

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL **DU VENDREDI 20 SEPTEMBRE 2024**

L'an deux mil vingt-quatre et le vingt du mois de septembre à 19 heures, le Conseil Municipal de Lévignacq, étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale en date du seize septembre 2024, sous la présidence de Monsieur CAULE Jean-Claude, Maire.

Etaient présents : Monsieur LANGLOIS Lukas, 1^{er} Adjoint, Madame LAMBLIN Laurence, 2^{de} Adjointe, Madame LOPES Marie-Hélène, Monsieur MINVIELLE Jean-Michel, Monsieur DA SILVA Jean, Madame LAVIGNE Noëlle, Madame CHAGNON Agnès et Monsieur DESBIEYS Joseph, conseillers municipaux.

Absents excusés : Madame PONASSIE Evelyne (pouvoir à Monsieur MINVIELLE Jean-Michel).

Absents : Madame LARROCHE Marie-Claude (pouvoir à Madame CHAGNON Agnès).

Membres en exercice : 11 - Présents : 9 - Pouvoirs : 2

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que suivant l'ordonnance 2022-1310 et le décret 2021-1311 du 07 octobre 2021, il est précisé la suppression du compte-rendu des séances. Seul le procès-verbal rédigé avec les notes prises par le secrétaire est lu lors de la séance suivante, soumis à validation et signé par Monsieur le Maire et le secrétaire. Il est ensuite publié sous huitaine.

La diffusion du dernier procès-verbal n'ayant pas été faite par voie dématérialisée, Monsieur le Maire demande à Monsieur LANGLOIS Lukas, secrétaire à la dernière séance de bien vouloir le lire.

Monsieur le Maire demande l'approbation de ce dernier.

Le procès-verbal est approuvé à 6 voix pour, 4 voix contre et 1 abstention.

Monsieur DESBIEYS demande à ce que ce procès-verbal soit envoyé plus tôt et non lu. Comme indiqué dans la phrase précédente, il doit être publié sous huitaine après le Conseil Municipal, et que cela n'a pas été fait.

Monsieur le Maire indique que ce procès-verbal est lu et voté lors de la séance suivante, et qu'il sera donc publié la semaine prochaine.

Monsieur DESBIEYS insiste sur le fait que ce n'est pas ce qui est marqué dans la phrase au-dessus. De plus, il regrette que la lettre lue lors de la séance précédente n'ait pas été retranscrite.

Monsieur le Maire répond que Monsieur DESBIEYS n'a pas voulu lui remettre une copie. Le secrétaire de séance ne relate que les faits importants.

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), Monsieur LANGLOIS a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Ordre du jour :

- 1 - Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature arrêté
- 2 - Indexation de l'Hôtel/Restaurant Les Genêts du Vignac 2. Modification délibération n°2021.02.13 du 26 février 2021
- 3 - Église : attribution marché de maîtrise d'œuvre pour la restauration de l'église
- 4 - Acquisitions foncières et convention de portage avec EPFL
- 5 - Questions diverses

Décisions de Monsieur le Maire :

- **DEC 2024/5** le 28 mars 2024 : signature d'un devis de : 15 120.00 € TTC auprès de la SATEL pour la signature et la notification du marché à GEOFONDATION à Mérignac pour la réalisation des études géotechniques.

- **DEC 2024/6** le 9 avril 2024 : signature d'un devis de : 11 988.00 € TTC auprès de la SATEL pour la signature et la notification du marché à ECR ENVIRONNEMENT à Bayonne pour la réalisation des études de géodétection.

- **DEC 2024/7** le 15 mai 2024 : signature d'un devis de : 8 520.00 € TTC auprès de la SATEL pour la signature et la notification du marché à ECR ENVIRONNEMENT à Bayonne pour la réalisation complémentaire des études de géodétection des EP en amont du centre bourg.

- **DEC 2024/8** le 14 mai 2024 : signature d'un devis de : 10 560.00 € TTC auprès des Ets LANDES FORET à Lévignacq, suite à la consultation pour l'entretien des terrains communaux 2024.

- **DEC 2024/9** le 21 mai 2024 : signature d'un devis de : 234.82 € TTC auprès de Ets AGRI AVENIR à Labouheyre, pour l'achat d'une suspente complète du tracteur Massey Fergusson.

- **DEC 2024/10** le 24 mai 2024 : signature d'un devis de : 1 388.00 € TTC auprès d'AGENDA DIAGNOSTIC à St Vincent de Tyrosse, pour le diagnostic complet du château.

- **DEC 2024/11** le 21 mai 2024 : signature d'un bon de commande de : 66.97 € TTC auprès de PERSILLON à Lit-et-Mixe, pour l'achat de fournitures diverses.

- **DEC 2024/12** le 18 juin 2024 : signature d'un bon de commande de : 1 213.50 € TTC auprès de BG SIGNALISATION à Bordères sur l'Echez, pour l'achat de panneaux de chantier suite à consultation.

- **DEC 2024/13** le 4 septembre 2024 : signature d'un marché de : 63 840,00 € TTC auprès de ARCHITECTURE PATRIMOINE à Bordeaux, pour la maîtrise d'œuvre pour la restauration de l'église classée suite à la procédure adaptée du code de la commande publique en vigueur ainsi que les délégations qui sont attribuées à Monsieur le Maire délibéré par le Conseil Municipal du 13 juillet 2020.

- **DEC 2024/14** le 13 septembre 2024 : signature d'un devis complémentaire de : 2 220,00 € TTC auprès de TTL à Linxe, pour le reprofilage des chemins communaux (complément suite aux intempéries du 1^{er} semestre 2024).

1 - Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature arrêté (délibération n°2024.09.12)

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal, que certes cet avis devait être délibéré avant le 15 août 2024, mais qu'afin d'émettre des réserves quant à ce projet, cette délibération doit être prise.

Monsieur le Maire donne lecture de la délibération et propose :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi Côte Landes Nature arrêté,
- d'intégrer la totalité de la charte patrimoniale et paysagère dans l'OAP patrimoniale et tout particulièrement les éléments paysagers L 151-19 suite à l'arrivée tardive du document lors de l'arrêt du PLUi,
- de demander l'intégration de ces éléments à l'issue de l'enquête publique.

Monsieur DESBIEYS insiste sur le fait que nous sommes hors délais pour délibérer.

Monsieur le Maire lui rappelle qu'il souhaite émettre une réserve comme définie lors de la lecture.

Monsieur DESBIEYS répond qu'il a eu Madame HOUILLER à Côte Landes Nature, et que la décision a été prise sans concertation de la commission concernant la charte patrimoniale. Il indique qu'il ne votera pas le PLUi, et que la charte patrimoniale « fera l'objet d'une annulation ».

Monsieur le Maire demande de délibérer :

Pour : 6

Contre : 4 (M. DA SILVA, Mme LARROCHE, Mme CHAGNON et M. DESBIEYS)

Abstention : 1 (Mme LAMBLIN)

Monsieur le Maire est autorisé à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

2 - Indexation de l'Hôtel/Restaurant Les Genêts du Vignac 2. Modification délibération n°2021.02.13 du 26 février 2021 (délibération n°2024.09.13)

Monsieur le Maire donne lecture de la délibération :

Monsieur le Maire rappelle que lors de sa séance du 26 février 2021 il avait indiqué que le loyer de l'Hôtel Restaurant devait être révisé au 1^{er} juin 2021 conformément aux conditions prescrites le bail commercial de cet établissement.

Des erreurs concernant l'indexation du loyer sur ce document avaient donné lieu à la délibération n°2021.02.13 modifiant la délibération n°2018.05.22 du 9 avril 2018 comme suit :

« Ce loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par les textes régissant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, suivant l'**indice des loyers commerciaux (ILC)**, qui est celui du **1^{er} trimestre 2018, soit 111,87.** »

Il rappelle également que lors de la séance du 29 septembre 2023, il avait exposé les problèmes rencontrés lors de la visite de la commission de sécurité ERP. Il s'était engagé à ne pas appeler deux loyers pour compenser le coût subit par l'établissement pour les remises aux normes demandées par cette commission, ce qui a été fait sur décembre 2023 et janvier 2024.

Il lui a alors été demandé de ne pas augmenter le loyer jusqu'à la fin de sa mandature. Monsieur le Maire estimant que les efforts de la collectivité étaient déjà conséquents, il ne donnera pas suite à cette requête.

Le 1^{er} juin 2024, le loyer de l'Hôtel/Restaurant a de nouveau été révisé puisque la délibération du 9 avril 2018 faisait état d'une révision « à l'expiration de chaque période triennale ». L'indice n'étant connu que fin juin, la révision a été effective sur juillet avec un rattrapage de juin.

Cependant, le 14 juin 2024, par courrier recommandé, l'établissement Les Genêts du Vignac 2, l'interpellait sur sa promesse de pas augmenter le loyer jusqu'à la fin de son mandat.

Monsieur le Maire a donc formulé une réponse en joignant à son courrier la page du bail commercial avec le paragraphe sur l'indexation dans lequel il est également stipulé : « *Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer **chaque année** à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat* ».

Monsieur le Maire indique que les indexations qui auraient dues avoir lieu chaque année, ne peuvent être rattrapées. Cependant, afin de rester dans le cadre juridique de ce bail commercial signé devant notaire, le loyer de l'Hôtel/Restaurant les Genêts du Vignac 2 sera révisé chaque année le 1^{er} juin à compter de 2025.

Monsieur le Maire propose à partir de 2025 :

- d'appliquer les conditions prescrites par le bail commercial,
- d'augmenter le loyer de l'Hôtel/Restaurant Les Genêts du Vignac 2 chaque année le 1^{er} juin.

Madame CHAGNON indique « il peut y avoir des dérogations pour baisser le loyer ».

Monsieur le Maire lui précise que cela a déjà fait débat en septembre 2023, et qu'un bail commercial ne se modifie que par un avenant signé devant notaire.

Monsieur DESBIEYS demande des précisions sur le montant exact d'augmentation. Madame la secrétaire le lui indique.

Monsieur DESBIEYS indique qu'aucune délibération n'a été prise par le Conseil Municipal pour cette augmentation, et qu'elle a quand même été appliquée.

Monsieur le Maire lui indique qu'il se plie aux termes du bail commercial signé chez Maître PETGES en 2018. De plus une délibération n'a pas lieu d'être, l'article 5 de la délibération n°2020.07.13 du 13 juillet 2020, adoptée à l'unanimité et concernant les délégations d'attributions du Conseil Municipal au Maire, indique que pendant toute la durée de son mandat, Monsieur Le Maire peut décider : « de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ».

Monsieur le Maire demande de délibérer :

Pour : 4

Contre : 5 (Mme LAMBLIN, M. DA SILVA, Mme LARROCHE, Mme CHAGNON et M. DESBIEYS)

Abstention : 2 (Mme LOPES et Mme LAVIGNE)

Cette délibération est rejetée.

3 - Église : attribution marché de maîtrise d'œuvre pour la restauration de l'église (décision du Maire)

Monsieur le Maire expose que :

- la commune de Lévignacq, suite au diagnostic réalisé sur l'Église Saint-Martin doit prévoir des travaux (plan de financement voté par délibération n°2022.03.09 du 11 mars 2022),

- la mise en ligne d'une consultation en procédure adaptée, en application des articles L.2123-1, R.2123-1 et R. 2123-4 du Code de la Commande Publique, a été faite sur le profil acheteur de demat-ampa.fr le 17 juin 2024, avec remise des offres fixée au 19 juillet 2024,
- un seul pli a été reçu dans les délais et jugé conforme,
- l'analyse de l'offre proposée par la SARL ARCHITECTURE PATRIMOINE pour un montant de 53 200.00 € HT, répond à tous les critères demandés dans le CPP de la consultation,
- lors du vote du Budget Primitif, des crédits à hauteur de 75 000.00 € ont été provisionnés (délibération n°2024.04.06 du 5 avril 2024).

Il a donc été décidé de retenir l'offre de la SARL ARCHITECTURE ET PATRIMOINE pour un montant de 53 200.00 € HT.

4 - Acquisitions foncières et convention de portage avec EPFL (délibération n°2024.09.14)

Monsieur le Maire rappelle les réflexions engagées depuis plusieurs mois sur la commune en vue de reconfigurer le centre-bourg. Dans cette optique, a été décidé de se doter d'un Plan de références pour dresser une stratégie de développement moyen/long terme de la commune. Dès les premières réflexions, est ressorti le besoin d'établir une Charte paysagère, ayant pour objectif principal d'assurer une maîtrise de l'évolution du bâti et du paysage, au regard des caractéristiques architecturales et paysagères du bâti existant et des composantes du bourg de la Commune.

Le Plan de référence suggère une reconfiguration de l'entrée de bourg nord-est, notamment sa sécurisation du fait du flux important de véhicules. Afin de répondre à cette orientation, l'acquisition de la propriété sise 469 rue de la Mairie paraissait primordiale avec, en sus, l'objectif de produire du logement abordable sur la commune, en acquis-amélioré de la longère existante.

A ce titre, la commune s'est rapprochée de l'EPFL Landes Foncier afin qu'il engage et traite les négociations avec les propriétaires pour son compte, et assure temporairement la maîtrise foncière des biens.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'Arrêté Préfectoral du 24 novembre 2005 portant création de l'EPFL Landes Foncier et la qualité d'adhérente de la Communauté de Communes Côte Landes Nature,

VU le règlement d'intervention en vigueur de l'EPFL Landes Foncier, en date du 21 mars 2024,

VU l'avis de France Domaines n°2024-40154-32812 en date du 08 juillet 2024,

CONSIDERANT que la Commune se propose d'acquérir une propriété bâtie sur terrain propre, sise 449 et 469 rue de la Mairie à LEVIGNACQ, en vue de reconfigurer cet espace vétuste en centre-bourg,

CONSIDERANT que le parcellaire est situé en zone urbaine au PLU actuellement opposable, et son intégration au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « architecturale » dans le PLUi actuellement arrêté,

CONSIDERANT le projet de sécurisation de l'entrée nord du village de LEVIGNACQ, et la volonté de réhabilitation de la longère présente sur le terrain, typique de l'architecture du bourg, en vue de créer du logement abordable à l'année sur la commune,

CONSIDERANT que l'acquisition de ces parcelles permettra de répondre aux orientations du Plan de référence élaboré par le cabinet Métaphore, avec une volonté forte de préservation du bâti existant et d'apaisement de la circulation,

CONSIDERANT les négociations engagées depuis plusieurs semaines entre l'EPFL Landes Foncier et la propriétaire vendeuse, formalisées par un accord sur le prix de 255 000 € en date du 09 juillet 2024,

Monsieur le Maire propose :

Article 1 : d'acquérir à l'amiable la propriété bâtie sise 449 & 469 rue de la Mairie à LEVIGNACQ, cadastrée section AB n°144, 145, 432 & 435, d'une contenance totale de 3 501 m², et de déléguer cette acquisition à EPFL Landes Foncier.

Ladite acquisition aura lieu moyennant le prix négocié de 255 000 € (deux cent cinquante-cinq mille euros).

Article 2 : de l'autoriser à signer toute convention de portage ou toute convention de mise à disposition nécessaire à la contractualisation, à la gestion ou la réalisation de travaux sommaires sur le bien précité.

Article 3 : de fixer en matière de :

a) - Portage

Conformément au règlement d'intervention de Landes Foncier, la durée du portage foncier de l'opération est fixée à 4 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL Landes Foncier.

Toutefois, une sortie anticipée du portage pourra intervenir à la demande de la collectivité et après accord du conseil d'administration de l'EPFL "LANDES FONCIER" selon les conditions déterminées dans le règlement intérieur. La sortie anticipée aura notamment pour effet de réduire d'autant la durée du portage financier.

b) - Usage du bien

Conformément au chapitre III du règlement intérieur, la collectivité s'engage :

- à ne pas faire usage des biens,
- à ne pas louer lesdits biens à titre gratuit ou onéreux,
- à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisé par convention préalable par l'EPFL Landes Foncier.

c) - Fonds de minoration

Une partie de l'opération étant menée en vue de réalisation de **logements locatifs sociaux**, la Commune de Lévigacq pourra solliciter auprès de l'EPFL Landes Foncier le bénéfice du fonds de minoration, selon les modalités dudit règlement. Cette minoration, si elle est accordée, réduira le prix de revente à la collectivité.

Article 4 : de s'engager à reprendre auprès de l'EPFL Landes Foncier le bien immobilier ci-dessus visé suivant les modalités suivantes :

Détermination du prix de revente

Le prix de revente (prix principal) du bien sera déterminé de la façon suivante :

$$\begin{array}{c} \text{Prix d'acquisition du bien} \\ + \\ \text{Frais issus de l'acquisition} \\ (\text{frais d'actes, géomètre, notaire, indemnités....}) \end{array}$$

Paiement du prix de revente

Le paiement du prix de revente sera effectué de la façon suivante :

**Paiements progressifs (le premier paiement aura lieu l'année suivant la signature de l'acte)
sur 4 ans : 20% les 3 premières années, le solde la 4^{ème} année.**

Monsieur le Maire demande de délibérer :

Pour : 6

Contre : 5 (Mme LAMBLIN, M. DA SILVA, Mme LARROCHE, Mme CHAGNON et M. DESBIEYS)

Abstention : 0

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et de la signature de tous documents relatifs à ce dossier.

5 - Questions diverses

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a été destinataire de 5 questions le 18 septembre 2024, envoyées par Madame CHAGNON, Monsieur DA SILVA, Monsieur DESBIEYS et Madame LARROCHE.

1). La rumeur nous affirme que l'acte de vente du château à la Communauté de Communes a été réalisé, nous en prenons acte. Quel sera le futur projet et surtout quel sera l'accès des touristes et accès parking pour des centaines de voitures et cars ?

Monsieur le Maire tient à indiquer que le mot « rumeur » est très dangereux et que ce terme ne lui convient pas du tout.

Il indique que l'acte de vente du Château à Côte Landes Nature a été signé chez Maître PETGES, en son étude à Castets, le 26 juillet 2024.

Madame CHAGNON regrette que rien n'est été diffusé aux administrés ou aux élus.

Monsieur le Maire indique que la presse a diffusé cette information et félicite le correspondant du Sud-Ouest présent dans la salle.

Madame CHAGNON alerte sur le fait que beaucoup de personnes ne lisent pas forcément le journal.

Concernant le projet, Monsieur MOUHEL était venu, lors d'un conseil municipal, présenté la démarche qui sera faite après la vente officielle.

Monsieur le Maire rassure les conseillers en indiquant que la Commune sera associée aux décisions concernant ce point.

2). La rentrée scolaire venant de se dérouler, quelle est l'écoute de la commune auprès des parents qui ont des enfants dans les différentes structures scolaires et dans les centres aérés ?

Monsieur le Maire indique que les parents sont reçus en Mairie, et qu'une attestation leur est remise afin d'inscrire leurs enfants dans les écoles choisies.

Concernant la participation aux frais de scolarité, la commune de Lévigacq verse chaque année à la commune de Linxe, 500 euros par enfant accueilli dans la structure scolaire.

Monsieur DESBIEYS demande où en est la signature de la convention concernant les centres aérés.

Monsieur le Maire indique que cette convention avec la commune de Linxe n'a pas et ne sera pas signée.

En effet, Monsieur le Maire rappelle que le 2 mai 2022, le conseil communautaire de Côte Landes Nature a délibéré et voté à l'unanimité pour la mise en œuvre du transfert de compétence ALSH-MDJ à la Communauté de Communes en deux phases : une phase « harmonisation » et une phase « mutualisation-intégration ».

En séance du 24 novembre 2022, le Conseil Municipal ici présent a donné un avis favorable à neuf voix pour et deux voix contre à la poursuite de ce processus.

La commune de Linxe, seule a voté contre au sein de son conseil municipal, a décidé d'ouvrir son propre centre aéré, ce qui va à l'encontre de la décision communautaire.

C'est pourquoi, Monsieur le Maire ne signera pas cette convention.

Monsieur DESBIEYS indique que suite à diverses recherches, la commune de Linxe n'est pas la seule à accueillir des enfants de Lévigacq. Mézos est également en passe de demander aussi la signature d'une convention. Monsieur DUBROCA doit d'ailleurs passer en Mairie.

Monsieur le Maire indique qu'il n'a eu aucune visite ou appel de sa part.

3). Où en est le versement des subventions aux associations, attribuées et votées ?

Monsieur le Maire indique que comme annoncé lors du vote du Budget, l'ensemble des subventions attribuées ont été versées le 25 juin 2024.

Madame CHAGNON indique que l'ULAC n'a rien reçu.

Monsieur le Maire rappelle que lors du vote des subventions aux associations, deux associations (l'ULAC et Les Conjointes Survivants) n'ont pas eu d'attribution car ou non demandé, ou demande trop tardive.

4). Entretien des chemins : quels sont les travaux réalisés ?

Monsieur le Maire indique qu'au vu de la météo ces derniers mois, les travaux n'ont pu être réalisés et commenceront dès la semaine prochaine.

5). Où en est la location des appartements du presbytère ?

Monsieur le Maire informe qu'avant d'engager la procédure au niveau des impôts, il faut terminer les travaux de rénovation énergétique. A ce jour, les menuiseries ne sont pas encore posées. Le chantier épicerie/presbytère devrait être achevé le 18 octobre prochain.

Madame CHAGNON souhaite rajouter une question. Monsieur le Maire accepte.
Le pont de la pisciculture a subi des travaux mais résultat très négatif.
Monsieur le Maire indique qu'il l'a remarqué également et qu'il a fait constater que l'enrobé à froid avait été très mal fait. Il sera refait.

Rien ne restant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h38.

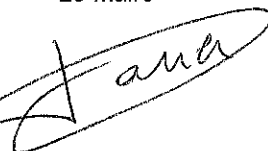
Le secrétaire de séance



Lukas LANGLOIS



Le Maire



Jean-Claude CAULE