

## CONSEIL MUNICIPAL DE ST JULIEN EN BORN

Réunion du 27 septembre 2023 à 18H00

Le Conseil Municipal de ST JULIEN EN BORN s'est réuni le 27 septembre 2023 à 18 h 00 sous la présidence de M DUCOUT, Maire, en présence de tous les élus, à l'exception de M NAVARRO ayant donné pouvoir à M FROUSTEY, et Mme BAYLE absente excusée.

**20230927-001**

### **TAXE D'HABITATION - MAJORATION DE LA COTISATION DUE AU TITRE DES LOGEMENTS MEUBLES NON AFFECTES A L'HABITATION PRINCIPALE**

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

Face à la pénurie de foncier sur le territoire, à la spéculation générale sur l'immobilier en général, la Commune de ST JULIEN EN BORN, classée parmi les 5 000 communes françaises en zone tendue, souhaiterait utiliser le levier de l'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Cette ressource complémentaire, si elle ne sera sans doute que peu incitative à la conversion de logements secondaires en principaux, permettra à la collectivité d'acquérir foncier ou immobilier stratégique pour développer ses actions en faveur du logement. Grâce à ces acquisitions, le maintien ou l'accueil de publics ciblés, les jeunes en particulier en sera facilité.

**Vu** la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023,

**Vu** le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des Impôts,

**Vu** l'article 1407 *ter* du Code général des Impôts,

**Le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN,**

**Sur proposition de Monsieur le Maire,**

**Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité,**

**ARTICLE 1 - DECIDE** de majorer de 60% la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés.

**ARTICLE 2** - Son application se fera à compter de l'année d'imposition 2024.

**ARTICLE 3 - CHARGE** Monsieur le Maire de notifier la présente délibération aux services fiscaux et préfectoraux.

**20230927-002**

### **ORGANISATION DE SPECTACLE CULTUREL**

#### **CONTRAT Cie ANAMORPHOSE - SPECTACLE « Aliénor exagère »**

**Le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** la délibération n° 20221221-006 du 21 décembre 2022 fixant les tarifs d'entrée aux spectacles culturels à 10,00 € pour les adultes et 5 € pour les jeunes (de 12 à 18 ans), étudiants et demandeurs d'emploi,

**Considérant** la programmation culturelle 2023 / 2024,

**Considérant** le contrat proposé par la Compagnie Groupe ANAMORPHOSE – 6 cours de Tournon – 33000 BORDEAUX,

**Considérant** le spectacle « *Aliénor exagère* » programmé le 27 janvier 2024, à la Salle des Fêtes, pour un montant de 1 700 € TTC contrat de cession et 178 € de frais de transport.

**Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité,**

**ARTICLE 1 - APPROUVE** les termes du contrat de cession du spectacle « *Aliénor exagère* » pour un montant de 1 700,00 € TTC cession de spectacle, 178 € frais de transport, plus frais annexes : repas et hébergement.

**ARTICLE 2** - Des crédits suffisants seront inscrits au BP 2024.

**ARTICLE 3** - Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

**20230927-003**

### **APPEL A CANDIDATURE LOCATION SAISONNIERE DE LA CABANE DE LA PLAGE**

**Le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Considérant** la location saisonnière de la Cabane de la Plage arrivée à son terme en 2023,

**Considérant** la nécessité de renouveler cette location saisonnière pour offrir aux touristes un service de qualité,

**Considérant** l'importance de confier l'exploitation de ce commerce à une personne expérimentée,

**Considérant** les travaux réguliers et conséquents d'entretien et de réfection de cet espace,

**Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité,**

**ARTICLE 1 - DECIDE** de lancer un appel à candidatures pour désigner un nouveau gérant de ce local commercial à compter de la saison 2024.

**ARTICLE 2 - DECIDE** que la convention de location portera sur deux saisons consécutives 2024 et 2025.

**ARTICLE 3 - FIXE** à **25 000,00 €** la redevance forfaitaire due pour chaque saison.

**ARTICLE 4 - AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette décision et à engager les démarches nécessaires.

**20230927-004**

### **DESIGNATION D'UN MEMBRE DU CONSEIL MUNICIPAL POUR PRENDRE UNE DECISION DANS LE CADRE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME INTERESSANT LE MAIRE**

M le Maire informe le Conseil que suivant l'article L 422-7 du Code de l'Urbanisme, si le Maire est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le Conseil Municipal de la Commune est tenu de désigner un autre de ses membres pour prendre la décision.

**Le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN,**

**Vu** la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013, relative à la transparence de la vie publique visant à prévenir tout conflit d'intérêt,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 422-7

**Considérant** le dossier de déclaration préalable pour des travaux d'installation de panneaux photovoltaïques déposé par M le Maire, n° DP 040 266 23 X0065,

**Après en avoir délibéré, à mains levées, par 15 voix Pour**

**0 voix Contre**

**1 abstention – Mme BORDESSOULLE**

**ARTICLE 1 - DECIDE** de nommer Mme Cécile BORDESSOULLE pour prendre la décision dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme n° DP 040 266 23 X0065 intéressant M le Maire.

20230927-005

## ECHANGE DE PARCELLES POUR MODIFICATION D'ASSIETTE D'UN TRONCON DU CHEMIN RURAL JEAN DE PAUL

Annule et remplace la délibération n° 20221221-013 du 21 décembre 2022

### Le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 1311-9 et suivants, L 2121-29 et L 2241-1,

**Vu** le Code Général de la Propriété des personnes publiques, notamment les articles L 1111-4 et L 3211-23

**Considérant** la demande de Mme HAMMAMI sollicitant le déplacement de l'emprise du chemin rural traversant sa propriété au lieu-dit Jean de Paul.

**Considérant** que le nouveau tracé du chemin se situerait toujours dans le périmètre de la propriété du demandeur et ne créerait aucune gêne pour le voisinage et les utilisateurs dudit chemin,

**Considérant** le projet d'échange de parcelles sans soulte avec Mme HAMMAMI, suivant le plan ci-annexé,

**Considérant** la mise à disposition du dossier au public,

**Sur proposition de M le Maire,**

**Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité,**

**ARTICLE 1 - DECIDE** de procéder à l'échange sans soulte des parcelles ci-après, suivant le plan joint ;

- La Commune de ST JULIEN EN BORN cède à Mme Maylis HAMMAMI la parcelle Ex DP - Superficie mesurée 341 m<sup>2</sup>
- Mme Maylis HAMMAMI cède à la Commune de ST JULIEN EN BORN les parcelles 127 P – Superficie mesurée 338 m<sup>2</sup> et 12 m<sup>2</sup> (emprise poste de refoulement)

**ARTICLE 2 - DECIDE** que la totalité des frais administratifs (frais de bornage, frais d'actes notariés...) seront à la charge du demandeur qui devra respecter la réglementation en vigueur pour la création du nouveau tracé du chemin rural de Jean de Paul.

**ARTICLE 3 - AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

20230927-006

## TRANSFERT VOIRIES COMMUNALES A COTE LANDES NATURE

### Le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Considérant** la compétence voirie transférée à la Communauté de Communes Côte Landes Nature,

**Considérant** les nouvelles voies communales classées dans le domaine public susceptibles d'être transférées à Côte Landes Nature,

**Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité,**

**ARTICLE 1 - APPROUVE** le transfert des voies désignées ci-après à la Communauté de Communes Côte Landes Nature dans le cadre de sa compétence Voirie :

	NOM	n° cl. dom pub voirie communale	longueurs mesurées	largeur	revêtement
1	IMPASSE DES SANGLIERS	30/04/2014	57	4,8	ENR
2	RUE DES CHARRONS	18/11/2015	207	5	ENR
3	RUE DES COUDEYTES	18/11/2015	38+52=90	5 et 3	ENR
4	RUE DU PONT NOIR	18/11/2020	359+27=386	5,5 et 4	ENR
5	RUE DES PESQUITS	18/11/2020	201+26=227	4,5 et 4	ENR
6	IMPASSE DES VERGNES	18/11/2020	112	4,5 et 4	ENR
7	CLOS DES HIBISCUS	18/11/2020	60	5,5	ENR

8	RUE DE LA GRAVIERE	27/06/2012	329	4	ENR
9	CHEMIN DU TORT	15/12/2021	820	3	BI COUCHES
10	CHEMIN DE JEAN DE PAUL	31/03/2021	455	3	BI COUCHES
11	VOIE CONTOURNEMENT CONTIS	18/11/2020	1275	6	ENR

**ARTICLE 2 - AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces afférentes au dossier.

**20230927-007**

**AVIS SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) COTE LANDES NATURE ARRETE**

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

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

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

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

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

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

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

**Considérant** que la deuxième partie présente le choix de développement du territoire et les orientations stratégiques.

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

**CONSIDERANT** que le territoire a identifié 4 orientations stratégiques :

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

**Considérant** que la dernière partie présente le Programme des Actions découlant des enjeux identifiés et expose les moyens nécessaires à la réalisation du programme de logements présenté.

Il est articulé autour de 15 actions :

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

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

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

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

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

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

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

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

**Considérant** que le budget alloué par la communauté de communes à cette politique de l'habitat représente 1 946 500 € sur la période 2024-2029, soit en moyenne 324 400 € par an (entre 23,5 et 28 € par hab. et par an).

**Le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN,**

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,**

**Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité,**

**ARTICLE 1 - DECIDE** d'émettre un avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) Côte Landes Nature.

**ARTICLE 2 - AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Séance clôturée à 19 h 30