

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 MAI 2024

PROCES VERBAL DE SEANCE

L'an deux mille vingt quatre, le quatorze mai, à vingt heures. Le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur MABILLET, Maire.

PRÉSENTS EN DEBUT DE SEANCE

M. MABILLET, M. PERRET, Mme MOUNIER, M. DOMET, Mme DUFAU, M. SAUBIETTE, Mme ORDUNA, M. DUBERT, Mme TROISVALLETS, M. GONZALES, Mme SAINT-AUBIN, M. LESPADE, Mme NOGARO, M. GARANS, Mme PICAT, M. MIREMONT, Mme BIRLES, M. DECKE, Mme PERIMONY-BENASSY, M. CENDRES, M. COUTIER, Mme LALANNE, M. LORMAND, M. ROBLES, Mme CASSAING, Mme DACHARRY, M. LATAILLADE

ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS EN DEBUT DE SEANCE

Mme DARRAMBIDE	procuration	à M. LESPADE
Mme BAULON	procuration	à Mme TROISVALLETS
Mme DUPRE	procuration	à Mme DUFAU
Mme CORRIHONS	procuration	à Mme PICAT
Mme LE GALL	procuration	à Mme LALANNE

ABSENTS EXCUSÉS EN DEBUT DE SEANCE

M. FLEURENTDIDIER

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Mme MOUNIER

Nombre de Conseillers en exercice	33
Nombre de présents	27
Nombre de pouvoirs	5
Nombre de votants	32

M. le Maire souhaite rendre hommage aux deux fonctionnaires de l'administration pénitentiaire assassinés le jour même au niveau d'un péage d'Incarville dans l'Eure dans le but de faire libérer un détenu. Il qualifie cet acte d'inacceptable dans notre République et rappelle que la justice est la seule chose qui permet de faire la différence entre démocratie et barbarie au sein d'une organisation.

L'Assemblée observe une minute de silence en l'honneur de ces agents pénitentiaires décédés.

M. le Maire évoque les fêtes de Tarnos et souligne que, cette année encore, elles ont rencontré un réel succès. Il souhaite remercier les services municipaux, les services de sécurité, les services de secours et la Gendarmerie. Il rajoute que ces fêtes ont été un bel évènement familial qui a réuni toutes les générations. Il remercie également les associations et les bénévoles qui ont participé à ces fêtes locales.

***M. le Maire** souhaite féliciter, au nom des élus, Mme Emilie Baulon, conseillère municipale, qui a donné naissance à un garçon prénommé Romain et envoie tous ses vœux de bonheur à la famille.*

Procès verbal de la séance du 2 avril 2024

Sur le rapport présenté par Monsieur Mabillet, Maire

La présentation du PV a donné lieu aux débats suivants :

***M. Roblès** revient sur l'augmentation des indemnités des élus à hauteur de 11 % évoquée par M. Lataillade. Il rappelle qu'au Conseil municipal du 30 mars 2023, le tableau des indemnités des élus faisait apparaître une indemnité brute annuelle de 9 407,70 € pour un adjoint et que ce même tableau pour l'année 2024 évoque un montant d'indemnité brute annuelle de 10 451 € pour un adjoint. Il en conclut également que les indemnités ont augmenté de 11 % entre 2023 et 2024.*

Il rajoute que M. le Maire a évoqué l'augmentation du point d'indice à hauteur de 1,5 % en juillet 2023 et demande comment il est possible d'expliquer la différence de 11 % entre ce qui a été perçu en 2022 et en 2023.

***M. le Maire** indique qu'à sa connaissance, hormis l'augmentation du point d'indice et les cinq points d'indice supplémentaires donnés à chaque fonctionnaire, il ne peut pas expliquer cette variation de 11 %. Il s'engage à apporter une réponse soit par écrit soit au prochain Conseil municipal.*

***M. Dubert** précise que si les élus avaient décidé d'augmenter leurs indemnités, cela aurait fait obligatoirement l'objet d'un vote en Conseil municipal.*

L'adoption du PV est portée aux voix :

Votants : 32	Pour: 32
Abstention : /	Contre : /
Votes exprimés: 32	

LE CONSEIL MUNICIPAL

APPROUVE le procès verbal de la séance du 2 avril 2024

Décisions prises par délégation du Conseil municipal au Maire

N°	DATE	OBJET	MONTANT / ACTION
121	01/03	Convention avec la Société HOUSSET METAL pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
122	01/03	Convention avec la Société NALDEO Technologies Industries pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit

N°	DATE	OBJET	MONTANT / ACTION
123	01/03	Convention avec la Société FORMETAL pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
124	01/03	Convention avec la Société LOPEZ pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
125	01/03	Convention avec la Société ITEMS pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
126	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale à la SICSBT Boxe Française le 16/03	A titre gratuit
127	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale à l'agence Océan Aquitaine le 11/04	A titre gratuit
128	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale à l'agence Pichet Immobilier le 14/05	A titre gratuit
129	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale à l'agence Moser Immobilier le 18/03	A titre gratuit
130	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale au chœur Ermend Bonnal le 20/02	A titre gratuit
131	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale au Comité d'Oeuvres Sociales le 02/03	A titre gratuit
132	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale à l'association Hegaldi AST Aérobic le 17/03	A titre gratuit
133	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale au Parti Socialiste le 14/03	A titre gratuit
134	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale avec le Club des Aînés le 07/03	A titre gratuit
135	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale à la SICSBT le 16/03	A titre gratuit
136	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale à l'Ensemble Orchestral de Biarritz pour l'année 2024	A titre gratuit
137	01/03	Mise à disposition d'une salle municipale à l'agence Citya Immobilier	A titre gratuit
138	06/03	Convention avec la Société Coopérative d'Intérêt Collectif « L'EOLE » pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
139	06/03	Convention avec le Pôle formation UIMM Nouvelle Aquitaine pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit

N°	DATE	OBJET	MONTANT / ACTION
140	06/03	Convention avec la Société MECADAQ pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
141	06/03	Convention avec la Société Coopérative d'Intérêt Collectif « PERF » pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
142	06/03	Convention avec le Centre Communal d'Action Sociale « CIAS » pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
143	06/03	Convention avec la Société « A LUNDI » pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
144	06/03	Convention avec la Société « LOPITZ HABITAT » pour la mise à disposition de badges permettant l'activation du portail automatique de l'Espace Technologique Jean Bertin	A titre gratuit
145	07/03	Convention de partenariat avec TV Landes pour la réalisation de 5 reportages sur la Commune en 2024	1 500 €
146	07/03	Marché relatif à l'acquisition d'engins techniques avec les sociétés M3, TP Service Matériel et Gassuan	<u>Montant total des 3 lots :</u> 262 170 € TTC
147	11/03	Convention avec l'association Couples et Familles et le collège Langevin Wallon dans le cadre des interventions en direction des collégiens sur les problématiques liées aux violences et aux harcèlements.	<u>Pour 5 séances + Participation à la soirée Pizza/Débat :</u> 700 €
148	11/03	Convention avec l'association Courant d'Etre pour l'animation du débat sur le thème du harcèlement sur les réseaux sociaux lors de la soirée Pizza/Débat	130 €
149	11/03	Convention avec l'association Capbreton Sauvetage Côtier dans le cadre de la formation PSC1 pour les jeunes inscrits au stage de baby-sitting	550 €
150	11/03	Marché relatif à l'acquisition d'un chapiteau pour le Parc de la Nature avec la société AC Events comprenant le coût du chapiteau avec bâches, l'éclairage et le coût des bâches supplémentaires à l'unité.	<u>Montant maximum annuel :</u> 80 000 €
151	11/03	Marché relatif à la construction d'un box à matériaux avec les sociétés Pinaqui, Oyhamburu, DL Aquitaine et Inéo Aquitaine	<u>Montant total pour 4 lots :</u> 298 041,74 € TTC
152	12/03	Convention avec le Conseil départemental des Landes dans le cadre du Plan Alimentaire Départemental Territorial afin de préserver et promouvoir l'environnement et les ressources agricoles du territoire.	Mise à disposition d'outils et formations par le CD 40

N°	DATE	OBJET	MONTANT / ACTION
153	13/03	Mise à disposition du terrain de football du stade Vincent Mabillet à l'USEP des Landes le 22/03	A titre gratuit
154	13/03	Convention avec l'association Hossegor Sauvetage Côtier pour la mise en place d'un dispositif préventif de secours le 23/03	688 €
155	13/03	Contrat avec la compagnie 3ème Rue dans le cadre de la représentation du spectacle « Le repas des Fauves »	1 000 €
156	13/03	Convention avec M. Moulia et le collège Langevin Wallon dans le cadre d'ateliers thématiques sur la problématique des arbres à Tarnos	A titre gratuit
157	14/03	Marché relatif à la réalisation d'un réseau de chaleur biomasse en Centre-Ville avec la société Coreba	<u>Montant total :</u> 636 453,40 € TTC
158	18/03	Marché relatif à la location de matériel de festivités avec les sociétés Chapiteaux d'Aquitaine et GB Location	<u>Montant maximum Chapiteaux :</u> 40 000 € HT / an <u>Montant maximum Sanitaires :</u> 13 000 € HT / an
159	18/03	Marché relatif au réaménagement du carrefour Lénine – Artigasse - Fringon avec la société NGE Energies Solutions	<u>Montant total :</u> 74 197,20 € TTC
160	18/03	Mise à disposition d'un véhicule municipal à la SICSBT Tir à l'arc du 22/03 au 25/03	A titre gratuit
161	20/03	Marché relatif aux travaux de chauffage, ventilation, plomberie sanitaire avec la société SFEI Sarrat	390 641,72 € TTC
162	20/03	Avenant n° 3 au marché de location de plateformes élévatrices mobiles de personnes et matériels de chantier concernant le lot n°1	<u>Ancien montant maximum :</u> 50 000 € HT <u>Nouveau montant maximum :</u> 60 000 € HT (+ 20%)
163	20/03	Avenant n° 3 au marché de location de plateformes élévatrices mobiles de personnes et matériels de chantier concernant le lot n°2	<u>Ancien montant maximum :</u> 30 000 € HT <u>Nouveau montant maximum :</u> 36 000 € HT (+ 20%)
164	22/03	Marché relatif à l'acquisition d'un véhicule utilitaire avec benne basculante avec la société Darrigrand	23 670 € TTC
165	22/03	Marché relatif à la mise en place d'un système de fermeture numérique programmable pour l'espace sportif Vincent Mabillet avec la société Foussier	30 193,15 € TTC
166	22/03	Marché relatif au remplacement de la tuyauterie du réseau CTA au Pôle de Services Jean Bertin avec la société Idex	55 210,34 € TTC
167	03/04	Mise à disposition d'un terrain municipal à la société Coreba du 1 ^{er} au 30 avril	A titre gratuit

N°	DATE	OBJET	MONTANT / ACTION
168	03/04	Marché relatif à la fourniture et la pose de baies vitrées à l'école Charles Durroty avec la Société Générale de Menuiserie	22 086 € TTC
169	04/04	Convention avec Mme Dhospital, psychomotricienne, dans le cadre de ses interventions au sein des crèches municipales	Tarif horaire : 50 €
170	04/04	Renouvellement de l'adhésion à l'association Réseau des collectivités Territoriales pour une Economie Solidaire (RTES) pour l'année 2024	330 €
171	04/04	Renouvellement de l'adhésion au Réseau Français des Villes Educatrices (RFVE) pour l'année 2024	285 €
172	04/04	Contrat avec l'association L'épicerie des Poètes dans le cadre du concert de HK le 15/08	11 500 €
173	04/04	Contrat avec BAAM Productions dans le cadre de la représentation du spectacle d'Emmet Cohen le 28/04	5 000 €
174	04/04	Contrat avec l'association Dionysiac Tour dans le cadre du concert « Des Grands Enfants » lors des Soirées du Patio	1 200 €
175	04/04	Avenant au contrat avec Artistic production dans le cadre du festival Jazz en Mars 2024	395,63 €
176	05/04	Convention avec Mme Le Maout dans le cadre de l'animation d'ateliers d'arts plastiques au sein des crèches municipales	Pour 9 ateliers de 2h : 1 840,50 €

ORDRE DU JOUR

2024_05_063_DAP	Contrat de Mixité Sociale
2024_05_064_DAP	Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) – Habitat, services et commerces de proximité, équipements et aménagements publics
2024_05_065_DAP	Déclaration d'Utilité Publique en vue de constitution de réserves foncières
2024_05_066_DAP	Château de Castillon – Convention de mise à disposition avec le Comité Ouvrier du Logement (COL)
2024_05_067_DGS	Acquisition de terrain auprès de la SARL Saint Jean
2024_05_068_DGS	Portage par l'EPFL « Landes Foncier » - Propriété Chiquirin (Avenue Lénine)

M. le Maire et M. Dubert *présentent un diaporama relatif à la politique du logement sur la Ville.* Voir annexe n°1

M. Gonzales lit la déclaration suivante :

Conseil Municipal du 14 mai 2024

Christian GONZALES

Au nom des élus communistes, citoyens et écologistes

Politique du logement

Chers collègues,

Vous n'êtes pas sans savoir que, selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, 2,4 millions de personnes sont en attente dans notre pays d'un logement social, 4 millions de personnes souffrent du mal logement, 330 000 personnes sont sans domicile fixe.

À Tarnos, notre service communal du logement recense 1 347 demandeurs d'un logement social sur la commune, dont 342 qui font état d'une demande de mutation au sein du parc social. Ce sont donc 1 000 personnes qui sont en attente d'un logement. C'est près de 300 en plus en 6 ans.

Permettez-moi avant tout d'exprimer ici un coup de colère à l'égard du Gouvernement et à ceux qui dans cette assemblée le soutiennent sans broncher.

Je sais déjà qu'ils n'auront, comme à leur habitude, que le mépris en réponse. « Cessez donc de pleurnicher », nous répètent-ils si souvent.

Non, nous ne pleurnichons pas. Nous sommes révoltés. Nous plaidons pour changer ce système qui produit 12 millions de personnes fragilisées par la crise du logement, 12 millions de sinistrés.

Et face à une si misérable indifférente, nous, en tant que simples élus locaux en responsabilité, nous ne restons pas les bras ballants. Malgré nos moyens extrêmement limités, nous agissons avec force comme vient de nous le démontrer l'exposé de Monsieur le Maire et de son adjoint à l'aménagement urbain.

Comme l'a prédit Olivier Klein, ancien ministre du logement du gouvernement d'Elisabeth Borne « La crise du logement est la bombe sociale de demain ». La vérité c'est que dès 2017, les politiques du Président Macron n'ont été qu'un « j'accuse » du logement social, pour libérer de toute contrainte le marché privé.

Rappelez-vous la baisse des APL, rappelez-vous la Ponction de 1,3 milliard d'euros dans les caisses des bailleurs sociaux, souvenez-vous de la Loi ELAN pour obliger à vendre des logements sociaux à la découpe et faire disparaître les petits bailleurs, souvenez-vous de la Loi Kasbarian-Bergé, pour faciliter les expulsions locatives.

Et voilà que depuis quelques semaines, ce gouvernement et ses soutiens indiquent vouloir démanteler la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain, en permettant aux maires de contourner l'obligation d'autoriser la construction de logements sociaux, par la réalisation de logements intermédiaires, pourtant inaccessibles aux classes populaires et moyennes. Dans les communes huppées de la côte basque et du Sud des Landes, certains élus sabrent déjà le champagne !

Sans la lutte acharnée des offices HLM pour leur survie, sans l'implication de collectivités locales volontaristes, comme ici à Tarnos, tous les habitants en zone tendue de notre pays seraient livrés à la spéculation.

Oui, pour nous, le bilan des 7 années de la Macronie est dramatique : il n'y a plus de politiques publiques d'État du logement social en France.

Pour ce qui nous concerne, nous élus de Gauche, nous appelons à déclarer l'état d'urgence nationale du logement avec :

- L'encadrement des prix du foncier,**
- Le plafonnement des prix de vente des logements en zone tendue,**
- Une plus forte taxation des plus-values immobilières pour financer le Fonds national des aides au logement et inciter à baisser les prix de vente,**
- La généralisation de la TVA à 5,5 % pour la construction de tous les logements sociaux, - La généralisation des aides à l'accession sociale à la propriété,**
- Le durcissement des sanctions envers les communes qui ne font aucun effort pour respecter les obligations de la loi SRU.**

Comme le disait l'abbé Pierre « Gouverner, c'est d'abord loger son peuple ». Alors nous disons au chef du Gouvernement : « Décidez-vous enfin à gouverner ! »

Face à tant d'irresponsabilité gouvernementale, le volontarisme de la majorité municipale mérite d'être d'autant plus salué pour tenter au mieux d'apporter une réponse à la souffrance de tant de nos concitoyens.

Notre engagement se situe à mille lieues de celui des fatalistes, à mille lieues de ceux qui ici défendent les spéculateurs, à mille lieues de ceux qui n'ont comme solution à la crise du logement que le développement sur du foncier communal d'habitat en conteneurs ou en Tiny-house d'à peine 13 m², qu'ils ne voudraient certainement pas pour eux-mêmes et leurs enfants.

Lors de son investiture, Monsieur le Maire, nous indiquait notre feuille de route, je cite : « Il nous faut tenir plus fermement que jamais sur le modèle et les valeurs de justice sociale et écologiques que nous portons : accentuer nos efforts pour poursuivre la transformation de la ville face aux défis d'aujourd'hui et de demain du logement, de la solidarité avec les plus démunis, avec les personnes en situation de handicap, avec les personnes âgées dépendantes, de la préservation de nos espaces naturels et agricoles, du maintien et du développement du service public local, de l'éducation, de la bifurcation énergétique, de la révolution des mobilités si indispensables et du développement économique ».

Ce soir, dans cette droite ligne, nous sommes appelés à prendre d'importantes décisions :

- Par le Contrat de mixité sociale ascendant, nous allons nous engager à accroître notre objectif triennal de réalisation de logements sociaux, afin de passer de 21,72 % de logements sociaux actuellement à 25 % dans les plus brefs délais.**
- Par la création d'une zone d'aménagement différé habitat, services et commerces de proximité, équipements et aménagements publics, nous allons doter la collectivité d'un puissant outil de préemption sur une large partie de la commune, et donc de lutte plus efficace encore contre la spéculation foncière qui commence à gangrener notre commune.**
- Par la déclaration d'utilité publique en vue de constitution de réserves foncières, nous allons être plus encore à l'offensive pour une maîtrise publique du développement de notre centre-ville.**

Monsieur le Maire, c'est naturellement avec force et convictions que nous nous prononcerons en faveur de ces choix politiques solidaires et ambitieux.

M. Lataillade fait la déclaration suivante :

« Je suis satisfait que vous ayez organisé ce Conseil municipal avec un seul thème : l'habitat et l'urbanisme. Je crois que la situation sur notre territoire et même chez les voisins est urgente, il y a beaucoup de monde qui ne trouve pas à se loger et donc c'est une bonne chose qu'on ne parle que de ça ce soir.

Pour compléter les chiffres de M. Gonzales, celui que j'ai retenu c'est les 400 tarnosiens en attente d'un PLAI ou d'un PLUS qui ne sont pas satisfaits chaque année. D'après la loi SRU il manque pas loin de 200 logements et ce qu'on voit avec la loi SRU c'est que malgré les années, le pourcentage reste à peu près le même et on paye l'amende chaque année. On trouve des aménagements, on trouve quelques combines mais ça fait des années qu'on la paye cette amende de la loi SRU et ça va continuer un petit moment, le temps qu'on arrive aux 25 %.

Après, vous vous fixez des objectifs, c'est une bonne chose, mais il y a urgence et il faut être novateur. Là, vous nous proposez ce soir une Déclaration d'Utilité Publique, une ZAD ou la possibilité d'exproprier dont nous reparlerons plus tard. »

2024-05-063-DAP – Contrat de Mixité Sociale

Sur le rapport présenté par M. Mabillet, Maire

Unanimes, les acteurs du logement prédisent aujourd'hui l'explosion très prochaine d'une véritable bombe sociale. Tous les indicateurs attestent des conséquences néfastes des choix gouvernementaux dans ce domaine ces dernières années. Les organismes de logement social ont été plongés à une situation financière extrêmement difficile et nous assistons à une grave crise de production de logements sociaux : 85 000 autorisations de construction de logements sociaux en 2023, 60 000 envisagés en 2030 alors qu'il en faudrait annuellement 198 000 selon la présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat. Confronté à ce sombre constat, la réponse qui peut apparaître paradoxale du gouvernement est, non pas de mobiliser tous les acteurs et les richesses existantes pour relever ce défi stratégique, mais de desserrer les obligations de logement social (et notamment en direction des foyers les plus modestes) pesant sur les collectivités, donnant acte à celles d'entre elles qui militaient de longue date contre les objectifs de mixité portés par les loi SRU et Duflot.

La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) avait créé, en son article 55, l'obligation pour les communes les plus urbaines d'être dotées d'un parc de Logement Social suffisant (20 % des résidences principales à minima), pour faire face à la demande de logement des populations les moins aisées.

La Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 (Loi Duflot) a notamment renforcé certaines dispositions introduites par la Loi SRU en augmentant l'objectif à 25 % pour les communes des secteurs tendus, sur lesquelles la demande de logement social est la plus forte. Une liste publiée par décret en début de chaque période triennale identifie ces communes.

La Ville de Tarnos est assujettie aux prescriptions de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain et concernée par l'augmentation de l'objectif à 25 %. Malgré son engagement en faveur du logement pour tous et les actions menées depuis plusieurs décennies pour la création (et la réhabilitation) de logements à caractère social sur le territoire communal, elle présente au 1^{er} janvier 2023 un déficit de logements sociaux représentant 197 logements, pour un taux de

21,72 % représentant 1305 logements sociaux existants sur un total de 6009 résidences principales.

L'accès au logement à caractère social en location ou en accession à la propriété est conditionné à des plafonds de ressources que le Gouvernement évalue chaque début d'années.

Environ 70 % de la population française répond aux critères du Logement Social.

A Tarnos au 1^{er} janvier 2024, une personne vivant seule dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 22 642 euros (environ 2 096 euros/mois) peut accéder au Logement Locatif Social ; une famille composée de trois personnes, ou un jeune ménage sans personne à charge dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 36 362 euros (environ 3 367 euros/mois) peut accéder au Logement Locatif Social. Une famille composée de quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge, dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 43 899 euros (environ 4 065 euros/mois) peut également accéder au Logement Locatif Social.

Au 1^{er} janvier 2024, une personne vivant seule dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 37 581 euros (environ 3 480 euros/mois) est éligible à l'Accession Sociale à la Propriété ; une famille composée de trois personnes, ou un jeune ménage sans personne à charge dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 67 517 euros (environ 6 252 euros/mois) est éligible à l'Accession Sociale à la Propriété. Une famille composée de quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge, dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 80 875 euros (environ 7 488 euros/mois) est également éligible à l'Accession Sociale à la Propriété.

L'objectif consiste donc à poursuivre et si possible à amplifier la production en nombre et en qualité de Logements à Caractère Social sur le territoire communal, en location et en accession, pour atteindre le seuil de 25 % de Logement Social et au-delà de cet objectif comptable, répondre aux besoins des administrés en facilitant l'accès au Logement.

Le Contrat de Mixité Sociale (CMS) constitue un cadre d'engagement et de moyens qui permet notamment à une commune en difficulté pour atteindre ses objectifs de logements à caractère social prescrits par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain d'aménager par exception le taux de rattrapage qui lui incombe pour l'atteindre sur une période plus longue. On évoque ici un contrat « abaissant ». La signature d'un CMS entre la Commune concernée, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal auquel elle est rattachée, l'État et tout autre acteur impliqué permet l'adaptation des objectifs précités. Les effets du Contrat de Mixité Sociale ont une durée de trois ans. Il s'agit de préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social sur une Commune déficitaire en logements sociaux au sens de la Loi SRU. Le CMS doit être annexé au Programme Local de l'Habitat (PLH) par simple délibération de l'Intercommunalité ; il constituera le fondement du bilan triennal.

Le Contrat de Mixité Sociale peut également être engagé pour augmenter les objectifs triennaux de rattrapage légal. C'est dans cette démarche, inédite, que la Municipalité a souhaité s'engager.

Au-delà de l'enjeu d'atteinte de l'objectif chiffré, il s'agit avant tout de créer les conditions d'un dialogue resserré et constructif entre la Commune, l'Intercommunalité, le Département, l'Etablissement Public Foncier Local des Landes et bien entendu l'État. Le Comité de Pilotage du CMS ainsi formé se réunira régulièrement et chaque fois que nécessaire durant les trois prochaines années pour promouvoir, expertiser et accompagner la production de Logement Social en location et en accession sur le territoire communal. Chacune des instances signataires s'engageant à apporter ses compétences et ses moyens pour la réalisation de projets immobiliers de Logements Sociaux qualitatifs et adaptés aux besoins.

Au regard de l'inventaire SRU réalisé par l'État sur la période triennale 2020-2022, la Commune de Tarnos a largement dépassé les objectifs de rattrapage fixés par la représentante de l'État dans le Département en matière de réalisation de logements locatifs sociaux.

Compte tenu des perspectives sur la prochaine période triennale qui prévoient un report d'excédent du nombre de logements réalisés ou livrés sur la période précédente estimé par l'État à 82 logements, et compte tenu des programmes de logements en cours de construction ou validés, je sollicite votre avis favorable afin de signer avec les instances précitées un Contrat de Mixité Sociale qui prescrira l'augmentation de l'objectif de production de logement social comme suit :

Pourcentage de logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2023 : 21,72 %

Nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2023: 197

Taux de rattrapage prescrit sur période triennale 2023-2025 avant signature d'un CMS : 50 %

Objectif sur la période triennale 2023-2025 avant signature d'un CMS : création de 99 logements

Taux de rattrapage proposé par Tarnos sur période triennale 2023-2025 dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale : 55 %

Objectif sur la période triennale 2023-2025 avec signature d'un CMS : création de 109 logements

Je sollicite votre avis favorable afin de signer avec les instances précitées un Contrat de Mixité Sociale qui indique également les outils et actions à déployer :

- outils fonciers (Zone d'Aménagement Différé, Déclaration d'Utilité Publique, Droits de Préemption notamment)
- outils de planification urbaine (Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Programme Local de l'Habitat, ...) d'aménagement opérationnel et programmatique

La présente délibération a donné lieu aux débats suivants :

***Mme Cassaing** explique qu'au vu de la volonté d'utiliser la Zone d'Aménagement Différé parmi les leviers fonciers cités dans le Contrat de Mixité Sociale, le groupe « Alternance – Notre parti c'est Tarnos » ne peut pas voter favorablement pour cette délibération.*

***M. Dubert** lit la déclaration suivante :*

« Votre intervention Mme Cassaing me permet de revenir sur les propos que vous avez tenus lors du dernier Conseil municipal, propos que je considère pour le moins erronés pour ne pas dire mensongers. Je ne vous ai pas répondu ce soir là car je n'avais pas en ma possession les données précises sur le sujet et je préfère, en ce qui me concerne, vérifier mes sources et être

sûr de ce que j'avance. Vous nous accusez Mme Cassaing et je vous cite « d'acharnement » concernant M. Dulamon parce qu'il faisait partie de la liste « Alternance – Notre parti c'est Tarnos » et vous estimez, je vous cite toujours « qu'après les histoires avec Mme Faure, cela commence à faire beaucoup ». Sachez, Mme Cassaing, que nous ne nous acharnons pas sur Mme Faure ni sur M. Dulamon mais que nous tentons par tous les moyens de lutter féroce­ment contre toutes les personnes, quelles qu'elles soient, qui spéculent sur le foncier et qui provoquent en agissant ainsi une forte flambée des prix de l'immobilier. Quand on connaît votre position sur le logement, il n'est pas surprenant, à mes yeux, de retrouver dans ces histoires des membres de votre liste qui doivent partager les mêmes idées que vous sur ce sujet crucial du logement.

Parlons chiffres maintenant. Vous nous dites que dans le projet La Grangette, vous vous êtes renseignée auprès de la propriétaire, Mme Faure, qui vous a précisé vendre son bien à moins de 550 € le m², ce qui selon vous est moins élevé que le prix de vente de Grândola au m². J'ai repris la délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2021 concernant la cession de la parcelle Grândola au COL pour un montant de 2 989 085 € pour une surface de 5 724 m².

En bonne professeur des écoles, vous nous avez repris lors du dernier Conseil municipal, à juste titre, sur la prononciation du mot ATSEM et je ne doute pas que vous devez avoir de très bonnes compétences en mathématiques pour calculer avec moi que le prix de vente de Grândola était de 522 € au m². »

Mme Cassaing précise que les chiffres annoncés par M. Dubert sont hors taxe et qu'elle a toujours parlé de chiffres TTC.

M. Dubert lui confirme et reprend sa déclaration :

« Le 30 avril 2019, suite à une rencontre en Mairie ayant eu lieu la veille, Mme Faure nous précisait le prix de vente de son bien à 1 090 000 € pour une surface de 1 671 m², prix confirmé par le promoteur M. Alday, légèrement nuancé à 1 100 000 € lors de la rencontre que nous avons eu en Mairie le 2 juillet 2020. Si vous faites la division, vous devez trouver un prix de vente de 658 € le m², bien supérieur, contrairement à ce que vous affirmez, aux 522 € par m² de Grândola vendu plus de deux ans après.

Concernant M. Dulamon, celui-ci souhaite vendre sa parcelle de 2 703 m² au prix de 3 918 263 € soit 1 450 le m². Vous prétextez, pour justifier ce prix, que, je vous cite « ce bien ne peut pas être évalué comme un terrain nu car il est rattaché à un fonds de commerce », or, vous le dites également, et c'est encore une incohérence dans vos propos. Je vous cite à nouveau « le terrain et le garage doivent être achetés pour faire une maison de retraite », donc M. Dulamon ne vend pas un fonds de commerce mais bel et bien une parcelle pour y réaliser un programme immobilier qui, de plus, ne serait pas une maison de retraite comme vous le dites mais une résidence Senior, ce qui n'est pas du tout la même chose.

Enfin, vous dites qu'en se basant sur l'estimation des Domaines, et je vous cite une dernière fois « le prix rapporté au m² est inférieur à celui de la vente du terrain pour le projet Grândola ». Vous avez raison mais, malheureusement, il n'est pas possible de comparer ces deux ventes car elles ne correspondent pas au même zonage du PLU : une des parcelles, celle de M. Dulamon, est située en zone UHC2, la parcelle Grândola est située en UHC1 avec des règles de constructibilité qui ne sont pas du tout les mêmes. En UHC1, on peut monter jusqu'à 21 mètres alors qu'on est limité à 15 mètres en UHC2. Donc le prix ne peut pas être comparable.

Si vous aviez voulu faire une comparaison valable, il aurait fallu le faire avec Olympe de Gouges située également en zone UHC2. C'était en 2017, il y a quelques années, la Ville a

vendu au COL une parcelle de 880 m² au prix de 295 000 € soit 335 € le m². L'estimation des Domaines pour la parcelle Dulamon étant de 1 270 000 € pour une surface de 2 703 m², ça fait 469 € le m², donc on est bien au dessus d'une parcelle de même nature.

Je souhaiterais donc, Mme Cassaing, au vu de tous ces éléments, à l'avenir ne plus vous entendre dire que la Collectivité vend trop cher ses terrains alors que vous défendez des prix bien plus élevés lorsqu'il s'agit de vos amis qui procèdent à une vente. »

M. Roblès interpelle M. Dubert en indiquant que la Commune vend un terrain à un bailleur social 522 € le m² et s'étonne qu'il se dise de gauche alors que l'acheteur est un bailleur social. Il s'étonne également que, dans le même temps, la Ville donne pour 1 € un terrain pour faire la piscine.

M. Dubert insiste sur le fait que 522 € le m² est un prix nettement inférieur au prix du marché lorsque la Ville a vendu le terrain pour Grândola.

Mme Cassaing souhaite préciser que M. Dubert a rebondi sur une remarque qui n'avait rien à voir avec M. Dulamon. Concernant le terrain de Mme Faure, elle indique ne plus avoir les chiffres en tête mais affirme que ce sont les derniers que Mme Faure lui a donné depuis que le prix de vente a été revu à la baisse suite au blocage des programmes immobiliers prévus à La Grangette par la Municipalité.

Elle explique qu'elle est récemment allée visiter le magasin Ferm'Avenir pour lequel il y a eu 2,5 millions d'investissement et ne peut imaginer qu'on puisse dire ensuite que la parcelle serait rachetée au prix du terrain sans prendre en compte l'investissement. Elle insiste sur le fait qu'une entreprise est un investissement et qu'il faut arrêter de dire que le garage de M. Dulamon n'est qu'un terrain.

M. le Maire est d'accord sur le fait qu'une résidence Senior est, en effet, considérée comme un investissement d'utilité publique. Il rappelle que jusqu'en 2022, la loi Censi-Bouvard permettait une défiscalisation et qu'il existe encore la possibilité de la location meublée non professionnelle qui permet de faire baisser ses impôts.

Il conclut en disant qu'il pense que les gros investisseurs intéressés par la propriété de M. Dulamon ont beaucoup d'argent pour proposer une somme conséquente mais qu'ils vont ensuite pouvoir faire jouer les réductions d'impôts. Il rajoute que c'est ce contre quoi la Commune se bat et rejoint M. Dubert sur le fait qu'une résidence Senior n'est pas une maison de retraite.

Mme Cassaing explique qu'elle a été étonnée de voir que, concernant cette résidence Senior avec des locations à 1 600 € par mois, les services de la Mairie étaient au courant mais que les élus n'avaient pas l'air de l'être.

M. le Maire confirme qu'il ne l'était pas non plus.

M. Lataillade, concernant l'objectif des 109 logements, demande si cela correspond aux 99 logements de Grândola auxquels on rajoute 10 logements temporaires ou d'urgence.

M. le Maire indique que le projet Grândola compte 108 logements.

M. Lataillade demande si cela va être inclus dans l'objectif des 109 logements pour la période 2023/2025.

M. le Maire lui confirme que c'est le cas et rajoute que la Ville est déjà en avance sur ses objectifs 2023/2025 mais souhaite continuer à faire des logements sociaux.

M. Lataillade rappelle les chiffres donnés plus tôt : 197 logements sociaux manquant, 400 demandes de tarnosiens en attente, 350 logements secondaires et 250 logements vacants.

M. le Maire rajoute que d'autres programmes immobiliers sont en cours d'élaboration sur tout le territoire tarnosien qui seront présentés à partir de la rentrée.

M. Dubert indique que ces projets ont été présentés en commission « Aménagement urbain / Urbanisme / Cadre de vie / Ville durable ».

Mme Dufau souhaite rappeler l'intérêt que représente le Contrat de Mixité Sociale pour l'ensemble des partenaires. Elle rajoute que cet intérêt réside dans le fait de mobiliser tous les outils existants afin de garder le foncier dans la sphère publique, éviter les envolées de prix et permettre la préemption pour développer du logement social.

Concernant la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), elle insiste sur le fait que c'est un outil intéressant dans le cadre des préemptions car il permet de geler le prix et éviter qu'il ne s'envole afin de ne pas rendre l'achat plus compliqué pour les particuliers. Elle rajoute qu'il s'agit d'un outil de contrôle foncier dans le sens où la Ville pourra préempter au prix de l'année à laquelle a été créée la ZAD.

A l'issue de ce débat, la délibération est portée aux voix :

Votants : 32	Pour: 30
Abstention : /	Contre : 2 (M. Robles et Mme Cassaing)
Votes exprimés: 32	

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L 320-8 et L 320-8-1 relatifs au contrat de mixité sociale,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Seignanx en date du 19 février 2020 adoptant le 4ème Programme Local de l'Habitat du Seignanx pour la période 2020-2025

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Seignanx en date du 28 Avril 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Seignanx,

Vu le projet de Contrat de Mixité Sociale établi entre la Commune de Tarnos, la Communauté de Communes du Seignanx, le Conseil Départemental des Landes, l'Établissement Public Foncier Local des Landes et l'État,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le Contrat de Mixité Sociale tel que présenté en annexe

DEMANDE à Monsieur le Maire de convoquer et animer pour le compte de la Commune de Tarnos les réunions du Comité de Pilotage composé des représentants des instances signataires

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois suivant son affichage ou sa notification et sa transmission au représentant de l'État dans le Département. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi dans les deux mois par l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr

2024-05-064-DAP – Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) – Habitat, services et commerces de proximité, équipements et aménagements publics

Sur le rapport présenté par M. Mabillet, Maire

Monsieur le Maire rappelle que l'accompagnement et la maîtrise du développement urbain et démographique de la Commune de Tarnos a toujours été au centre des préoccupations des élus qui se sont succédé.

En sus du Plan Local d'Urbanisme de Tarnos, validé et rendu opposable en 2005, plusieurs outils et actions ont permis de renforcer la maîtrise du développement du territoire par les représentants de la Ville, en lien notamment avec l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

En 2006, l'instauration à la demande de la Commune de Tarnos d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager sur la Cité des Forges de l'Adour a assuré la conservation de ce secteur historique de Tarnos en incitant et accompagnant les propriétaires dans leurs travaux de rénovation des logements (aide financière de la Ville de Tarnos pour les travaux de rénovation).

En 2010, le Schéma Directeur d'Aménagement du Centre Ville réalisé par la Municipalité a permis d'écrire la feuille de route du développement de ce secteur sur les thématiques du logement, des services publics et privés, de la mobilité et des aménagements publics.

En 2015, la modification du PLU de Tarnos souhaitée par les élus de la Ville a traduit sur le plan réglementaire les orientations d'aménagement des secteurs Hephaïstos/Viro et Serpa, qui s'inscrivent pleinement dans les attendus du Schéma de Cohérence Territoriale Pays Basque et Seignanx et du Plan Local de l'Habitat du Seignanx.

La récente mise en service de la ligne T2 du réseau Txik Txak, étudiée depuis plus de 10 ans, constitue aujourd'hui un formidable atout pour maîtriser les effets des déplacements pendulaires et liés aux loisirs dans le bassin de vie. Elle constitue également une opportunité pour le développement de nouveaux équipements publics et privés dont les futurs usagers

pourront bénéficier grâce à une offre de transports collectifs performante ainsi que des itinéraires de mobilité active très pratiques, confortables et sécurisés.

L'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur lequel les élus tarnosiens sont très mobilisés permet d'augurer la volonté collective d'un développement urbain maîtrisé et choisi, respectueux des équilibres et des enjeux contemporains du territoire, notamment environnementaux.

Les élus de Tarnos et du Seignanx ont toujours été très attentifs et sont intervenus chaque fois que possible sur les questions de la maîtrise foncière publique qui conditionne celle du développement urbain.

Dans le même temps, sur les dernières années, la Ville de Tarnos n'a pas échappé à la très forte augmentation des prix de vente tant des logements individuels, collectifs que du foncier sur l'ensemble du bassin de vie. Ce phénomène exclut malheureusement une grande partie de la population des possibilités d'accès à un logement sur Tarnos, en même temps qu'elle contraint le développement de commerces et services de proximité nécessaires aux habitants et freine la préservation et la valorisation du patrimoine local.

Cela rendra également beaucoup plus coûteuses les réalisations des équipements et aménagements publics nécessaires aux habitants, au cadre de vie et au dynamisme de la Ville de Tarnos.

Aussi, face à ces enjeux, la Zone d'Aménagement Différé, constitue un outil de veille foncière et, le cas échéant, d'acquisition de biens dont la maîtrise facilite la concrétisation des orientations politiques de la Commune, en parfaite cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme de Tarnos, le Programme Local de l'Habitat du Seignanx et le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie.

En application des articles L 212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, des Zones d'Aménagement Différé peuvent être créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le Département, sur proposition ou après avis de la Commune et après avis de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale concerné.

Des Zones d'Aménagement Différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, après avis de la Commune concernée.

L'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé permet de disposer d'un droit de préemption spécifique applicable sur l'ensemble du périmètre de ladite zone, quel que soit le classement des terrains au Plan Local d'Urbanisme, a contrario du Droit de Préemption Urbain qui ne s'applique que sur les secteurs classés en zone urbaine au Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, ce droit de préemption peut être utilisé sur le fondement de la délibération qui crée la ZAD, sans justification d'un projet de construction ou d'aménagement public défini comme c'est le cas pour le Droit de Préemption Urbain.

Ce droit est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement définies à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il permet la constitution de réserves foncières en vue de la concrétisation de ces réalisations.

Les actions ou opérations concernées par la ZAD sont celles qui ont pour objet :

- la mise en œuvre du projet urbain
- la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat définie au travers du Programme Local de l'Habitat du Seignanx
- l'organisation du maintien, de l'extension et de l'accueil d'activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme
- la réalisation des équipements collectifs nécessaires aux habitants et aux usagers de la Ville,
- l'organisation du renouvellement urbain
- la lutte contre l'insalubrité
- la protection et la mise en valeur du patrimoine communal bâti et non bâti

Le titulaire du droit de préemption instauré au titre d'une ZAD peut déléguer ce droit en vertu de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme

La date de création de la Zone d'Aménagement Différé constitue la référence temporelle pour l'évaluation financière du bien par l'administration. Ainsi, les phénomènes d'augmentation des prix de vente et de spéculation foncière sont contrôlés par l'usage du droit de préemption de la Zone d'Aménagement Différé.

La Commune constitue le guichet unique où les Déclarations d'Intention d'Aliéner sont déposées et enregistrées. A partir de l'enregistrement en Mairie d'une DIA, l'usage du droit de préemption doit être établi et notifié dans le délai de deux mois. Il convient donc de traiter les demandes de DIA dans le souci constant de rapidité et d'efficacité, notamment en réduisant le plus possible les étapes internes intermédiaires ; la désignation de la Collectivité chargée de l'enregistrement de la DIA comme titulaire du droit de préemption ZAD permet de garantir le respect des délais rattachés à l'usage du droit de préemption.

Afin de renforcer significativement le rôle que la Collectivité doit tenir en la matière, Monsieur le Maire de Tarnos invite le Conseil Municipal à l'autoriser à saisir Mme la Présidente de la Communauté de Communes du Seignanx en vue de l'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé sur les secteurs urbanisés de la Commune de Tarnos tel que défini au plan annexé à la présente, qui permettra à la Ville, aux côtés de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale, de poursuivre la mise en œuvre de sa politique de développement urbain, et en particulier de consolider l'offre de logements sociaux, à coûts maîtrisés, de rendre possible l'extension et l'implantation d'équipements et d'aménagements publics, de services et commerces de proximité ; elle permettra également d'inciter au renouvellement urbain nécessaire au sein des nombreux quartiers, de maîtriser ce renouvellement, tout en veillant à une prise en compte vertueuse et systématique des déplacements dans le développement territorial et d'assurer la stricte protection et la mise en valeur du patrimoine communal bâti et non bâti afin de répondre aux besoins des tarnosiennes et tarnosiens et des usagers de la Ville.

Il sera demandé que la Commune de Tarnos soit désignée bénéficiaire du droit de préemption rattaché à la ZAD, qui se substituera au Droit de Préemption Urbain Renforcé actuel.

La présente délibération a donné lieu aux débats suivants :

Mme Cassaing fait la déclaration suivante au nom du groupe « Alternance – Notre parti c'est Tarnos »:

« Si l'accès à l'habitat est certes très compliqué sur Tarnos et s'il nous paraît nécessaire de soutenir la création de logements abordables cela ne doit pas se faire au détriment des propriétaires tarnosiens. Rappelons que les 2/3 des foyers tarnosiens sont propriétaires.

Il y a un certain nombre d'éléments sur lesquels nous souhaitons vous alerter :

- d'abord la carte : cette zone est extrêmement grande. Au départ quand elle a été présentée en commission, je pensais qu'elle ne concernait que le centre-ville mais elle concerne la quasi totalité du territoire sauf le quartier des Barthes et les terrains agricoles.

- sur les motifs de préemption : ils sont extrêmement vastes notamment celui pour la constitution d'une réserve foncière. Donc la Mairie peut préempter pour n'importe quel motif et quel que soit le classement des terrains. Ce droit de préemption peut être utilisé sans projet de construction ou d'aménagement public. Le prix qui sera donné au vendeur sera celui de l'année de création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ce qui veut dire que ce prix pourra courir sur 6 ans.

J'ai fait des recherches et en l'espace de 5 ans, les prix sur Tarnos ont augmenté d'environ 35 %. Cela veut dire que la Ville peut vous forcer à vendre 35 % en dessous du prix du marché actuel avec ce système de ZAD, ça veut même dire, si je pousse la réflexion jusqu'au bout, qu'elle peut vous forcer à vendre moins cher que ce que vous avez acheté si vous avez acheté il y a peu de temps. Imaginons que j'achète un bien, que j'ai une mutation sans avoir le choix, je revends et là, je me retrouve avec mon bien qui est préempté par la Ville moins cher que ce que je l'ai acheté et je ne peux pas rebondir. C'est aussi un souci car lorsqu'on vend c'est souvent pour racheter derrière.

Ce n'est pas en faisant quelques achats par ci par là qu'on va bloquer l'évolution des prix. Le problème c'est que les propriétaires sont complètement lésés avec cette situation là et nous on ne peut pas tolérer ça. »

M. le Maire explique que la ZAD est assez large car la volonté de la Municipalité est de mettre de la mixité sociale un peu partout dans cette zone urbaine définie. Il rappelle que les élus travaillent pour l'intérêt général qui, en la matière, consiste à maîtriser le marché foncier. Il rajoute que les outils présentés sont légaux et permettent d'œuvrer dans le sens de l'intérêt général.

M. Lataillade explique que, tant qu'à faire une large ZAD, il aurait aimé y inclure un îlot du côté de la salle Biarrotte qui est sur un axe très passant avec, à son sens, une vraie dynamique démographique et un secteur où il faudrait de la mixité sociale.

Il rajoute qu'à titre personnel, il est très favorable à cette ZAD car les communes ne disposent pas de beaucoup de moyens pour maîtriser le foncier et qu'il faut également être novateur grâce à ce genre d'outils.

Mme Dufau précise que la ZAD n'est pas seulement un outil pour faire de la construction de logements mais également créer des poumons verts, des espaces publics, des espaces de mobilité douce afin de donner du sens à la préemption. Elle insiste sur le fait que, dans le périmètre d'une ZAD, la Ville ne peut préempter que si le propriétaire est vendeur et qu'il n'est pas question de forcer la main des habitants.

***Mme Dacharry** demande pourquoi il est précisé que le prix sera fixé en fonction de la date de la création de la ZAD et non pas en fonction de la date de la vente.*

***M. le Maire** explique que le dispositif de la ZAD est prévu comme ça par la loi.*

A l'issue de ce débat, la délibération est portée aux voix :

Votants : 32	Pour: 30
Abstention : /	Contre : 2 (M. Roblès et Mme Cassaing)
Votes exprimés: 32	

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président ,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29

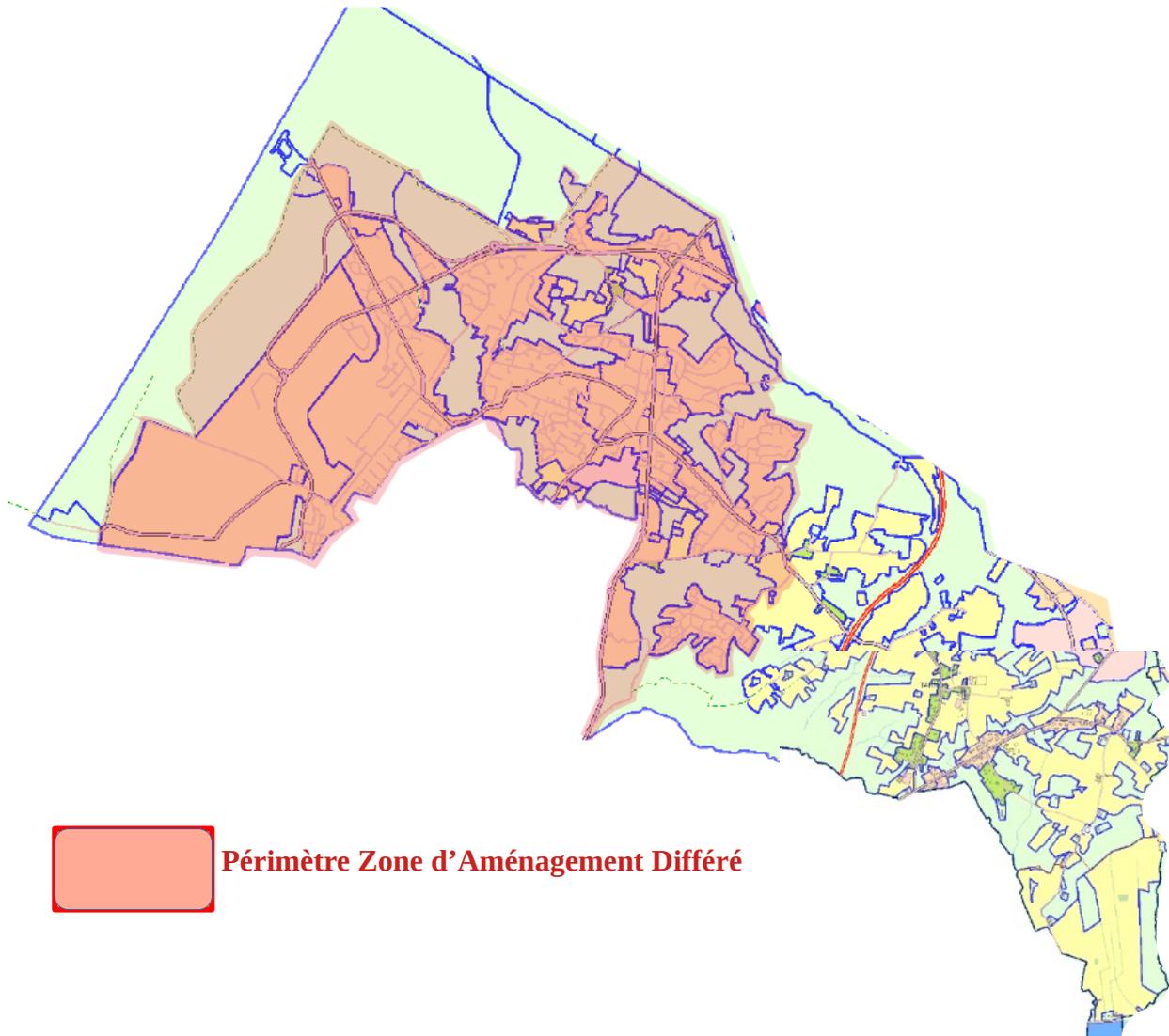
SE PRONONCE favorablement pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur les secteurs à enjeux urbains définis au plan annexé à la présente

AUTORISE Monsieur le Maire de Tarnos à saisir Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Seignanx en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur les secteurs du territoire communal tel que défini au plan annexé à la présente

SOUHAITE que la Commune de Tarnos soit désignée bénéficiaire du droit de préemption rattaché à la Zone d'Aménagement Différé.

DIT que le droit de préemption pourra être utilisé chaque fois que nécessaire pour mise en œuvre d'un projet urbain, pour participer à l'organisation de la mutation, du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques, pour favoriser le développement des loisirs et du tourisme, pour constitution d'une réserve foncière en application du Programme Local de l'Habitat du Seignanx, pour réalisation d'équipements collectifs, pour permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, pour sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti et les espaces naturels, pour permettre la renaturation ou la désartificialisation des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés ou à urbaniser.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois suivant son affichage ou sa notification et sa transmission au représentant de l'État dans le Département. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi dans les deux mois par l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr



Périmètre Zone d'Aménagement Différé

2024-05-065-DAP – Déclaration d'Utilité Publique en vue de constitution de réserves foncières

Sur le rapport présenté par M. Mabillet, Maire

Le projet de développement urbain de Tarnos s'inscrit dans le cadre d'une politique de maîtrise du développement démographique du territoire et de maintien du niveau de cadre de vie de la Commune. Production de logements, notamment sociaux, densification raisonnée des zones urbanisées et des secteurs déjà artificialisés, adaptation des équipements et aménagements publics, protection stricte et mise en valeur des zones naturelles, agricoles et forestières existantes, gestion des mobilités, autant d'enjeux forts pris en compte dans les orientations portées par la Municipalité.

L'**article 55** de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U) impose aux Communes de plus de 3.500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une Commune de plus de 15.000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Cette obligation a été portée à 25 % par la loi relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des objectifs de production de logement social. La Commune de Tarnos est concernée par l'objectif de 25 % de logements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2023, la Commune comprend 6009 résidences principales.

A la même date, la Commune disposait de 1305 logements sociaux, soit 21,72% du parc des résidences principales

Le déficit de logements sociaux s'élève donc au 1^{er} janvier 2023 à 197 logements ce qui demeure très significatif et nécessite une action forte, réactive, et s'inscrivant sur les moyens et longs termes.

Par ailleurs, le niveau de prix du marché de l'immobilier constaté localement, en particulier des fonciers, et son accroissement continu depuis plusieurs décennies contraint l'atteinte de cet objectif.

Dans ce contexte, la Commune affiche une forte volonté de maîtriser des fonciers pour les mettre à disposition des bailleurs sociaux et développer des programmes immobiliers en location sociale et accession sociale à la propriété, en adéquation avec les moyens financiers des populations locales qui peinent à trouver des logements adaptés à leurs ressources.

Malgré la volonté municipale, les dialogues en vue d'acquisitions établis avec les propriétaires fonciers restent sans effet dans la majorité des cas. Les préemptions réalisées par la Commune ne suffisent pas à disposer d'îlots fonciers dont la forme et la superficie permettraient de concevoir et concrétiser des projets à une échelle adaptée aux enjeux urbains et démographiques.

La Commune de TARNOS a identifié le secteur du Centre Ville, sur lequel ses intentions sont multiples. Il s'agit de :

- Produire des logements, et notamment des logements sociaux (location et accession).
- Répondre aux besoins en équipements et aménagements publics induits par ces constructions nouvelles. En particulier, il s'agira d'accompagner le développement et l'adaptation des équipements liés à l'éducation, à la petite enfance et l'enfance, à la vie culturelle et sociale, à la réalisation d'espaces publics aménagés pour recevoir les habitants et usagers du Centre Ville.
- Organiser les modalités de la mobilité au sein du secteur, pouvant comprendre des voiries et des cheminements doux (piétons et cycles). A ce titre, la création de cheminements piétons et cyclables au sein des espaces verts et espaces naturels situés au Centre Ville ou en périphérie immédiate de celui-ci font partie des priorités de la Municipalité.

Monsieur le Maire de Tarnos souhaite donc solliciter Mme la représentante de l'État dans le Département pour publication d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en vue de constituer des réserves foncières qui seront dévolues à la réalisation d'opérations immobilières et d'aménagement tels que décrits ci-dessus.

La présente sollicitation est régie par les dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, et notamment les articles énoncés ci-après :

Article L.221-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « *L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1. »*

Article L.300-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur; de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations»*

Sur la procédure, **l'article L-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique** prévoit que : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. »*

Le législateur a prévu que l'acquisition des immeubles, si elle s'avère indispensable, peut intervenir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, ceci en application de l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme précité.

Monsieur le Maire de Tarnos rappelle que le dossier de saisine de l'État doit répondre au formalisme décrit au travers des dispositions de l'article **R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique**. Il doit comprendre obligatoirement :

« *Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

Le dossier d'enquête préalable a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'utilité publique de l'aménagement du secteur du Centre Ville.

La présente délibération a donné lieu aux débats suivants :

***M. Lataillade** demande si, avec cet outil, on se donne le droit d'exproprier.*

***M. le Maire** précise qu'il faut l'autorisation de l'État.*

***M. Lataillade** rappelle que, lors du dernier Conseil municipal, il y a eu le cas d'une expropriation car le propriétaire ne voulait pas vendre au prix des Domaines.*

***M. le Maire** indique que le juge de l'expropriation a été sollicité dans le cadre d'une révision de prix au vu de la différence entre le prix estimé par les Domaines (1 270 000 €) et le prix de vente à l'acquéreur potentiel (environ 4 000 000 €).*

***M. Dubert** précise qu'il ne s'agit pas d'une expropriation mais que c'est le juge de l'expropriation qui doit être saisi dans le cas d'une révision de prix.*

***M. Lataillade** demande si, dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), on a le droit d'exproprier même s'il n'y a pas de volonté de vendre de la part du propriétaire.*

***M. Dubert** explique qu'avant de parler d'expropriation, il y a des négociations à l'amiable faites avec le propriétaire et que ça ne se fait pas comme ça de façon arbitraire.*

***M. le Maire** rajoute qu'il faut également une autorisation de la Préfecture pour pouvoir procéder à une expropriation.*

***M. Lataillade** souhaite éclaircir un point : à quel moment on paye au prix des Domaines et à quel moment on peut proposer un peu plus que ce prix.*

***M. le Maire** explique que la négociation de gré à gré est à privilégier car elle est la plus importante.*

***M. Lataillade** revient sur l'article L1 du Code de l'Expropriation qui stipule que cela nécessite une enquête publique avec de faire une Déclaration d'Utilité Publique. Il estime que le dernier paragraphe de la délibération amène de la confusion.*

***M. Dubert** indique qu'à ce jour, la Ville ne possède pas le droit à l'expropriation pour raison d'utilité publique.*

***M. le Maire** explique que ces textes juridiques permettent d'expliquer comment fonctionne une Déclaration d'Utilité Publique de manière générale.*

A l'issue de ce débat, la délibération est portée aux voix :

Votants : 32	Pour: 30
Abstention : /	Contre : 2 (M. Roblès et Mme Cassaing)
Votes exprimés: 32	

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique

APPROUVE la nécessité de solliciter Madame la Représentante de l'État dans le Département en vue de Déclarer d'Utilité Publique les acquisitions foncières sur le secteur du Centre Ville nécessaires à la production maîtrisée et coordonnée de logements et notamment de logements à caractère social, à la réalisation des équipements et aménagements publics nécessaires ainsi qu'à la concrétisation de voiries et cheminements doux publics.

AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à l'identification des fonciers concernés et à solliciter Madame la Représentante de l'État dans le Département, chaque fois que nécessaire, pour la publication d'un arrêté préfectoral reconnaissant l'utilité publique d'acquisitions foncières nécessaires à la production maîtrisée et coordonnée de logements et notamment de logements à caractère social, à la réalisation des équipements et aménagements publics nécessaires ainsi qu'à la concrétisation de voiries et cheminements doux publics

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois suivant son affichage ou sa notification et sa transmission au représentant de l'État dans le Département. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi dans les deux mois par l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr

2024-05-066-DAP – Château de Castillon – Convention de mise à disposition avec le Comité Ouvrier du Logement (COL)

Sur le rapport présenté par M. Dubert, Maire adjoint

Le parc de Castillon a été acquis par la Ville de Tarnos au milieu des années 2000.

Cette mutation a ainsi permis de mettre fin à une bataille juridique qui a opposé la Collectivité et l'association Vacances Loisirs qui l'avait acquis au début des années 90 en vue d'y créer un complexe hôtelier.

A cette époque, la Municipalité de Tarnos s'est en effet employée à garantir la conservation du caractère naturel du Parc de Castillon, la préservation des arbres du site destinés pour une large partie d'entre eux à être coupés pour laisser place à des bâtiments d'hébergement et autres aménagements imperméabilisant les sols. Elle s'est également appliquée à faire stopper de nombreux travaux réalisés sur site par le porteur de projet sans aucune autorisation et dans le mépris le plus total de la Loi.

Durant ces années difficiles de procédures juridiques et de mobilisation pour empêcher la réalisation sur site de projets immobiliers qui auraient fortement malmené son caractère naturel, le Parc de Castillon a fait l'objet d'occupations illicites et de très fréquents déversements de déchets ménagers ou de matériaux de construction. Le Château a quant à lui

été maintes fois occupé illégalement et pillé ; en 1996, un terrible incendie venait détruire l'étage supérieur du bâtiment.

Ayant gagné la bataille juridique, la Ville de Tarnos a pu acquérir le Parc et son château en fin d'année 2005, avec l'objectif de créer un Parc public au caractère naturel affirmé, d'entretenir et protéger les nombreux arbres remarquables et de réhabiliter les écuries et le château.

Le Parc, qui se trouvait dans un état déplorable au moment de son rachat par la Ville, a fait l'objet de travaux de sécurisation de son patrimoine arboré, d'aménagement de sentiers et de valorisation pédagogique par la mise en place de signalétique. Un parcours santé et une aire de street workout, portés par l'association Tous dans le cadre du budget participatif des Landes, sont venus en 2021 compléter les aménagements.

Les écuries ont été restaurées pour accueillir désormais l'espace municipal Nelson Mandela, une association culturelle tarnosienne, une annexe du Centre de Loisirs et un logement de gardien.

Le Château a, pour sa part, fait l'objet de plusieurs études depuis l'année 2010 dans l'objectif de trouver une solution tenable pour sa restauration, comprenant une affectation et un plan de financement. Force est de constater qu'aucune solution viable et conforme aux objectifs initiaux n'a pu être approchée.

En parallèle, à la fin des années 2010, la Commune et le COL ont établi un partenariat resserré dans l'objectif d'assurer la construction de logements sociaux en accession à la propriété et en location sur le secteur « SERPA ». Environ 275 logements devraient être en construction ou livrés d'ici la fin de l'année 2026 sur ce secteur.

C'est dans ce contexte que le COL a répondu favorablement à la sollicitation de la Commune en vue de répondre à l'objectif de réhabilitation du Château de Castillon avec la création de logements sociaux, après mise à disposition du site sous forme de bail.

Ayant accepté le principe d'assurer la Maîtrise d'Ouvrage de cette opération, puis de gérer les logements locatifs sociaux qu'il réalisera dans l'enveloppe du Château de Castillon, le COL vient de désigner Madame Catherine MATVEIEFF, architecte du Patrimoine, maître d'œuvre de ce projet.

Le COL envisage la création de 18 logement locatifs sociaux au sein du Château de Castillon

Précision est ici faite que la programmation ci-dessus n'est pas définitive car il est encore nécessaire de réaliser une phase exploratoire de relevés et d'études de conception du projet ;

En outre, le Château de Castillon étant à ce jour très détérioré, il est nécessaire de faire réaliser des travaux de mise en sécurité du bâti et de ses alentours immédiats, afin que les équipes techniques chargées des études de conception puissent intervenir sur site sans aucun danger.

C'est dans ce cadre que la présente convention de mise à disposition intervient, afin de permettre au COL de réaliser en sa qualité de maître d'ouvrage, les travaux conservatoires et de mise en sécurité des lieux pour mener à bien toutes les études nécessaires à la définition et

à la réalisation du projet de réhabilitation du château de Castillon avec création de logements sociaux.

Il est demandé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire de Tarnos à signer ladite convention

La présente délibération a donné lieu aux débats suivants :

***M. Lataillade** indique qu'à son sens, il s'agit d'un beau projet et se dit ravi qu'il se concrétise après en avoir souvent entendu parler en commission municipale.*

Il rajoute, concernant le Comité Ouvrier du Logement (COL), qu'il s'attendait à voter une délibération concernant le programme Passionaria car le COL avait annoncé un début de travaux pour l'été 2024 et une réservation des logements à hauteur de 50 %

***M. Dubert** rajoute que la consultation des entreprises est en cours pour le projet Passionaria et que, tant que les entreprises n'ont pas été retenues, il n'est pas possible de fixer un prix de vente. Il précise qu'il serait très étonnant que la commercialisation des logements ait déjà commencé.*

***M. Lespade** revient sur le début de la délibération et notamment le fait que l'association Vacances Loisirs avait acquis le château au début des années 90. Il pense que cette phrase n'est pas correcte car c'est l'association des Pupilles de l'Ariège qui était propriétaire et que l'association Vacances Loisirs, par le biais d'une convention, était autorisée à intervenir sur la propriété.*

A l'issue de ce débat, la délibération est portée aux voix :

Votants : 32	Pour: 32
Abstention : /	Contre : /
Votes exprimés: 32	

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29

Considérant le projet de convention,

AUTORISE Monsieur le Maire de Tarnos à signer la convention de mise à disposition du Château de Castillon et de ses abords immédiats ainsi que tout document y afférent, pour permettre au Comité Ouvrier du Logement de réaliser en sa qualité de maître d'ouvrage les travaux conservatoires et de mise en sécurité en vue de mener à terme toutes les études nécessaires à la définition et à la réalisation du projet de réhabilitation du Château de Castillon avec création de logements sociaux.

DEMANDE que les conclusions desdites études lui soient communiquées lorsqu'elles seront établies.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois suivant son affichage ou sa notification et sa transmission au représentant de l'État dans le Département. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi dans les deux mois par l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr

2024-05-067-DGS – Acquisition de terrain auprès de la SARL Saint Jean

Sur le rapport présenté par M. Dubert, Maire adjoint

Monsieur le Maire rappelle que la Commune envisage d'acquérir auprès de la SARL SAINT JEAN les parcelles cadastrées section AD n°1136, 1138, 1142, et 1147 d'une superficie totale de 1 533m² pour un prix de 1€ (un euro). Monsieur le Maire souligne que ces parcelles constituent l'emprise de l'entrée de la rue Gérard Philippe, et qu'il convient de régulariser la situation.

La présente délibération n'a pas donné lieu à débat.

La délibération est portée aux voix :

Votants : 32	Pour: 32
Abstention : /	Contre : /
Votes exprimés: 32	

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le courrier de la SARL Saint Jean en date du 10 mai 2023 proposant à la Commune la cession des parcelles cadastrées AD n°1136, 1138, 1142, et 1147 d'une superficie totale de 1 533m² pour un prix de 1€ (un euro)

DECIDE d'acquérir auprès de la SARL Saint JEAN les parcelles cadastrées section AD n°1136, 1138, 1142, et 1147 d'une superficie totale de 1 533 m²

DIT que cette acquisition se fera moyennant le prix de 1 € (un euro)

DIT que ces parcelles feront l'objet d'un classement d'office dans le domaine public communal

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette transaction

DIT que les crédits nécessaires au règlement de cette dépense sont prévus au budget de la Commune.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois suivant son affichage ou sa notification et sa transmission au représentant de l'État dans le Département. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi dans les deux mois par l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr

2024-05-068-DGS – Portage par l'EPFL « Landes Foncier » - Propriété Chiquirin (Avenue Lénine)

Sur le rapport présenté par M. Dubert, Maire adjoint

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal la phase de développement urbain et de densification démographique et urbaine du Centre-Ville enclenchée depuis une dizaine d'années.

Les élus souhaitent également adapter la feuille de route en proposant une densité supérieure à celle initialement envisagée pour les programmes de logements réalisés en Centre Ville, et d'autre en orientant fortement la production de logements sociaux (locatifs sociaux PLUS et PLAI et accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire).

Le secteur du Quartier MOYNE représente un enjeu de renouvellement urbain fort, regardé depuis plusieurs années par la municipalité. Dans cette perspective, des acquisitions amiables et des préemptions ont été concrétisées sur le secteur.

L'acquisition du parcellaire propriété des consorts CHIQUIRIN, cadastrée section AI n°169, d'une superficie de 2 030 m², sis 15 avenue Lénine, s'intègre dans la volonté de la maîtrise foncière publique du parcellaire. La négociation amiable a abouti et les propriétaires de la parcelle souhaitent céder leur bien à la Commune moyennant le prix de 650 000€.

Bien que cette acquisition soit supérieure au montant estimé par les Domaines, cette acquisition est stratégique car elle viendrait finaliser la maîtrise foncière de ce secteur à enjeu. Le bien est en effet limitrophe à des propriétés communales et EPFL, et cette acquisition viendrait agrandir l'unité foncière disponible et ainsi maximiser le programme de logements à venir.

En parallèle, la Collectivité a lancé la réalisation d'une étude urbaine sur ce secteur, destinée à préciser les futurs aménagements et constructions du secteur. Si les résultats de cette étude ne seront pas connus avant le printemps 2024, la volonté de réalisation à court et moyen termes sur le secteur de programmes immobiliers répondant aux besoins locaux est d'ores et déjà actée. Cette acquisition contribue fortement à sa préparation.

Cette parcelle, classée en zone UHc2 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Tarnos en vigueur, peut être mobilisée dans le cadre d'une future opération de logements, notamment locatifs sociaux. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, secteur « Biteau », est projetée afin de définir les grands principes d'aménagement, suite aux rendus de l'étude précédemment évoquée.

Toutefois, compte tenu de la charge financière que cette acquisition représente pour la collectivité, Monsieur le Maire propose au conseil de demander le portage de cette propriété par l'EPFL « Landes Foncier » et des fixer les modalités de portage.

La présente délibération a donné lieu aux débats suivants :

***M. Lataillade** demande pourquoi, dans ce cas, le juge des expropriations n'a pas été saisi et que le fait que le prix de vente soit au-delà des 10 % de la valeur estimée par les Domaines convient à la Commune.*

***M. Dubert** explique qu'il s'agit d'une négociation à l'amiable avec les propriétaires qui ont directement contacté la Ville pour savoir si elle était intéressée par ce bien. Il rajoute qu'il n'y avait pas de préemption à faire et que la Ville a fait estimer le bien par les Domaines afin d'avoir une idée de sa valeur. Il précise qu'au départ le prix demandé par la famille Chiquirin était plus élevé et qu'après plusieurs négociations, les deux parties se sont mises d'accord sur le prix de 650 000 €.*

***M. Roblès** souhaite souligner que la délibération évoque une acquisition légèrement supérieure au prix des Domaines et se dit choqué par le terme « légèrement » car il s'agit d'un prix d'acquisition supérieur de 25 % à celui des Domaines.*

***M. Dubert** précise qu'avec cette acquisition à 650 000 €, le prix au m² est de 320 €.*

***M. le Maire** propose d'enlever ce terme de la délibération.*

A l'issue de ce débat, la délibération est portée aux voix :

Votants : 32	Pour: 30
Abstention : 2 (M. Roblès et Mme Cassaing)	Contre : /
Votes exprimés: 30	

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

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 du Seignanx,

Vu le règlement intérieur en vigueur de l'EPFL « Landes Foncier »,

Vu l'avis de France domaines n°2023-40312-47612 en date du 20/09/2023,

Considérant que la Commune se propose d'acquérir une propriété bâtie sise 15 avenue Lénine à Tarnos, parcelle cadastrée section AI n°169 pour une contenance de 2 030 m² moyennant le prix de 650 000€.

Considérant que l'acquisition de cette parcelle est opportune pour la Commune pour parvenir à l'atteinte de ses objectifs de production de logements, notamment locatifs sociaux,

DÉCIDE l'acquisition à l'amiable de la propriété bâtie sise à TARNOS, 15 avenue Lénine, cadastrée section AI n°169, d'une contenance de 2 030 m², et de déléguer cette acquisition à EPFL "LANDES FONCIER".

Ladite acquisition aura lieu moyennant le prix de 650 000 € (Six cent cinquante mille euros)

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toute convention de mise à disposition nécessaire à la gestion ou à la mise aux normes ou aux travaux nécessaires à la préservation et sécurisation du bien ci-dessus visé ;

FIXE en matière de :

a) Portage Foncier

Conformément au Chapitre II paragraphe B du règlement intérieur 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) Portage Financier

Conformément au Chapitre II paragraphe B du règlement intérieur de l'EPFL Landes Foncier fixe la durée du portage financier de l'opération à **5 ans** à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL « Landes Foncier »

c) Fonds de minoration

Une partie de l'opération étant menée en vue de réalisation de **logements sociaux**, la Commune de TARNOS sollicitera 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.

d) 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 aucun travaux

sans y avoir été autorisé par convention préalable par l'EPFL Landes Foncier

S'ENGAGE à reprendre auprès de 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 :

Prix d'acquisition du bien
+
Frais issus de l'acquisition
(frais d'actes, géomètre, notaire, indemnités....)
-
subvention éventuelle issue du fonds de minoration

Précision faite qu'au prix principal s'ajouteront le cas échéant les sommes correspondant aux investissements lourds réalisés par l'EPFL Landes Foncier conformément au règlement intérieur.

Paiement du prix de revente

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

Paiements progressifs *sur 5 ans* : 15% les 4 premières années, le solde la 5^{ème} année
(Le premier paiement aura lieu l'année suivant la signature de l'acte)

DIT que le Maire est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération et de la signature de tous documents relatifs à ce dossier.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois suivant son affichage ou sa notification et sa transmission au représentant de l'État dans le Département. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi dans les deux mois par l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr

M. le Maire informe les élus que le prochain Conseil municipal aura lieu le 6 juin.
Il souhaite saluer M. Jean-Yves IHUEL, correspondant pour le journal Sud-Ouest, qui assurait son dernier Conseil municipal pour Tarnos.
Il souhaite également féliciter l'équipe Juniors du Boucau Tarnos Stade (BTS) qui ont été champions de Régionale 1 le dimanche précédent. Il rajoute que la Ville est très fière d'eux et qu'ils seront reçus rapidement en Mairie afin de fêter cette victoire avec eux.

Monsieur le Maire lève la séance à 22h15

Tarnos, le 22 mai 2024

Le Secrétaire de séance

Elisabeth MOUNIER

Le Maire

Marc MABILLET





Permettre à toutes et tous de se loger

Limiter l'artificialisation des sols

Aménager durablement la Ville

AMBITIONS et STRATÉGIES

**HISTORIQUE
du DEVELOPPEMENT
URBAIN**



- ANNEXE N° 1 -

CENTRE BOURG TARNOS 1938



CENTRE BOURG TARNOS 1968



CENTRE BOURG TARNOS 1968



CENTRE BOURG TARNOS 1985



CENTRE BOURG TARNOS 1985



CENTRE BOURG TARNOS 2005



CENTRE BOURG TARNOS 2005

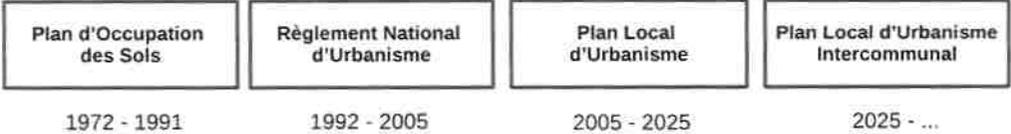


CENTRE BOURG TARNOS 2023



**URBANISME
REGLEMENTAIRE
à TARNOS**

L'Urbanisme réglementaire à Tarnos



Les fondements du PLUi déjà dans le PLU de Tarnos

2004 – 2005 Elaboration du PLU de TARNOS

Densification des zones déjà urbanisées 30% du territoire communal

Secteur Centre Ville hauteur des constructions jusqu'à 15m
Secteurs pavillonnaires hauteur des constructions jusqu'à 9m
Protection du patrimoine architectural et urbain Cité des Forges de l'Adour

Maîtrise du développement économique

Zones d'Aménagement Différées
Lotissement technologique Jean Bertin
Voie de contournement Clément Ader

Protection et mise en valeur des zones naturelles et agricoles 70% du territoire communal

Secteur littoral
Secteur des barthes
Coulées vertes entre les zones urbanisées



Les fondements du PLUi – Les enjeux de la densité et du Centre Ville



2009 – 2010 Elaboration du Schéma Directeur d'Aménagement du Centre Ville

Etudes – Ateliers Participatifs – Réunions publiques
Fort participation des habitants/commerçants/usagers



5 Schéma d'évolution du centre ville – Plan de référence

The central image is a large, detailed urban planning map of the town center, showing streets, buildings, and green spaces. It is surrounded by several smaller images showing people in meetings and public consultations, as well as smaller versions of the map itself. The map is titled '5 Schéma d'évolution du centre ville – Plan de référence'. The surrounding images include: a group of people sitting around a table in a meeting; a person standing at a whiteboard in a presentation; a group of people sitting around a table in a meeting; and several smaller versions of the map itself.

**CONTEXTE
REGLEMENTAIRE
NATIONAL**

DEVELOPPEMENT URBAIN : Le bloc réglementaire national

La loi LITTORAL du 3 janvier 1986

La loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

La loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) du 12 juillet 2010

Loi Climat et Résilience du 24 août 2021



LOGEMENT SOCIAL : Le bloc réglementaire national

La loi QUILLIOT du 22 juin 1982

La loi d'Orientation pour la Ville
(LOV) du 13 juillet 1991

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain
du 13 décembre 2000

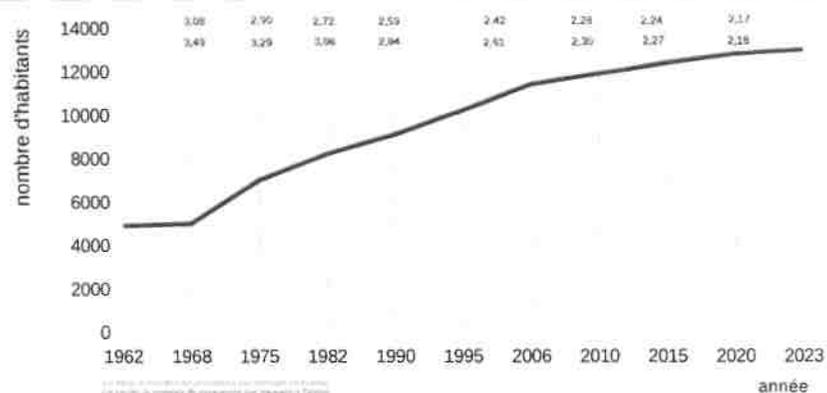
La loi « Duflot I » du 18 janvier 2013

Loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové
(ALUR) du 24 mars 2014

LES CHIFFRES à TARNOS



Evolution démographique de Tarnos



La population de Tarnos a doublé entre 1970 et 2010

Depuis le début du 21ème siècle, l'évolution de la population se fait à un rythme toujours régulier mais plus lent, alors que sur la même période, les recensements des besoins en logements effectués au travers des 4 PLH du Seignanx (Programme Local de l'Habitat) n'ont cessé d'augmenter



Le logement à Tarnos

Année	1968	1990	2012	2018	2020
Nombre de logements	1546	3425	5879	6287	6466 <i>dont 65 % logts individuels et 35 % logts collectifs</i> <i>63,9 % de propriétaires</i> <i>34,3 % de locataires</i> <i>1,8 % logés gratuitement</i>
% résidence principale	92	92,2	91,1	89,2	89,71
% résidence secondaire	3,3	3,7	4,6	6,5	6,1
% logements vacants	4,7	4,1	4,3	4,3	4,1

1 tarnosien sur 2 a emménagé dans son logement actuel depuis moins de 10 ans (source INSEE)



Le marché de l'immobilier à Tarnos

Sur la période 2010 – 2020 :

- 2 216 ventes de propriétés bâties ou non bâties (*hors fonds commerce*) en zones urbaines
- Moyenne > à 200 ventes/an



En 2024 : prix moyen de vente d'un appartement = 4 200 euros/m²
En 2014 : 2 800 euros/m²
(Moyenne des estimations d'évolution des prix des agences immobilières)



En 2024 : prix moyen de vente d'une maison = 4 500 euros/m²
En 2014 = 2 700 euros/m²
(Moyenne des estimations d'évolution des prix des agences immobilières)



En 2024 : prix moyen de vente d'un appartement
à GRANDOLA (BRS) = 2 400 euros/m²

LA CONSOMMATION
FONCIERE



Les modes de DEVELOPPEMENT URBAIN



En moyenne, le développement urbain sous forme de **lotissement** engendre la consommation de **1 hectare pour la création de 11 logements.**

1 logement individuel consomme environ **909 m² de foncier**

comprenant :

- la propriété privée qui va recevoir la maison
- une partie de la voirie nécessaire à l'accès
- une partie des espaces libres (espaces verts, espaces de jeux etc.)

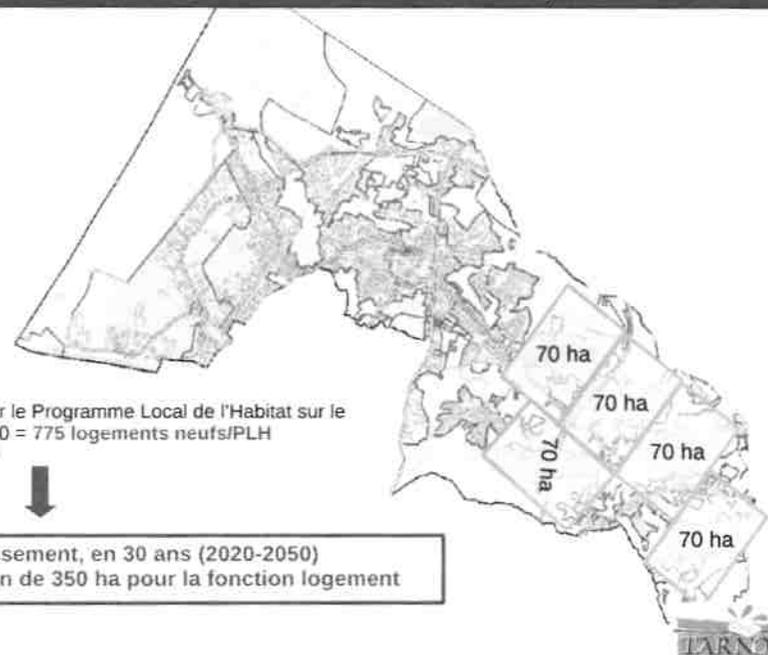


1 logement collectif consomme environ **49 m² de foncier**



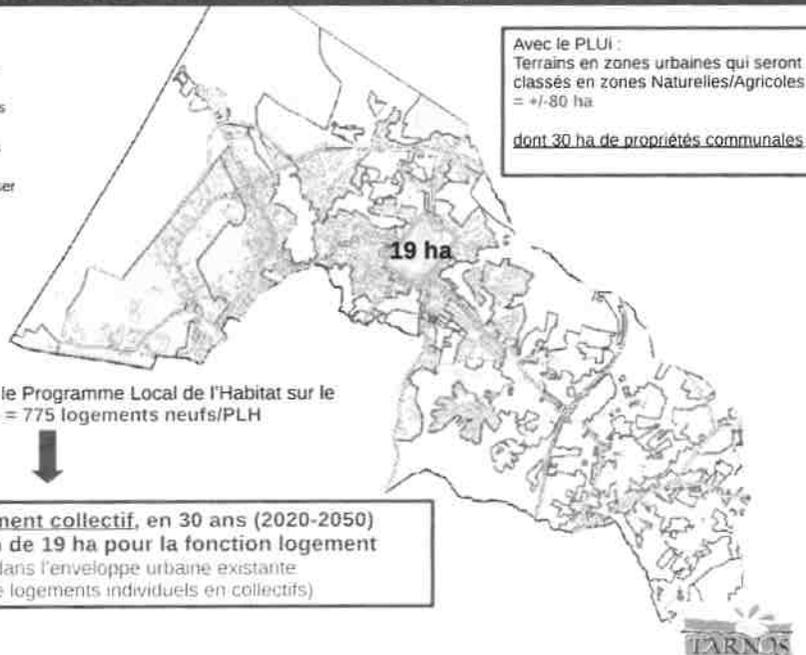
Consommation foncière dans le cas de lotissements pavillonnaires

- Zones urbaines
- Zones naturelles
- Zones agricoles
- Zones à urbaniser



Consommation foncière dans le cas de logements collectifs

- Zones urbaines
- Zones naturelles
- Zones agricoles
- Zones à urbaniser



Sobriété foncière et production de logements

**NECESSITE DE
RESERVES FONCIERES**
= Maîtrise du développement urbain
dans sa forme et dans sa temporalité

+

**NECESSITE DE
REGULATION DU MARCHE
IMMOBILIER LOCAL**
Logements individuels et collectifs
accessibles aux populations locales

LE LOGEMENT SOCIAL

Les différents types et dispositifs de logements sociaux

<p>PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration</p>	<p>Attribués aux locataires en situation de grande précarité.</p>	<p>± 2450 demandes de logements actuellement enregistrées pour la Commune de Tarnos dont 400 tarnosiens en attente à ce jour</p>
<p>PLUS Prêt Locatif à Usage Social</p>	<p>correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré)</p>	
<p>PLS Prêt Locatif Social</p>	<p>Attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.</p>	
<p>PLI Prêt Locatif Intermédiaire</p>	<p>Principalement destinés aux classes moyennes, les logements PLI sont attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM (PLAI, PLUS voire PLS).</p>	
<p>PSLA Prêt Social Location Accession <small>Logement social pendant 3 ans à l'entrée de la phase accessive</small></p>	<p>Accession sociale à la propriété</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une phase locative : l'accédant occupe le logement et acquitte une redevance • Puis une phase acquisitive dans les 4 ans max de l'entrée dans les lieux • L'accédant peut lever son option d'achat et devenir propriétaire de son logement, pour un prix fixé dès le départ dans l'acte notarié. 	
<p>BRS Bail Réel Solidaire</p>	<p>Dispositif d'accession sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dissociation du foncier et du bâti → minoration du prix des logements • Achat du logement et location du terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) • Bail réel solidaire d'une durée comprise entre 18 et 99 ans • Revente possible à tout moment aux conditions fixées dans le contrat initial 	



Les plafonds de revenus pour être éligible en 2024

DONNÉES EN MOULIER SUR LA BASE DU REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE N-2 TOUTS PRODUITS CONFONDUS

Categorie de ménage		BRS - PSLA - QPV				PLUS	PLS ACCESSION	PLI						
		ZONE A		ZONE B1		TOUTES ZONES	TOUTES ZONES	ZONE A	ZONE B1					
		Revenu fiscal de référence	Revenu fiscal de référence à 100% (hors abat.)	Revenu fiscal de référence	Revenu fiscal de référence à 100% (hors abat.)	Revenu fiscal de référence								
I	37 581 €	3 480 €	37 581 €	3 480 €	32 673 €	3 025 €	22 642 €	2 096 €	32 673 €	3 025 €	48 275 €	4 470 €	39 348 €	3 643 €
II	56 169 €	5 201 €	56 169 €	5 201 €	43 633 €	4 040 €	30 338 €	2 800 €	43 633 €	4 040 €	72 180 €	6 681 €	62 647 €	4 885 €
III	73 630 €	6 818 €	67 517 €	6 252 €	62 471 €	4 858 €	36 362 €	3 307 €	62 471 €	4 858 €	86 729 €	8 030 €	63 189 €	5 851 €
IV	87 908 €	8 140 €	80 876 €	7 488 €	63 347 €	5 688 €	43 898 €	4 065 €	63 347 €	5 688 €	98 619 €	9 119 €	76 984 €	7 063 €
V	98 000 €	9 684 €	95 739 €	8 865 €	74 518 €	6 900 €	51 641 €	4 782 €	74 518 €	6 900 €	108 000 €	10 000 €	89 739 €	8 300 €
VI	108 000 €	10 000 €	108 000 €	10 000 €	83 983 €	7 776 €	68 200 €	5 389 €	83 983 €	7 776 €	118 000 €	11 000 €	101 135 €	9 364 €
VII	131 116 €	12 116 €	12 005 €	1 112 €	9 368 €	867 €	6 492 €	601 €	9 368 €	867 €	151 116 €	14 216 €	11 283 €	1 048 €

(1) COLONNÉ ROUGE DOIT ÊTRE LUE : le revenu des Aged révisés est inférieur à 55 ans

En 2024 : 70 % des foyers français sont éligibles au logement social du fait de leurs revenus



Spatialisation du logement social à Tarnos



Evolution du nombre de logements sociaux à Tarnos

Année	Nbre Résidences Principales	Nbre logements sociaux	% logements sociaux	Logements sociaux manquants
2023	6009	1305	21,72 Objectif 25 %	197
2014	5401	1061	19,64 Objectif 25 %	289
2005	4439	746	16,80 Objectif 20 %	141
2000	3764	591	15,7 % Objectif 20 %	162

Objectifs
loi SRU



Combien coûte un logement T4 à TARNOS ? (surface utile ± 85m²)

LOCATION	PLAI	500 €	ACCESSION	BRS	240 000 €
	PLUS	600 €		Parc PRIVE	380 000 €
	PLS	850 €			
	Parc PRIVE	950 €			

ZOOM BRS

T4 à 240 000 euros
 + redevance 175 euros/mois soit par an = 2 100 €
 soit pour 10 ans = 21 000 €
 soit pour 60 ans = 126 000 €
 Alors que l'écart est de 140 000 € à l'achat

Redevance GRANDOLA = 1,82 €/m² surface utile



Obligation réglementaire de réalisation de logements sociaux à Tarnos

PLU actuel

nb de logements	obligation de logements sociaux	
	nombre	catégorie
1	0	-
2	0	-
3	0	-
4	1	LLS
5	2	LLS
6	2	LLS
7	2	LLS
8	2	LLS
9	3	LLS
10	3	LLS
>10	30 %	LLS

Projet PLUi

Passer à une vitesse supérieure sur la production de Logements Sociaux et donc sur le % minimum de réalisation

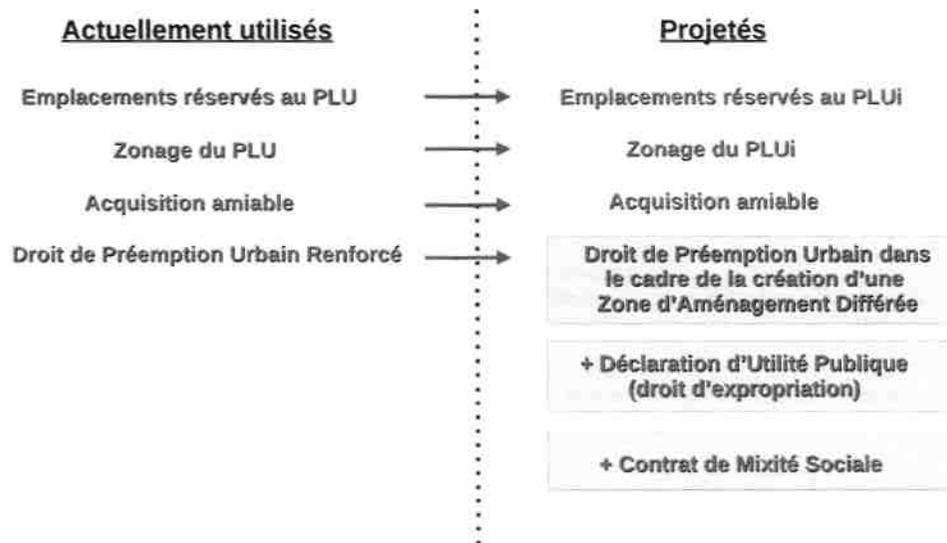
Pour les opérations de + de 20 logements, le Logement Social (location et accession) sera majoritaire.

Pour du logement accessible,

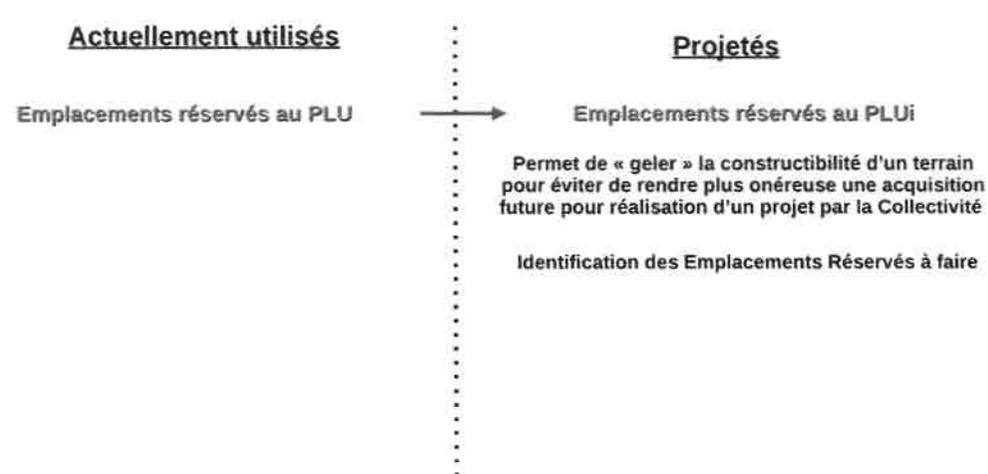
**LEVIERS de MOBILISATION
du FONCIER
et
REGULATION des COUTS
d'ACQUISITION**



Les leviers de régulation du prix du foncier



Les leviers de régulation du prix du foncier



Les leviers de régulation du prix du foncier

Actuellement utilisés

Zonage du PLU



Projetés

Zonage du PLUi

Maîtriser la densité urbaine pour répondre aux besoins en logements des populations locales et garantir une protection stricte et la pérennité des Secteurs naturels et agricoles

Projet de reclassement de fonciers actuellement constructibles et terrains naturels

Estimation superficie concernée : ± 80 ha



Les leviers de régulation du prix du foncier

Actuellement utilisés

Acquisition amiable



Projetés

Acquisition amiable

Discussions, échanges pour acquisitions foncières
Les deux parties s'entendent sur :
La vente à la Collectivité
Les modalités de cette vente



Pour du logement accessible,

**LEVIERS de MOBILISATION
du FONCIER
et
REGULATION des COUTS
d'ACQUISITION**

**création d'une Zone
d'Aménagement Différée**



La ZONE d'AMENAGEMENT DIFFEREE

Actuellement utilisé

Droit de Prémption Urbain Renforcé

- En cas de cession d'un bien, permet à la collectivité d'acquérir le bien en priorité sur l'acquéreur initial
- La collectivité dispose d'un délai de réflexion, fixé à 2 mois, pour décider de préempter le bien ou non
- La collectivité peut préempter au prix convenu entre le vendeur et l'acquéreur initialement prévu
OU
proposer un prix inférieur



Projeté

Zone d'Aménagement Différée

Le droit de préemption ZAD se substitue au DPU renforcé et permet :

- de préempter sur le motif de la réserve foncière
- de geler la valeur du foncier à la date de création de la ZAD (et non pas à la date de la vente)

PROCEDURE

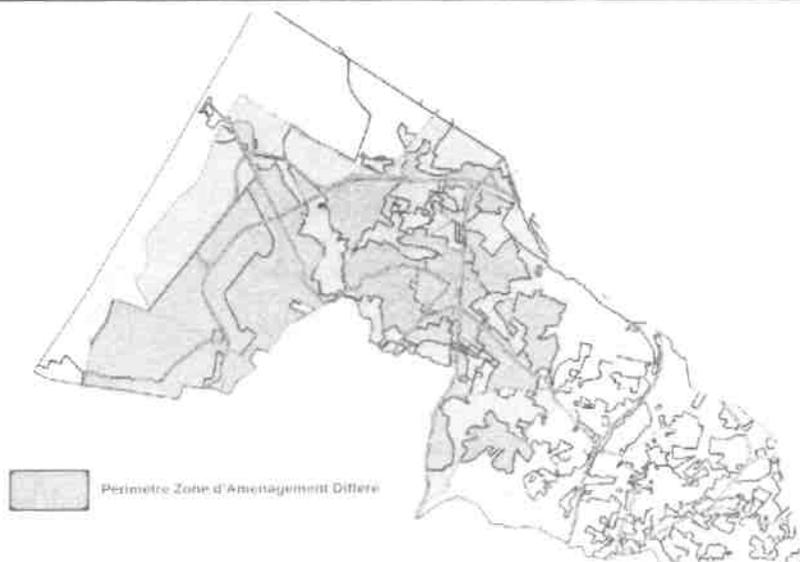
Saisine Communauté de Communes par la Commune

Délibération Conseil Communautaire pour création de la ZAD et désignation de la Commune comme bénéficiaire du droit de préemption

Permet à la Commune de préempter un bien concerné par le périmètre de la délibération du Conseil Communautaire



La ZONE d'AMENAGEMENT DIFFEREE



Pour du logement accessible,

**LEVIERS de MOBILISATION
du FONCIER
et
REGULATION des COUTS
d'ACQUISITION**

**La DECLARATION
d'UTILITE PUBLIQUE**



La DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE (droit d'exproprier)

DUP Projet

Procédure postérieure à l'établissement d'un projet

Etude d'impact du projet sur l'environnement nécessaire

2 types de DUP

PROCEDURE

Saisine Etat par la commune (dossier)

Arrêté préfectoral pris après Enquête publique

Permet d'engager une expropriation sur le motif de l'intérêt général si le propriétaire n'est pas vendeur

DUP Réserve foncière

Nécessité d'acquisition avant établissement du projet

Dispense d'étude d'impact



Pour du logement accessible,

**LEVIERS de MOBILISATION
du FONCIER
et
REGULATION des COUTS
d'ACQUISITION**

**Le CONTRAT de
MIXITE SOCIALE**



Le Contrat de Mixité Sociale

- Outil contractuel qui vise à faciliter le comblement du déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social
- Concerne les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU
- Le contrat de mixité sociale formalise une **démarche volontariste et partenariale** entre la commune, l'Etat et, le cas échéant, d'autres acteurs locaux.



Le Contrat de Mixité Sociale

- précise les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre ses objectifs de LLS, y compris la liste des outils et des actions à déployer avec l'aide de l'État et éventuellement d'autres organismes ou Collectivités
- En général, le contrat est dit « descendant » dans le sens où il lisse sur une période plus longue que prévue les efforts à faire pour produire le nombre de logements sociaux nécessaires.
- Mais il peut aussi être « ascendant » à la demande de la Collectivité, dans le sens où il concentre l'effort sur le nombre de logements pour atteindre le taux de LLS prescrit par la Loi. Ce sera le cas à Tarnos.

Pourcentage de logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2022 : 21,7 %
Nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2022 : 198

Taux de rattrapage prescrit sur période triennale 2023-2025 avant signature d'un CMS : 50 %
Objectif sur la période triennale 2023-2025 avant signature d'un CMS : création de 99 logements

Taux de rattrapage proposé par Tarnos sur période triennale 2023-2025 dans le cadre du CMS : **55 %**
Objectif sur la période triennale 2023-2025 avec signature d'un CMS : **création de 109 logements**



Le Contrat de Mixité Sociale

Les partenaires de la Commune pour le CMS :

Etat

Signataire du Contrat de Mixité Sociale de Tarnos

EPFL

Signataire du Contrat de Mixité Sociale de Tarnos

Le Conseil Départemental des Landes

Signataire du Contrat de Mixité Sociale de Tarnos

Communauté de Communes du Seignanx

Signataire du Contrat de Mixité Sociale de Tarnos

Sans oublier les bailleurs sociaux.

LOGEMENT SOCIAL
-
**PROJET du CHATEAU de
CASTILLON**



Le CHATEAU de CASTILLON

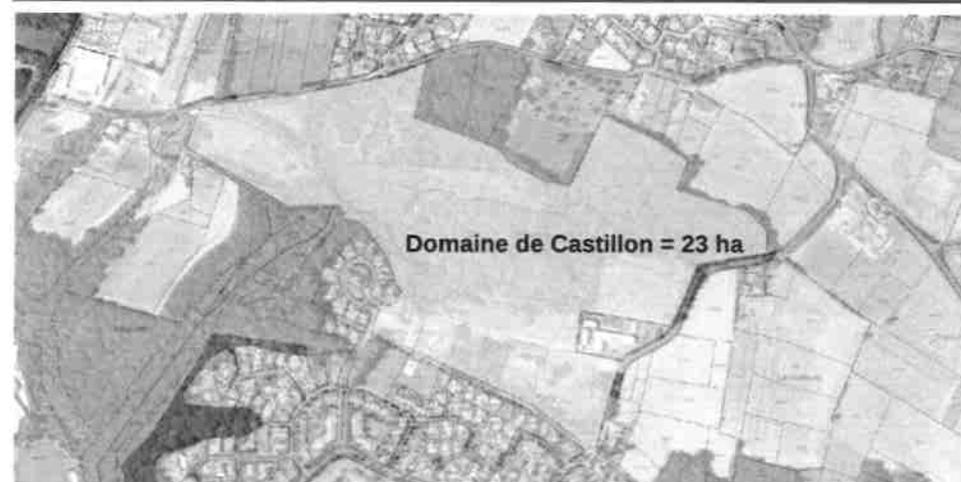


18 LOGEMENTS locatifs sociaux

Mise à disposition du foncier bâti communal par bail au bénéfice du COL



Le CHATEAU de CASTILLON



Date d'acquisition par la Commune : 3 mars 2006 - 1 300 000 €

Participation du Conseil Général des Landes = 325 000 €

Vendeur : Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de l'Ariège



Le CHATEAU de CASTILLON : LES ANNEES CHATEAU



Hall d'accueil du Château 1930 - 1940



Famille Labrouche 1920



Bibliothèque du Château 1940



Belvédère du Lac de Castillon 1929



Façade Sud du Château 1940



Carte Postale Lac de Castillon 1926

Le CHATEAU de CASTILLON : LES ANNEES COLOS 1952 à 1990



Transport des enfants par bus depuis l'Arlège



Campement dans le parc du Château



400 enfants par été



Le Lac de Castillon : espace de jeux aquatiques de la colonie de vacances

Le CHATEAU de CASTILLON : LES ANNEES DIFFICILES 1990 à 2006



Développement des plantes invasives



Très nombreux dépôts sauvages de déchets dans le parc privé du Château de Castillon



Absence totale d'entretien durant environ 15 ans



Les éléments du patrimoine bâti sont laissés à l'abandon



Le CHATEAU de CASTILLON : LA GESTION PUBLIQUE à partir de 2006



Dès le rachat par la Ville de Tarnos en 2006, les travaux d'entretien de la végétation commencent



Le patrimoine bâti du parc est réhabilité peu à peu



Le lac de Castillon est remis en valeur



Le Parc de Castillon : espace public naturel à quelques minutes du Centre Ville de Tarnos



CHATEAU de CASTILLON : Les Etudes

Quelles fonctions ?

Quels moyens financiers ?

PACT
des LANDES
2010-2011
Différentes études

15 logements
locatifs sociaux

Usage privatif
Réalisation de
logements sociaux

Reste à financer pour la Commune :
1 700 000 euros

salle(s) municipales
350 m² max en RDC
Condamnation des étages
(pas d'Accessibilité PMR)

Usage municipal
Locaux associatifs
+
rénovation extérieure

Reste à financer pour la Commune :
2 050 000 euros

Réhabilitation façades
uniquement

Pas d'utilisation
Locaux vides et seulement une
rénovation extérieure

Reste à financer pour la Commune :
900 000 euros



CHATEAU de CASTILLON : Projet 2023

Réalisation de 18 logements locatifs
sociaux dans l'enveloppe du château

Maître d'ouvrage
Comité Ouvrier du Logement
73 Rue de Lamouly 64600 - Anglet

Maître d'oeuvre
Mme Catherine Matveieff
Architecte DPLG - Architecte du Patrimoine
1 Rue Pannecau - 64100 Bayonne



CHATEAU de CASTILLON : Projet 2023

Stade actuel des études : **Avant Projet Sommaire**



Mise à disposition du château au COL par convention
pour travaux de mise en sécurité qui permettront aux
équipes techniques de travailler à l'intérieur du château
(finalisation diagnostic architectural, structure, ...)



Avant Projet Définitif à l'Automne 2024

