplacés, modifications des raccordements altimétriques).

Un avenant a donc été établi pour 31 800 €. De plus, considérant la nécessité de réaliser des prestations complémentaires ne figurant pas dans ce marché, mais s'avérant nécessaires à la rénovation du site et ayant pour objectif d'assurer une meilleure perception de l'aménagement pour les automobilistes abordant le carrefour entre la Rue du Casino et la Rue de la Poste, un marché a été conclu pour 115 746.35 €, en plus des crédits votés au Budget Primitif. Lors des travaux de voirie effectués par le Département sur l'avenue de Bordeaux, des problèmes de pluvial ont été mis en évidence après le rabotage de la rue, ce qui va entraîner des travaux pour un montant de 5 000 €.

Concernant l'aménagement du carrefour de l'Avenue de Méric, des Castors et de la Pyramide, le projet retenu entraîne un dépassement de l'enveloppe prévue au budget de 20 000 € soit un dépassement total de **100 000 € sur l'article 2151 : « voirie »**

Concernant les travaux d'aménagement de la Mairie prévus à hauteur de 100 000 €, ils ne seront réalisés que pour 66 000 € : **(- 34 000 € au 2131 « Hôtel de Ville »), mais + 15 000 € au 2184 : « mobilier »** pour l'acquisition du mobilier, l'enveloppe globale étant prévue au 21311.

Afin de mieux isoler le bâtiment abritant le Centre de Loisirs, nous allons procéder à la création d'un faux plafond dans le réfectoire, pour un coût de : 14 454 €, soit une inscription supplémentaire au **2135 : « autres bâtiments » de : 14 500 €.**

D'autre part, des participations à des raccordements électriques ont été engagées : **+ 8 500€ à l'article 21534 : « Réseaux Electrification »**

En matière d'acquisition de matériels, les ateliers municipaux ayant vendu aux enchères des matériels anciens pour 17 000 €, le même montant leur est attribué pour l'acquisition de matériels neufs.

Afin d'assurer une bonne visibilité du Département lors de l'édition de FOREXPO 2016 à Mimizan, d'assurer la promotion des savoir faire enseignés au Lycée Haroun Tazieff et de répondre aux besoins de la Commune en matière d'infrastructure et au regard de la volonté de mettre à l'honneur le pin maritime, il a été convenu de réaliser un stand de 50 m2 pour l'édition FOREXPO 2016. Notre contribution est 5 000 €, et le stand est maintenant propriété de la ville. Le montant total à inscrire à l'article **2188 : « Autres immobilisations corporelles » est donc de : 22 000 €.**

L'équilibre de la section est obtenu par une inscription supplémentaire à l'article **1342 : « amendes de police » + 21 000 €**, des cessions de terrains supplémentaires votées précédemment pour **78 000 € au chapitre 024, et un autofinancement complémentaire dégagé de 136 000 € . (voir fonctionnement) chapitre 021.**

La cession à la Communauté de Communes du terrain pour la construction de la maison de santé, pour l'€ symbolique, a donné lieu à des opérations d'ordre patrimoniales qui s'équilibrent en dépenses en recettes à 793.52 €. **(chapitre 041 : dépenses et recettes : 800 €)**

2) FONCTIONNEMENT :

Concernant **les recettes**, après notification définitive de la DGF, le montant attribué est de 1 053 748 € pour une inscription budgétaire de 1 066 000 € **(soit – 12 300 € à l'article 7411 : « Dotation Forfaitaire ».** Par contre, nous sommes éligibles à la DNP (dotation nationale de péréquation) pour 945 € **(soit + 1 000 € au 74127 « dotation nationale de péréquation »)**

Concernant l'attribution de compensation versée par la CCM, et suite à la notification définitive du FPIC, vous délibérez ce jour pour le montant de l'attribution de compensation qui s'élève pour 2016 à 2 166 675.64 € soit - **23 900 € à l'article 7321** par rapport à la prévision budgétaire.

Par ailleurs, la CNRACL a procédé au remboursement de 46 000 € pour des charges payées à tort par notre collectivité pour un agent détaché, mais que nous devons rembourser à la collectivité d'origine de l'agent. **(+ 46 000 € au 6459 : « remboursement de charges »)**

Nous avons perçu au mois de Septembre une taxe forfaitaire sur cessions de terrains devenus constructibles de 188 000 €. **(+ 184 000 € au 7388 : « autres taxes »)**.

Concernant la taxe sur l'électricité, nous n'avons pas perçu la taxe du troisième trimestre 2015, ce qui entraîne un dépassement de **5 800 € au 7351 : « taxe sur l'électricité »**.

Suite à une étude menée par un cabinet sur les taxes foncières payées par la Commune, nous avons obtenu des dégrèvements pour un montant de 31 694 € (pour la période entre 2010 et 2015) pour une dépense de 13 770 €. **(soit + 15 000 € au 773 : « titres annulés sur exercices antérieurs »)**

En ce qui concerne **les dépenses** de personnel, suite à l'augmentation des traitements des fonctionnaires de 0.6 % à compter du 1^{er} Juillet (inconnue lors du vote du BP) qui représente environ pour notre collectivité 35 000 €, l'intégration dans le budget général des agents de la Régie Autonome des Campings, à compter de la date de la signature de la DSP, soit 37 600 €, et le remboursement des cotisations CNRACL d'un agent détaché à la collectivité d'origine (voir recettes au 6459) pour 34 000 €, nous devons inscrire dans cette décision modificative un montant supplémentaire de **55 000 € au chapitre 012. « charges de personnel »**. Ce qui prouve que des économies ont été réalisées par ailleurs (saison, remplacements).

Vous avez délibéré ce jour également pour une subvention au CIAS afin de participer au budget de la banque alimentaire pour un montant de 16 383.36 €. **(soit + 16 400 € à l'article 657351 : « Partic. au GFP de rattachement »)**.

Suite au changement d'imputation par la Trésorerie de la taxe DFCI (Défense des Forêts contre l'Incendie) (chapitre 65 et non 011), nous devons inscrire un montant supplémentaire de **5 000 € à l'article « 6558 : Autres contributions obligatoires »**.

Vous délibérez ce jour également pour l'attribution de subventions aux coopératives scolaires des Ecoles de Bel Air, de la Plage et Primaire du Bourg pour la participation de la Ville à l'organisation des classes de neige et de découverte, qui étaient gérées auparavant par l'ASEM pour un montant de 1 838 € pour l'Ecole de la Plage , 6 188 € pour l'Ecole du Bourg et 2 938 € pour l'Ecole de Bel Air soit un montant total de : 10 964 € soit **+ 3 200 € à l'article « 6574 Subventions de fonctionnement aux assoc. et autres »** par rapport à la prévision budgétaire.

Les recettes supplémentaires nous permettent d'augmenter notre autofinancement de **136 000 €** se traduisant budgétairement ainsi : **dépenses de fonctionnement chapitre 023 : « virement a la section d'investissement » : + 136 000 et recettes d'investissement : » 021 « Virement de la section de fonctionnement » : + 136 000 €**.

Ceci se traduit par la décision modificative ci jointe qu'il sera demandé au Conseil Municipal d'approuver. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Monsieur FORTINON Xavier :

"Nous devons à nouveau vous faire part de notre position que nous vous avons communiquée en commission des finances.

Compte tenu de nos oppositions aux orientations budgétaires qui avaient fondé le budget primitif et considérant qu'un certain nombre de dépenses supplémentaires qui sont proposées sont en totale contradiction avec nos choix tels que la DSP du camping, l'avenant sur la rue du Casino, nous nous opposerons à cette décision modificative.

La seule chose dont je tenais à me féliciter, c'est qu'en cours d'année, nous avons perçu cette recette exceptionnelle de 186 000€ liée à une taxe mise en place il y a une dizaine d'années.

Elle avait été mise en place pour des terrains classés non constructibles et qui le sont devenus. Le jour où ces terrains sont vendus, il est prévu qu'une taxe soit payée à la collectivité.

Le fait générateur est tout de même le changement de zonage au document d'urbanisme.

Nous pourrions qualifier cela de façon simple : une personne qui a son terrain classé en N à savoir non constructible et qui du jour au lendemain voit son terrain en zone U voit la valeur de son terrain augmenter, cela est donc tout à fait normal qu'une contribution existe.

Il s'agit des terrains qui se trouvent derrière le Leclerc. Même a posteriori, nous pouvons nous féliciter qu'une certaine fiscalité soit mise en place."

Monsieur CORBEAUX Daniel :

"Concernant les études sur les DSP du camping et du casino, il me semble que ces études ont été réalisées par le cabinet GB2A. Je trouve dommage que nous rajoutions de l'argent à des personnes que nous payons déjà très grassement tout au long de l'année.

Dans les travaux qui ont été effectués, je crois que nous avons une facture d'électricité qui était à payer sur le dévoiement des lignes électriques de 20 000 WT sur le terrain vendu à Monsieur Jouve en bas du Château d'Eau et je ne vois pas apparaître ce chiffre dans le document ? "

Monsieur BOURDENX Arnaud :

"Concernant votre première remarque, je ne répéterai pas l'appréciation que vous portez et je laisse libre votre façon de penser.

Lorsque nous regardons le conseil que nous demandons à des personnes qui ont cette activité par rapport aux engagements que nous prenons, je peux dire que les investissements demandés au camping se situent entre 4 et 6 millions d'euros. Nous considérons qu'il est nécessaire de s'appuyer sur des professionnels pour être orientés. C'est la raison pour laquelle nous avons eu des honoraires supplémentaires.

Concernant le second point, nous n'avons pas les éléments sous les yeux donc nous regarderons. »

Le conseil municipal accepte par 21 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) et 1 ABSTENTION (M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

10- DÉCISION MODIFICATIVE N° 1 - BUDGET ANNEXE ZAC DES HOURNAILS

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Monsieur FORTINON Xavier, Monsieur le Maire, Madame DELEST Marie-France, Madame la Trésorière, Monsieur le Directeur Général des Services

Vote : 21 POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) et 1 ABSTENTION (M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Concernant la vente des lots 9, 10, 12 et 24 de la ZAC des Hournaills, il a été consenti des paiements échelonnés. Du fait de l'importance que revêt pour notre collectivité les cessions foncières de parcelles d'un point de vue économique mais également démographique, nous ne souhaitons pas passer à côté de projets proposés par des promoteurs qui investissent sur Mimizan, dans ce contexte économique difficile.

Ces opérations se traduisent par les opérations comptables suivantes :

- En premier lieu, la cession est bien enregistrée comme une cession à titre onéreux ordinaire pour la totalité (avec la totalité de la TVA à reverser)
- Ensuite, il convient de constater la créance par un débit au 2764 : « créances sur particuliers et autres personnes de droit privé » et un crédit au 7015 : « ventes de terrains aménagés » pour le montant total de la vente, dans notre cas pour la totalité. A chaque échéance, un titre sera émis à l'article 2764, qui se soldera ainsi au fur et à mesure des encaissements. Il s'agit d'opérations réelles.

L'équilibre budgétaire de cette décision modificative se fera par l'inscription d'opérations d'ordre de stocks. »

Monsieur FORTINON Xavier :

"Comme nous l'avons indiqué en commission des finances, nous ne voterons pas ce projet de décision modificative de la ZAC des Hournails, dans la mesure où il est en contradiction avec les délibérations de cession des lots 9,10,12 et 24 que nous avons adoptées en juin. En effet, elles ne faisaient nullement état que nous étalerions les paiements de ces terrains. A cet effet, nous sollicitons de votre part la transmission des actes de cession pour avoir une pleine connaissance de l'ensemble des clauses qui y figurent."

Monsieur BOURDENX Arnaud :

" Cette procédure est inscrite dans le cahier des charges de cession de terrain et dans l'acte de vente. Nous n'avons pas le luxe de pouvoir se passer de personnes qui répondent à nos projets et cela fait partie de certaines négociations de donner un petit peu afin de pouvoir garder un investisseur. Nous avons fait ce choix là. Nous pensons qu'il est bon puisqu'il nous permet de ne pas retarder nos projets.

Jusqu'à présent, nous n'avons eu aucun défaut de paiement sur la ZAC des Hournails. "

Monsieur le Maire :

"Cette procédure permet de lancer des opérations plus facilement que si nous demandions des paiements comptants."

Madame DELEST Marie-France :

"Cela signifie que lorsque vous avez vendu les terrains, vous aviez accepté l'échelonnement des paiements? "

Monsieur le Maire :

"Tout à fait."

Madame DELEST Marie-France :

"Pourquoi vendre deux lots, et ne pas vendre un lot à la personne qui pourra s'acquitter plus facilement des paiements plutôt que deux lots. J'ai bien compris que vous aviez besoin de négocier avec le promoteur. Il a trouvé de quoi faire de la réserve foncière car il bloque deux lots pour tout autre investisseur qui pourrait venir. Nous faisons la banque et eux font de la réserve foncière, il s'agit d'arrangements, c'est une constatation."

Monsieur BOURDENX Arnaud :

" Il s'agit d'une interprétation. Vous en faites même une traduction. Nous devons faire des efforts pour trouver un point commun d'entente sur une négociation. Afin de vous rassurer, il semblerait que sur certains dossiers cités, des promoteurs puissent payer avant cet échelonnement."

Madame DELEST Marie-France :

"Nous ne sommes pas inquiets, mais nous voulons savoir pourquoi nous n'avons pas délibéré dès la vente de ces lots avec ces paiements aménagés."

Monsieur le Maire :

"Cela n'est pas obligatoire. Nous ne sommes pas tenus de le faire."

Monsieur FORTINON Xavier :

"La preuve du contraire car nous délibérons ce soir."

Madame DELEST Marie-France :

"Si cela n'est pas obligatoire, nous enlevons le point."

Madame Morin, comptable public demande la parole. Monsieur le Maire la lui donne.

Madame Morin, comptable public :

" Je tiens à préciser que contrairement à ce que vous dites Monsieur le Maire, c'est le Conseil Municipal qui doit autoriser la vente avec un paiement échelonné. Cette autorisation doit figurer dans la vente, dans la délibération d'origine.

C'est pour cela que vous prenez une décision modificative et qu'elle est expliquée car j'en aurai besoin pour la constatation de la créance. A défaut, je ne pourrai pas constater la créance de la collectivité."

Monsieur le Maire donne la parole au Directeur Général des Services.

Monsieur le Directeur Général des Services :

"Sur ce point là, en effet, nous répondons à la demande de Madame la Trésorière. Les services de la Préfecture, nous ont clairement précisé qu'il n'existe aucune obligation en la matière. Ce soir, la création de cette opération d'ordre permet de constater le paiement échelonné. Ce dernier est indiqué dans l'acte de vente et dans le cahier des charges de cession de terrain. En revanche, afin d'éviter tout souci ultérieur sur les cessions, si le paiement échelonné est à prévoir, cela sera précisé dans la délibération."

Le conseil municipal accepte par 21 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) et 1 ABSTENTION (M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

11- CARRIÈRES – DATE DE NOMINATION

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BOURDENX expose :

«Rappel des règles statutaires :

Les fonctionnaires ont droit à une progression de leur carrière qui prend différentes formes :

- **L'avancement d'échelon**
- **L'avancement de grade** qui permet de progresser à l'intérieur du cadre d'emplois en passant au grade supérieur,
- **La promotion interne** qui permet de passer au cadre d'emplois supérieur.

L'évolution de carrière s'applique de la même façon aux fonctionnaires à temps complet et aux fonctionnaires à temps non complet, sous réserve de modalités particulières de calcul de l'ancienneté pour les agents à temps non complet.

L'avancement d'échelon : permet de progresser dans l'échelonnement indiciaire du grade.

L'avancement de grade : permet à un agent de passer au grade supérieur, tout en restant à l'intérieur d'un même cadre d'emplois. Il n'est pas de droit mais résulte d'une décision expresse de l'autorité territoriale, après appréciation de la valeur professionnelle et des conditions d'ancienneté et/ou de réussite à un examen professionnel.

Les propositions d'avancement (tableau annuel établi par l'autorité territoriale) sont soumises à l'avis de la commission administrative paritaire (CAP).

Actuellement, l'avancement de grade (nomination) est prononcé par arrêté de l'autorité territoriale au 1^{er} juillet de l'année en cours après déclaration de vacance auprès du CDG (création des postes en avril, publicité légale 2 mois).

La Promotion Interne : permet aux fonctionnaires d'accéder aux cadres d'emplois supérieurs. Elle n'est pas de droit mais résulte d'une décision expresse de l'autorité territoriale. Pour chaque cadre d'emplois accessible par promotion interne, la réglementation fixe un quota.

Sauf disposition contraire, ce quota est calculé en fonction du nombre de recrutements opérés par une autre voie dans le département (ex : concours, mutation). Pour MIMIZAN, ce quota est calculé directement par le centre de gestion.

La nomination par voie de promotion interne est prononcée par l'autorité territoriale après inscription sur une liste d'aptitude qui peut avoir lieu suivant l'une ou l'autre des modalités suivantes :

- Après réussite à un examen professionnel et avis de la commission administrative paritaire (CAP)

- Après avis de la CAP et appréciation de leur valeur professionnelle et des acquis de l'expérience des agents remplissant les conditions d'ancienneté

Proposition :

Actuellement, une seule CAP placée auprès du centre de Gestion se réunit en juin pour la Promotion Interne et les nominations ne sont possibles qu'en septembre (création des postes fin juin, publicité légale 2 mois).

Dans un souci d'équité et d'égalité de traitement, il est proposé de procéder aux nominations (avancement de grade et promotion interne) le 1er septembre de chaque année (créations des postes en juin, publicité légale 2 mois).

Ce point a fait l'objet d'un vote à l'unanimité lors de sa présentation au Comité Technique le 13 octobre 2016. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

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

12- PROPOSITION DE CRÉATION DE POSTES

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BOURDENX expose :

« Emplois d'avenir

Afin de faciliter l'insertion professionnelle de jeunes sans emploi, peu ou pas qualifiés, la collectivité a créé depuis 2013, des postes évolutifs sous forme d'emplois avenir.

Ce dispositif nous a permis de bénéficier de ces emplois à temps plein pendant 3 ans, de mettre en œuvre des actions de formation permettant de construire un parcours d'insertion, de dresser pour le jeune une perspective de qualification sur la durée de l'emploi et de mobiliser des financements en ce sens.

Quatre jeunes arrivent au terme de leur contrat, et sont en capacité d'occuper les dits postes. Ayant démontré de réelles aptitudes, la pérennisation de leur emploi représente l'opportunité de construire le début de leur parcours professionnel.

Apprenti

La collectivité accueille depuis quelques années, des étudiants en alternance. Cela permet à des jeunes de se former à un métier tout en préparant un diplôme, de découvrir notre milieu professionnel et nos méthodes de travail et de percevoir une rémunération en fonction du niveau de formation initiale et de l'âge.

Un de ces jeunes, initialement recruté dans le but d'acquérir un diplôme de niveau V, s'est vite intégré, et a fait preuve d'une grande motivation. Il a obtenu trois CAP durant les 3 années de son apprentissage.

Contrat unique d'insertion (CAE)

La loi n° 2008-1249 du 1^{er} décembre 2008 généralisant le Revenu de Solidarité Active et réformant les politiques d'insertion a refondu le dispositif des contrats uniques d'insertion qui vise à faciliter le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales et professionnelles. Ce dispositif prévoit également l'attribution d'une aide de Pôle Emploi liée à l'engagement des collectivités en matière d'accompagnement de la personne recrutée, pendant la durée du contrat.

Dans ce cadre, des emplois qui ne pouvaient être pourvus statutairement dans l'immédiat, ont été créés. Aujourd'hui, un de ces emplois arrivant à échéance répond fortement aux besoins de la collectivité.

Contractuels

Suite à appel à candidature et dans le cadre de la bourse de l'emploi en interne, des entretiens de recrutement se sont déroulés le 14 juin 2016. Parmi les candidats, deux agents non titulaires, en poste de manière continue depuis 2013 et 2015, ont été retenus pour remplacer deux agents partis en retraite.

Cinq postes sont actuellement vacants au tableau des effectifs suite à départ de fonctionnaires, or au vu des besoins (dans les pôles éducation et équipement/infrastructure), huit postes sont nécessaires au bon fonctionnement des services.

Ces postes sont à pourvoir par des agents appartenant à la filière technique sur un grade accessible directement (échelle 3 de rémunération).

Aussi, il est proposé au conseil municipal :

De créer trois postes d'adjoint technique de 2^{ème} classe à temps complet,

De créer deux postes d'adjoint technique de 2^{ème} classe à temps complet par transformation de deux postes d'adjoint technique de 1^{ère} classe vacants,

De créer deux postes d'adjoint technique de 2^{ème} classe à temps complet par transformation de deux postes d'adjoint technique principal de 1^{ère} classe vacants,

De créer un poste d'adjoint technique de 2^{ème} classe à temps non complet (32h) par transformation d'un poste d'adjoint technique principal de 2^{ème} classe à temps non complet (20h) vacant.

Ce qui permettra :

La pérennisation de deux emplois avenir du pôle équipement et infrastructure

La pérennisation de deux emplois avenir du pôle éducation

La pérennisation d'un apprenti du pôle équipement et infrastructure

La pérennisation d'un contrat unique d'insertion du pôle éducation

La pérennisation de deux agents contractuels pour le pôle éducation

Ces créations de postes ont fait l'objet d'une information au Comité Technique du 13 octobre 2016. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

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

13- MODIFICATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BOURDENX expose :

« Un adjoint technique titulaire du pôle équipement et infrastructure a été recruté initialement sur un poste à 30h/semaine. Depuis 2014, il bénéficie d'heures complémentaires à hauteur d'un temps complet.

Le besoin étant avéré, et considérant que l'agent effectue déjà un service de 35 h rémunérées, il est proposé d'augmenter officiellement le temps de travail à hauteur d'un temps complet.

Cette proposition a fait l'objet d'une information au Comité Technique du 13 octobre 2016. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

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

14- INTERVENTION DE CONTROLE ET SUIVI DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES SCULPTURES – 2016

Rapporteur : Madame CASTAING JAMET Stéphanie

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Madame CASTAING JAMET expose :

« Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver la demande de subvention ci-dessous.

Elle concerne principalement le suivi et le contrôle du clocher-porche et des sculptures. En accord avec l'Atelier Anaglyphe et la DRAC, les travaux envisagés sont :

- Intervention de contrôle et suivi de l'état de conservation des sculptures
- Investigations d'Etude in situ :
 1. Examen de l'ensemble des sculptures et peintures murales du porche de l'église de Mimizan.
 2. Rédaction d'une note documentée de synthèse des observations.

La demande de subvention s'élève à 1164.50€

plan de financement 2016

	Dépenses HT		Recettes HT
Intervention	2016	Participation	2016
Atelier "Artis" Suivi et contrôle	2329	DRAC 50% de 2329 montant global HT (TVA 20%)	1 164,50
		Commune	1 164,50
Total	2329	Total	2329

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

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

15- ADHÉSION À L'AGENCE DE COOPÉRATION INTERRÉGIONALE ET RÉSEAU (ACIR)

Rapporteur : Madame CASTAING JAMET Stéphanie

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Madame CASTAING JAMET expose :

« Dans le cadre de la gestion du clocher-porche de l'ancienne église de Mimizan faisant parti du bien culturel n°868 de la liste du Patrimoine Mondial, la commune souhaite adhérer à l'ACIR.

L'ACIR œuvre comme référent des services de l'Etat sur le bien culturel n°868, de la Liste du patrimoine mondial « Les chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France ».

Ainsi l'association :

- s'engage à organiser la nécessaire coordination du bien sous la forme d'un réseau des propriétaires et gestionnaires des composantes,
- soutient l'élaboration du plan de gestion du bien culturel n°868,
- accompagne les collectivités dans les actions de préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien culturel, condition du maintien sur la Liste du Patrimoine Mondial,
- représente le réseau auprès des instances représentatives du patrimoine mondial en France.

Le barème des cotisations étant fixé en fonction du nombre d'habitants, la ville de Mimizan ayant une population de 7000 habitants, elle devra s'acquitter d'un montant de 400€. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

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

16- LOTISSEMENT DU VIEUX BOURG - DEMANDE DE DÉFRICHEMENT

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur PONS expose :

« Vu le projet de création du lotissement communal « du vieux bourg » sur la parcelle cadastrée section AY 268p avenue Jean Rostand.

Considérant que la parcelle concernée d'une superficie totale de 2 779 m² est boisée et qu'il convient en conséquence de déposer auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Aquitaine un dossier pour en demander le défrichement.

Il est demandé au Conseil Municipal de délibérer sur l'autorisation de défrichement de la parcelle AY 268p située avenue Jean Rostand, d'une superficie de 2 779 m². »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

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

17- CESSION D'UNE PARCELLE DÉCLASSÉE DE LA VOIRIE COMMUNALE DE LA CITÉ DES TILLEULS

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : Madame DELEST Marie-France, Monsieur CORBEAUX Daniel, Monsieur BANQUET Max

Vote : 22 POUR et 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque)

Monsieur PONS expose :

« Monsieur et Madame GOFFART Pierre et Evelyne ont manifesté leur intérêt pour un terrain d'environ 451 m² issu de la parcelle déclassée de la voirie de la cité des Tilleuls située avenue de Bordeaux à MIMIZAN.

Le service des Domaines consulté nous a communiqué son avis en date du 13 octobre 2016.

Considérant la délibération en date du 30 juin 2016 par laquelle le Conseil Municipal s'est prononcé pour le déclassement de cette parcelle.

Considérant l'intérêt à vendre des terrains communaux non exploités afin d'accroître la marge de manœuvre financière de notre collectivité dans l'élaboration budgétaire, il est proposé au Conseil Municipal :

- de DECIDER la vente au profit de Monsieur et Madame GOFFART Pierre et Evelyne ou toute personne morale s'y substituant domiciliés 3, allée des Biganons à Mimizan, du terrain d'environ 451 m² issu de la parcelle déclassée de la voirie communale sise avenue de Bordeaux, au prix de 65€ / m²
- de DECIDER d'instituer une servitude de passage de réseaux et liaison douce vélos/piétons entre la cité des Tilleuls et l'avenue de Bordeaux côté Sud de la parcelle dans le sens Est/Ouest sur une largeur de 3.00 mètres.
- de DIRE que l'ensemble des frais de bornage et autres frais annexes à cette cession seront à la charge de l'acquéreur (frais de notaire, déplacements éventuels de réseaux...),
- d'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents et actes notariés afférents à cette opération. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Madame DELEST Marie-France :

" Au mois de juin, le déclassement de la parcelle a été adopté. A l'époque, en commission d'urbanisme, et suite au courrier de Monsieur et Madame Goffart, il avait été évoqué le fait que cette parcelle allait servir à réaliser un parking afin de désenclaver un des commerces adjacent.

Lors de la dernière commission d'urbanisme, vous nous avez annoncé qu'il s'agirait d'un commerce rattaché à la parcelle adjacente. Nous n'avons aucun croquis depuis le mois de juin.

Lors de vente de terrains, nous aimerions connaître exactement le projet.

Nous sommes désolés mais nous ne signons pas des blanc-seing sans connaître les projets. Nous trouvons qu'il est important pour l'aménagement urbain de savoir ce qui va être réalisé sur le terrain vendu.

Nous ne voterons pas cette vente car nous n'avons aucun autre document depuis la commission d'urbanisme."

Monsieur PONS Guy :

"La surface de ce terrain s'élève à 451 m², la servitude a une surface de 90 m². Il reste donc 360 m², cette parcelle est inconstructible. Une opération ne peut être construite que si elle est rattachée à un commerce. Initialement, il était prévu de réaliser un parking mais le projet a changé. Je n'ai pas de plan à vous montrer.

Cette opération permet de renforcer l'offre commerciale, nous ne pouvons pas être contre. "

Monsieur CORBEAUX Daniel :

"Je vais voter pour cette décision mais je rejoins Madame Delest. A plusieurs reprises, nous avons vendu des terrains sans connaître le projet qui allait être réalisé. J'espère qu'à terme, nous connaissons le projet des futurs acquéreurs et les loyers de plancher s'il s'agit de location."

Monsieur BANQUET Max :

" Lorsque la boutique de téléphonie a fermé ses portes, Monsieur et Madame Goffart ont eu une proposition d'enseigne de surgelés qui devait s'installer dans ce local.

La venue de cette enseigne de surgelés était directement liée au parking. Ce terrain était voué à la création d'un parking pour ce commerce ou du moins agrandir le parking existant.

L'enseigne de surgelés a trouvé un endroit qui lui convenait davantage donc ce projet a été abandonné. Monsieur et Madame Goffart ont décidé d'agrandir leurs commerces en achetant ce bout de parcelle qui est adjacent à leur propriété."

Le conseil municipal accepte par 22 voix POUR et 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) la proposition du rapporteur.

18- ZAC DES HOURNAILS – CESSION DE TERRAINS A BATIR – LOT N°21

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

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

Vote : 21 POUR et 8 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque, M. Corbeaux)

Monsieur PONS 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, il a été précisé les conditions de réalisation et gestion de l'opération et la commercialisation des macro-lots par phases a été engagée en respectant le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, La Société PROMEO PATRIMOINE représentée par Monsieur GANIVENG Gilbert dûment habilité a manifesté son intention d'acquérir un lot situé en phase 3 de la ZAC.

Le projet de constructions pour un programme de 50/60 logements locatifs sociaux saisonniers 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 octobre 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 PROMEO PATRIMOINE représentée par Monsieur GANIVENG Gilbert, demeurant Espace Don Quichotte, 547 quai des Moulins BP 34, 34202 SETE cedex, le lot 21 sur la parcelle cadastrée section G n°8p-14p-154p 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 21	5 825	1 500	110.00	165 000.00	28 910.85	19 3910.85

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- DE CEDER à la Société PROMEO PATRIMOINE représentée par Monsieur GANIVENG Gilbert, demeurant Espace Don Quichotte, 547 quai des Moulins BP 34, 34 202 SETE cedex ou toute société s'y substituant,
Le lot 21 de la ZAC des Hournails désigné ci-après au prix de 110 euros HT/m² de surface de plancher pour une construction de logements collectifs sociaux, pour un montant total de 165 000 euros HT, soit 193 910.85 euros TTC dont 28 910.85 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. »

Cette opération correspond à un village de saisonniers, nous avons un réel besoin sur la commune. Dans le cadre de Nomad', une étude a été menée concernant les hébergements de saisonniers sur le territoire. Sur le secteur des Grands Lacs, il existe 15 logements de saisonniers. Sur le secteur de Mimizan, il en existe 9 dont 7 emplacements au camping municipal, 1 à Bias et 1 à Aureilhan. Sur le secteur Côte Lande Nature, il existe 31 logements pour les saisonniers.

Ce projet répond à une réelle demande sociale. »

Madame DELEST Marie-France :

« Nous sommes d'accord, le constat est fait. Tout le monde sait que le logement des saisonniers est un réel problème.

En commission d'urbanisme, nous vous avons posé plusieurs questions. Vous nous aviez indiqué que vous alliez demander des réponses. Nous allons donc vous reposer ces questions afin de voir si nous avons des réponses afin de pouvoir nous faire une idée plus précise.

Vous nous aviez dit que cette société avait réalisé un village de saisonniers en montagne. Nous avons cherché mais nous n'avons pas trouvé. »

Monsieur le Maire :

« Il s'agit d'un promoteur qui donne à gérer à des bailleurs. »

Monsieur PONS Guy :

« En effet, ce promoteur a donné la gestion à un bailleur qui s'appelle 3F. Ce dernier gère tout un patrimoine en montagne et un autre à l'île d'Oléron. »

Madame DELEST Marie-France :

« Nous vendons donc à un promoteur qui donne ce bien en gérance à un bailleur social. A combien s'élève les loyers ?

Je pense que nous avons vraiment besoin de savoir car dans l'étude réalisée par « Nomad' », vous nous aviez dit en commission que ce projet allait essayer de proposer des loyers entre 300 et 400€ par mois.

Avons-nous une idée des loyers qui vont être pratiqués par ce bailleur social ? »

Monsieur PONS Guy :

« Les loyers seront compris entre 300 et 580€ par mois et l'employeur paiera une part lui aussi. Mais pour les saisonniers les loyers seront entre 300 et 580€. »

Madame DELEST Marie-France :

« Quel est le montant de la part patronale ? »

Monsieur PONS Guy :

« Je crois qu'il s'agit du double, mais je ne suis pas sûr. »

Madame DELEST Marie-France :

« Il faut que ce village de saisonniers soit occupé. Si les saisonniers ne peuvent pas s'y loger cela va poser soucis. »

Monsieur PONS Guy :

« Pour les besoins de notre secteur, la saison débute en avril avec les cueilleurs d'asperge et se termine avec les cueilleurs de myrtille en octobre. »

Madame DELEST Marie-France :

« Savez-vous combien touchent les saisonniers qui ramasse les myrtilles ? »

Monsieur PONS Guy :

« Je suppose qu'ils sont payés au SMIC. »

Madame DELEST Marie-France :

« Il faut vraiment faire une étude sérieuse sur les saisonniers car les cueilleurs de fruits et légumes ont des salaires qui sont vraiment peu élevés.

Nous aimerions bien avoir des faits et des éléments afin de pouvoir décider. »

Monsieur le Maire :

« Il faut que les tarifs correspondent à des prix que les saisonniers peuvent payer. Nous ne pouvons pas vous donner des chiffres car il s'agit d'un projet. Proméo est déjà en relation avec un bailleur social mais cela est ouvert. Si les HLM landais veulent participer à cette consultation, cela est possible.

Ce n'est pas la collectivité qui fixe les prix mais nous nous doutons que l'entreprise qui va s'engager à construire un village de saisonniers va se situer dans des prix de marché. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Cela est symptomatique de la façon que nous avons de délibérer. Normalement, la délibération arrive à la fin d'un processus mais là nous commençons par délibérer puis nous faisons les recherches nécessaires.

Pour le logement social, lorsqu'un projet de logements sociaux passe devant le conseil d'administration de XL Habitat, il a la totalité de son plan de financement et la totalité du prix défini. Le conseil d'administration a donc tous les éléments pour pouvoir décider de ce projet.

Ici, nous avons la fâcheuse habitude de passer par des promoteurs dont ce n'est pas le métier car j'ai essayé d'avoir un minimum de renseignements sur cet opérateur. Dans son département, il n'est pas du tout connu pour un promoteur qui réalise des opérations de logement social même en vefa.

Aujourd'hui, aucun contact n'a été pris avec la DDTM qui est chargé de donner les agréments pour le logement social. Nous n'avons aucun élément concret qui permet d'être sûr que demain cet opérateur privé trouve un opérateur de logement social pour monter cette opération.

Je pense que ce serait des préalables. C'est-à-dire que lorsque nous présentons le projet de délibération à la cession, il serait indispensable de définir le mode opératoire qui semble en l'espèce être la vente en état futur d'achèvement (cela a été le cas entre Garona et XL Habitat). Puis nous définissons le prix correspondant à la cession.

Ce n'est que lorsque nous connaissons les tenants et aboutissants du projet que nous pouvons délibérer. Dans le meilleur des cas, la saison s'étend du mois d'avril au mois d'octobre. Comment équilibrons-nous une opération immobilière de cette nature avec un taux d'occupation de 6 mois ?

Tout ceci sont des éléments concrets que nous avons besoin de discuter avant de pouvoir nous prononcer sur la cession du terrain.

Nous ne sommes pas opposés au principe mais il faudrait que nous ayons l'ensemble des opérateurs afin de pouvoir évaluer la qualité du projet. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Nous allons reproduire avec cette délibération l'exact schéma de Garona et de XL Habitat. Lorsque nous avons vendu la parcelle à Garona, nous étions dans la même situation. Je parle de la délibération et non des discussions que nous avons pu avoir.

Aujourd'hui, Proméo n'est pas obligé de s'engager avec tel ou tel bailleur. Je ne vois pas pourquoi nous devrions présenter un dossier ficelé.

Il est trop tôt pour répondre à la question du montant des loyers. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Quand un propriétaire privé reçoit un opérateur quelconque et lui indique le prix qu'il souhaite encaisser, je comprends que ce propriétaire n'ait aucune réflexion de cette nature car il est surtout intéressé par la vente.

Mais la collectivité, elle, doit poursuivre d'autres objectifs. Elle est chargée de l'aménagement urbain et du peuplement de sa commune.

Vous avez fait la démonstration de votre incapacité à nous expliquer exactement le projet qui va être réalisé.

Dire que ce projet sera composé de 50 à 60 logements pour un village de saisonniers en ne connaissant seulement que celui qui va le construire mais en ne connaissant pas le gérant, ni les loyers, ni même le taux d'occupation pour équilibrer l'opération, nous fait dire que le dossier est incomplet.

Par la suite, vous nous expliquerez qu'il faut garder cet opérateur car nous n'en aurons certainement pas d'autres.

Ne vous avancez pas trop car nous avons suffisamment d'exemples qui nous ont démontré le contraire.

La résidence derrière le marché était-elle une réussite ou un échec pour la collectivité ? »

Monsieur le Maire :

« Cela va se terminer en réussite. Lorsque nous avons repris les Hournails, cette zone était un échec car le promoteur avait le quel vous avez signé... »

Monsieur FORTINON Xavier :

« La convention d'aménagement avait été signée en 2008. »

Monsieur le Maire :

« Vous avez traité avec un opérateur qui n'a pas été capable. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Vous ne nous avez pas compris. »

Monsieur le Maire :

« C'est pour cela que nous ne sommes pas du même avis. »

Monsieur CORBEAUX Daniel :

« Je reviens sur ce qui a été dit en commission d'urbanisme. Sur les deux points concernant la ZAC des Hournails, nous allons donc céder 10 000 m² de terrain à un promoteur.

Un promoteur n'achète un terrain que lorsqu'il a réalisé un seuil de rendement financier. Il connaît donc le nombre de logements qu'il va construire et le prix qu'il va pratiquer, sinon il ne réalisera pas l'opération.

Lors de la commission, il vous a été demandé de vous renseigner sur le promoteur afin de connaître le nombre de logements et les loyers pratiqués.

Tous les élus présents en commission d'urbanisme étaient tendus sur cette question. Aujourd'hui, nous n'avons pas les réponses. J'entends le débat mais nous sommes d'accord sur l'essentiel.

Avant de vendre 10 000 m² de terrains, il serait bien d'avoir ces précisions importantes pour un village de saisonniers.

Je me suis renseigné sur Proméo Patrimoine et nous y voyons des noms qui sont assez récurrents que je tairai et qui m'ont un peu dérangé. Je ne voterai pas cette délibération. »

Le conseil municipal accepte par 21 voix POUR et 8 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque, M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

19- ZAC DES HOURNAILS – CESSION DE TERRAINS A BATIR – LOT N°22

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : Madame DELEST Marie-France, Monsieur FORTINON Xavier

Vote : 21 POUR et 8 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque, M. Corbeaux)

Monsieur PONS 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, il a été précisé les conditions de réalisation et gestion de l'opération et la commercialisation des macro-lots par phases a été engagée en respectant le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, La Société PROMEO PATRIMOINE représentée par Monsieur GANIVENG Gilbert dûment habilité a manifesté son intention d'acquérir un lot situé en phase 3 de la ZAC.

Le projet de constructions pour 18 logements groupé-locatif et 7 terrains à bâtir 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 octobre 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 PROMEO PATRIMOINE représentée par Monsieur GANIVENG Gilbert, demeurant Espace Don Quichotte, 547 quai des Moulins BP 34, 34202 SETE cedex, le lot 22 sur la parcelle cadastrée section G n°154p 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 22	5 403	1 560.00 Individuel groupé- locatif	110.00	171 600.00		
		18 logts 630.00 7 terrains à Bâtir	275.00	173 250.00		
TOTAL		2 190.00		344 850.00	65 177.10	410 027.10

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- DE CEDER à la Société PROMEO PATRIMOINE représentée par Monsieur GANIVENG Gilbert, demeurant Espace Don Quichotte, 547 quai des Moulins BP 34, 34202 SETE cedex ou toute société s'y substituant,

Le lot 22 de la ZAC des Hournails désigné ci-après au prix de 110 euros HT/m² de pour 1560 m² surface de plancher pour la construction de 18 maisons groupés et 275 euros HT/m² pour 630 m² de surface de plancher, pour un montant total de 344 850 euros HT, soit 410 027.10 euros TTC dont 65 177.10 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 Hournails.

- DE DIRE que les frais afférents à cette vente sont à la charge de l'acquéreur. »

Monsieur le Maire ouvre le débat

Madame DELEST Marie-France :

« Nous avons les mêmes remarques que le point précédent. Nous n'avons pas le nom du bailleur social, ni le type de logements qui vont être proposés.

Nous ne pouvons pas nous prononcer sur un dossier que nous ne connaissons pas car il est important de savoir à quel type de population cela s'adresse.

Vous allez nous répondre que nous nous adressons au bon type de population mais nous n'avons aucune garantie.

Nous vous avons demandé quel type de produit de logement social allait être réalisé et à quelle population il s'adresserait.

Nous avons bien compris que cela est trop tôt car vous ne savez pas. Nous adopterons la même attitude que sur le point précédent. »

Monsieur PONS Guy :

« Sur la ZAC des Hournails, d'après nos estimations, nous avons 102 logements sociaux, ce qui représente environ 20% de tous les bâtiments. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« J'ai omis de répondre à Monsieur Bourdenx lors du point précédent. Lorsqu'il a été question du projet de Garona réalisé en VEFA, je vous invite à aller relire le compte rendu et vous y verrez tout le détail que j'ai donné sur le projet de logement social avec les types de logement, la répartition entre les T2, T3 et T4 et les loyers pratiqués. »

Le conseil municipal accepte par 21 voix POUR et 8 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque, M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

20- LOTISSEMENT DES OISEAUX - FIXATION DU PRIX DE VENTE

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : Monsieur FORTINON Xavier, Monsieur le Maire, Monsieur BOURDENX Arnaud

Vote : 22 POUR et 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque)

Monsieur PONS expose :

« Le 24 mars 2016, l'Assemblée délibérante a décidé de créer le lotissement communal dénommé « Lotissement Les Oiseaux ».

La commission d'urbanisme réunie le 18 octobre 2016 a travaillé sur ce dossier.

Les services du Domaine ont donné leur avis sur ce dossier le 18 octobre 2016 pour un prix de 79.10 € / m².

Concernant le taux de TVA applicable, depuis le 11 mars 2010, les terrains vendus par les collectivités sont assujettis à la TVA. Le taux en vigueur actuellement est de 20%.

Le prix de vente comprendra l'intégralité des frais qui seront engagés pour l'aménagement des voiries et réseaux divers, le nettoyage du terrain, ainsi que les frais de géomètre pour l'accomplissement de toutes les démarches nécessaires.

Par ailleurs, le droit d'enregistrement sera au taux réduit de 0.715%.

Ces lots sont destinés à de la résidence principale.

Il est demandé au Conseil Municipal :

DE FIXER le prix de vente des lots du Lotissement les Oiseaux à 75 € TTC le m², soit un prix de 62.50 € HT le m². »

Monsieur le Maire ouvre le débat

Monsieur FORTINON Xavier :

« Cette observation vaudra à la fois sur la fixation du prix et le budget qui sera adopté en suivant dans la mesure où cela est étroitement lié car le prix définit le budget. Dans notre position, nous allons donc globaliser les points 21 et 22.

Le tarif proposé nous semble trop élevé. Nous demandons à ce qu'il soit au minimum identique à celui du lotissement du Raz.

Le budget présenté démontre que la commune enregistrerait un bénéfice de plus de 100 000€ sur un montant de dépenses de 132 000€. Est ce bien le rôle de la commune de faire un petit peu de bénéfices sur le dos des accédants à la propriété surtout pour une résidence principale ?

Le tarif proposé à savoir un terrain nu, s'il avait été transformé au prix au mètre carré au plancher comme nous le faisons pour la ZAC des Hournails serait de 312€ HT soit 37€ de plus que pour les promoteurs immobiliers.

Est-ce bien normal ? Cela confirme, du moins il s'agit de notre sentiment, de la politique immobilière en faveur d'un type d'investisseurs. »

Monsieur PONS Guy :

« Le prix a été calculé en prenant l'estimation des Domaines, comme pour les lotissements de la Route Noire et celui du Raz, que nous avons divisé par 2 puis nous avons ajouté les frais de viabilisation. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Dans ce budget, nous pouvons voir 233 000€ de recettes pour 132 000€ de dépenses. Les prix pratiqués pour les promoteurs à la ZAC des Hournails sont plus faibles que pour ces accédants à la propriété. »

Monsieur le Maire :

« Le lotissement est quasiment plein. A ce prix là, je ne pense pas que nous exagérons sur le marché mimizannais. Il ne s'agit pas du même emplacement. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Vous avez raison, il ne s'agit pas du même emplacement. Celui des Hournails est bien meilleur et il pourrait mériter des tarifs plus élevés. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Il semble tout à fait naturel de ne pas vendre au même prix les lots du lotissement du Raz et ceux de ce lotissement car géographiquement cela n'est pas équitable. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Il s'agit d'un problème de latitude ? Nous aimerions comprendre. »

Monsieur le Maire :

« Les futurs acquéreurs peuvent comprendre ce prix un peu plus élevé car nous avons respecté les règles et elles donnent ce prix. Nous n'avons pas évalué le prix en fonction de la latitude. »

Le conseil municipal accepte par 22 voix POUR et 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) la proposition du rapporteur.

21- LOTISSEMENT DES OISEAUX - VOTE DU BUDGET ANNEXE

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : Monsieur CORBEAUX Daniel

Vote : **22 POUR et 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque)**

Monsieur PONS expose :

« **Les dépenses réelles** s'élèvent à : **132 100 €**

Elles sont constituées par :

- Des travaux de défrichement pour 3 000.00 €
- Abattage dessouchage pour 10 000.00 €
- Des travaux de branchement EAP et Eaux usées pour 30 000.00 €
- Des travaux de branchements EDF pour 19 100.00 €
- Des travaux de déplacement Réseaux ERDF pour 10 600.00 €
- Des travaux de branchements France TELECOM pour 6 600.00 €
- Des fonds de concours SYDEC Eclairage Public pour 12 000.00 €
- Des travaux de voirie pour 17 500.00 €
- Travaux aménagements paysagers pour 3 000.00 €
- Divers frais et imprévus pour 20 000.00 €
- Le transfert des terrains par le budget principal pour 300.00 €

=

Les recettes réelles s'élèvent à : **233 000 €**

Elles sont constituées par les cessions de terrains.

Les dépenses et recettes d'ordre constituent des opérations de stocks.

Le budget est présenté en suréquilibre du fait de la prise en compte de la totalité des ventes. »

Monsieur le Maire ouvre le débat

Monsieur CORBEAUX Daniel :

« Nous pouvons voir des travaux de déplacement Réseaux ERDF pour 10 600.00 €. De quoi s'agit-il ? »

Monsieur PONS Guy :

« Nous vous communiquerons les éléments. »

Le conseil municipal accepte par 22 voix POUR et 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) la proposition du rapporteur.

22- DÉNOMINATION DE RUES - LOTISSEMENT DU RAZ – TENNIS COUVERTS

Rapporteur : Monsieur BANQUET Max

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BANQUET expose :

« L'article L2121-29 du CGCT confère au Conseil Municipal la faculté de régler les affaires de la commune et, en l'occurrence, de délibérer sur la dénomination des rues, places et édifices publics.

Le décret D1112 du 19 décembre 1994 article 1^{er}, confère le devoir aux communes de notifier au centre des impôts fonciers la liste alphabétique des voies publiques et privées ainsi que les modifications portées.

Le 5 octobre 2016, des travaux ont été effectués par le groupe de travail constitué et composé d'élus de la majorité et de l'opposition, de personnes issues de la société civile et de techniciens territoriaux.

Il est donc nécessaire de prendre une délibération pour dénommer les rues, places et édifices.

Il est demandé au Conseil Municipal de délibérer afin de dénommer les rues suivantes :

LOTISSEMENT DU RAZ :

- Impasse Boulogne

TENNIS COUVERTS:

- Impasse des Grives »

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

La séance est levée à 20h00