

DEPARTEMENT DES LANDES - COMMUNE DE SAUBION

Compte-Rendu du Conseil Municipal du jeudi 02 octobre 2025 à 18h00.

Date de convocation du conseil municipal : jeudi 25 septembre 2025.

Présents : S. DE ARTECHE, P. CANTAU, K. AUFAUVRE, MC. BERTIERE, S. LALLEMAND, A. COELHO, L. TRIPON, B. DIDIH, D. MATIGNON, Y. SAINT-GERMAIN, B. BEAUQUESTE, C. GARCIA.

Excusés : S. BERGEROO.

Absents : S. DELHOSTE, V. DARRAIDOU.

Madame Karine AUFAUVRE a été désignée comme secrétaire de séance.

Madame la Maire préside la séance.

Le projet de compte-rendu de la séance du conseil municipal du 31 juillet 2025 ne fait pas l'objet d'observation. Il est adopté à l'unanimité.

1- MACS : contribution 2025 à l'Etablissement Public Foncier Local

OBJET : CONTRIBUTION DE MACS À L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL « LANDES FONCIER » - CONTRIBUTION DE LA COMMUNE À MACS - CONVENTION MACS/COMMUNES

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment son article L. 324-1 relatif aux établissements publics fonciers locaux ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 24 novembre 2005 portant création de l'établissement public foncier local « Landes Foncier » ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 27 mars 2007 portant modification des statuts de l'établissement public foncier local « Landes Foncier » et notamment son article 2 en ce qui concerne les modalités d'adhésion et de contributions financières des membres de l'établissement ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 7 juin 2005 sollicitant la création d'un établissement public foncier local dénommé « Landes Foncier » et approuvant le projet de statuts de cet établissement ;

VU la délibération de l'Assemblée générale de l'établissement public foncier local « Landes Foncier » en date du 11 mars 2025 conformément à laquelle le taux applicable aux produits issus des droits de mutation est maintenu à 8 % de la moyenne des trois dernières années desdits droits perçus sur le territoire de chaque EPCI ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2025 approuvant :

- le tableau 2025 des contributions :
 - de MACS à l'Établissement Public Foncier « Landes Foncier », soit une contribution en 2025 de 638 465 €,
 - des communes à MACS à hauteur de $1/3 * 8 \%$ de la participation annuelle versée par la communauté pour ses communes membres, soit une contribution en 2025 de 212 821,73 €,
- la convention type avec les communes ayant pour objet le versement de leurs contributions à MACS pour 2025 ;

CONSIDÉRANT que les 23 communes de MACS participent chacune au financement de la contribution de MACS à l'EPFL par le versement au budget de la Communauté de communes d'une cotisation représentant $1/3 * 8 \%$ de la moyenne de leurs droits de mutation respectifs perçus entre 2022 et 2024 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

- d'approuver le projet de convention à intervenir entre MACS et la commune de SAUBION pour une contribution 2025, d'un montant de 2 051,35 euros.
- d'autoriser Mme la Maire à signer cette convention et d'en poursuivre l'exécution,
- d'inscrire les crédits nécessaires au versement de cette somme sur le budget de la commune,
- de verser cette somme à la Communauté de communes dans les trois mois qui suivent l'émission du titre de recette correspondant.

2- MACS : avis des communes sur le Programme Local de l'Habitat 2026-2032

OBJET : AVIS DES COMMUNES SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT -PLH- 2026-2032

Afin de poursuivre son engagement, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a souhaité renouveler sa stratégie et son action en faveur du logement pour tous, par l'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH). Marqué par les fortes tensions du marché immobilier, l'accès au logement pour les habitants du territoire s'avère de plus en plus difficile.

Ce document cadre, régi par le code de la construction et de l'habitation, définit pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Dans cette perspective, le document s'est construit autour d'une large concertation. Enquête auprès des habitants, mobilisation d'un panel citoyen, consultations spécifiques avec les partenaires de l'habitat, et travail approfondi avec les élus, ont permis de dégager les grandes orientations de la politique locale de l'habitat.

Forts de l'ensemble des contributions et décisions, plusieurs enjeux se distinguent :

- Un enjeu démographique, marqué par le vieillissement de la population que l'offre de logement devra prendre en compte, tout en préservant l'aspiration familiale du territoire,
- Un enjeu de marché immobilier, reposant sur la nécessité de développer une offre de logements abordables pour soulager un marché local sous tension,
- Un enjeu de parcours résidentiel, nécessitant une diversification de l'offre de qualité, à l'année, afin de faciliter l'accès au logement à une demande locale parfois sans réponse.

A ces enjeux, il est nécessaire de prendre en compte les volumes conséquents de logements produits. En effet, le territoire communautaire a connu une production soutenue et l'arrivée sur le marché de cette offre abondante n'a pas pesé sur les prix.

En outre, ce contexte est complété par la réduction des consommations foncières, conformément à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience », qui renouvelle le regard sur la façon de concevoir le logement.

Au regard de ces éléments, l'ambition retenue dans ce troisième PLH repose sur la combinaison de deux logiques territoriales, en termes d'armature urbaine tout d'abord et de réalité des marchés immobiliers locaux ensuite.

Ainsi, la production totale de logements est estimée à 4 422 sur les six années du PLH (soit environ 737 logements à l'année), avec un effort supplémentaire en matière de mixité sociale :

- Pour les pôles structurants, l'objectif est de 351 logements par an, soit 48 % de l'objectif total sur MACS,
- Pour les pôles intermédiaires, l'objectif est de 250 logements par an, soit 34 % de l'objectif total sur MACS,
- Pour les pôles de proximité, l'objectif est de 136 logements par an, soit 18 % de l'objectif total sur MACS.

De manière qualitative, au regard d'un objectif de diversification du parc de logements en faveur du développement d'une offre abordable, la répartition des efforts s'effectue en fonction de la distance au littoral et de la tension observée sur chaque partie du territoire communautaire :

- Pour les communes littorales, l'objectif est 35 % de logements locatifs sociaux et de 20 % de logements en accession sociale à la propriété,
- Pour les communes rétro-littorales, l'objectif est 30 % de logements locatifs sociaux et de 15 % de logements en accession sociale à la propriété,
- Pour les communes intérieures, l'objectif est 20 % de logements locatifs sociaux et de 10 % de logements en accession sociale à la propriété.

Pour atteindre ces objectifs de production de logements, mais aussi d'accompagnement de tous les ménages de MACS, le PLH propose un plan d'actions destinés à associer les acteurs et partenaires et à mobiliser des financements communautaires dédiés. Ce plan d'actions propose ainsi de :

- Développer une offre de logements en adéquation avec les revenus des ménages du territoire, prenant en compte les besoins de parcours résidentiels,
- Prendre appui sur le tissu urbain existant avec une stratégie foncière dédiée et un regard particulier sur le parc existant,
- Apporter un soutien aux ménages en situation de fragilité, publics sensibles aux réponses spécifiques.

La procédure d'élaboration prévoit que chaque commune puisse rendre un avis sur le document deux mois suivant son arrêt par le Conseil communautaire. Le document, éventuellement amendé, et à nouveau visé par le Conseil communautaire et devra ensuite recueillir l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Sous réserve d'un avis favorable de l'Etat, une dernière délibération communautaire viendra enfin approuver et adopter définitivement le PLH et clore ainsi la procédure.

Conformément à la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2025, le projet de PLH a été transmis aux communes afin que leurs conseils municipaux émettent un avis favorable avant le 25 novembre 2025.

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi 3DS du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5216-5 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-1 à L. 302-3 relatifs au programme local de l'habitat ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 janvier 2023 engageant la procédure d'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat et portée à la connaissance de l'Etat en date du 21 juillet 2023 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 25 septembre 2025 de la communauté de communes arrêtant le projet de son troisième Programme Local de l'Habitat ;

VU le courrier de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud du 26 septembre 2025, sollicitant l'avis de chaque commune sur le projet de PLH arrêté ;

CONSIDERANT que le PLH est un document cadre de la politique de l'habitat pour les six prochaines années, CONSIDERANT que le projet de PLH va dans le sens d'un projet de développement territorial pour la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud et pour la commune, par ses objectifs ambitieux mais raisonnables, et défend la mixité sociale au service de l'habitat pour tous.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE :

- D'émettre un avis favorable au projet de troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud applicable sur le territoire ;
- D'autoriser Madame la Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

3- Subvention pour l'association L'ABRI

OBJET : ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE A L'ASSOCIATION « L'ABRI »

Madame la Maire explique à l'assemblée qu'elle a reçu une demande de subvention exceptionnelle de la part de l'association « L'ABRI » qui s'occupe de la protection féline en stérilisant les chats errants et en les faisant adopter. L'ABRI a identifié 4 chats errants sur la commune de Saubion et demande une aide financière correspondant aux frais vétérinaires de stérilisation de ces 4 chats.

CONSIDERANT la demande de l'association des « L'ABRI » ;
CONSIDERANT les crédits votés au Budget Primitif 2025 de la Commune ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- ALLOUE la subvention exceptionnelle de 300 € à l'association L'ABRI ;
- DIT que les crédits sont inscrits au Budget principal 2025 de la Commune au chapitre 65 compte 65748.

4- Urbanisme : demande de modification du PLUi

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – PLUi.

Madame la Maire explique à l'assemblée que le classement de la zone située autour de l'ancienne usine EUROMAT, actuellement classée « Zone U à vocation économique » au PLUi, pourrait être modifiée. En effet, il est légitime de s'interroger sur la conservation d'une zone économique dans ce secteur au regard des évolutions des politiques publiques actuelles liée aux modes de vie des habitants telles que les nouvelles mobilités y compris douces, les facilités d'accès et de desserte routières et leur sécurité, la proximité des activités pouvant générer des nuisances aux habitations... Dans ce cadre, la question de modifier une zone U à vocation économique dans ce secteur mérite d'être étudiée.

Pour cela il convient de demander à la Communauté de communes MACS qui gère le PLUi une demande d'inscription de modification de ce secteur pour étudier son évolution, au prochain remaniement du PLUi courant 2026.

VU l'arrêté préfectoral n 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- DEMANDE à la Communauté de communes MACS l'inscription de la modification du PLUi pour la zone située autour de l'ancienne usine EUROMAT.

5- Budget principal 2025 : reversement partiel de l'excédent du BA « Lot Bruyères III » au BP « Commune »

OBJET : REVERSEMENT PARTIEL DE L'EXCEDENT DU BUDGET ANNEXE « LOTISSEMENT LES BRUYERES III » AU BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE

CONSIDERANT que la phase 2 de réalisation du lotissement « Les Bruyères III » est terminée ;
CONSIDERANT l'excédent réalisé sur le Budget Annexe « Lotissement les Bruyères III » ;

Le CONSEIL MUNICIPAL, après délibération et à l'unanimité,

DECIDE de reverser une partie de l'excédent, soit un montant de 100 000 €, sur le Budget Principal de la Commune.

6- Subvention pour l'association ELA

OBJET : ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE A L' « ASSOCIATION EUROPEENNE CONTRE LES LEUCODYSTROPHIES - ELA »

Madame la Maire explique à l'assemblée qu'elle a reçu une demande de subvention exceptionnelle de la part de l'association « ELA » qui se mobilise pour vaincre les maladies génétiques rares qui affectent la myéline (la gaine des nerfs) du système nerveux et qui engendrent des situations de handicap très lourd. L'association sollicite la commune pour une demande de soutien à son programme « Mets tes baskets et bats la maladie » dont 124 élèves de l'école de Saubion ont participé au cours de l'année 2024/2025.

CONSIDERANT la demande de l'association des « ELA » ;

CONSIDERANT les crédits votés au Budget Primitif 2025 de la Commune ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- ALLOUE la subvention exceptionnelle de 100 € à l'association ELA ;

- DIT que les crédits sont inscrits au Budget principal 2025 de la Commune au chapitre 65 compte 65748.

7- Modification des durées d'amortissement au 204

OBJET : FIXATION DES DUREES D'AMORTISSEMENT DES BIENS – NOMENCLATURE COMPTABLE M57

La mise en place de la nomenclature comptable et budgétaire M57 implique de fixer le mode de gestion des amortissements des immobilisations. Le champ d'application défini à l'article R 2321-1 du CGCT fixe les règles applicables aux amortissements des communes.

La constatation de l'amortissement des immobilisations constitue une opération d'ordre budgétaire permettant de générer un crédit en recettes d'investissement (compte 28..) et un débit en dépense de fonctionnement (compte 6811).

L'amortissement peut être réalisé selon trois méthodes différentes : linéaire, variable ou dégressive, la méthode linéaire étant favorisée par les collectivités.

La commune de Saubion comptant moins de 3 500 habitants, elle est tenue d'amortir uniquement les dépenses liées aux subventions d'équipement versées et les frais d'études non suivis de réalisation.

Madame la Maire explique qu'une erreur s'étant glissée dans le tableau de la délibération du 03 avril 2025, il convient de le rectifier.

La présente délibération annule et remplace les délibérations précédentes concernant les durées d'amortissement.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après délibération et à l'unanimité,

FIXE l'amortissement des subventions comptabilisées au compte 204 uniquement selon le tableau qui suit :

Article immobilisation	Biens ou catégories de biens	Durée d'amortissement	Compte d'imputation
2041511	Biens mobiliers, matériel et études	5 ans	28041511
2041512	Bâtiments et installations	15 ans	28041512
20415331	Biens mobiliers, matériel et études	5 ans	280415331
20415332	Bâtiments et installations	15 ans	280415332
204181	Biens mobiliers, Matériel	2 ans	2804181
204181	Etudes	3 ans	2804181

8- Revente JAHAN / VIGOUROUX – lotissement le Hameau des Bruyères – lot 13

OBJET : REVENTE JAHAN / VIGOUROUX – LOTISSEMENT LE HAMEAU DES BRUYERES – LOT 13

Madame la Maire explique à l'assemblée qu'elle a reçu le 29 septembre 2025 une demande de dérogation au versement de l'indemnité forfaitaire anti spéculative qui oblige le propriétaire « à régler à la Commune à titre de dommage et intérêts, une indemnité forfaitaire égale à 50 % du prix de vente du terrain en cas de revente dans la période de 10 ans à compter du dépôt de la DAACT ».

Il s'agit du lot n°13 du lotissement « Le Hameau des Bruyères », acquis le 14 juin 2017 par Monsieur Yannick JAHAN et Madame Nathalie VIGOUROUX. La Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux a été déposée par Monsieur Yannick JAHAN et Madame Nathalie VIGOUROUX le 06 juillet 2020.

CONSIDÉRANT l'acte notarié passé le 14 juin 2017 relatif à la vente des parcelles cadastrées section A n°2603 et A n°2594 -**lot 13**- entre la commune de SAUBION et Monsieur Yannick JAHAN et Madame Nathalie VIGOUROUX ;

CONSIDÉRANT les conditions particulières de la vente arrêtées sur ledit acte notarié qui dit que « Le terrain et la construction édifiée ne pourront être vendus avant l'expiration du délai de DIX ANS à compter du dépôt par l'acquéreur de la déclaration d'achèvement et de conformité de la construction édifiée sur le terrain. Si une dérogation était accordée par le conseil municipal dans les termes indiqués ci-après, l'acquéreur devra régler à la Commune à titre de dommages et intérêts, une indemnité forfaitaire égale à 50 % du prix de vente du terrain » ;

CONSIDÉRANT le prix de vente du terrain d'un montant de SOIXANTE-SEPT MILLE TREIZE EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (67.013,73 EUR). Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise ;

CONSIDÉRANT le dépôt par Monsieur Yannick JAHAN et Madame Nathalie VIGOUROUX de la Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux le 06 juin 2020 ;

CONSIDÉRANT la demande du 29 septembre 2025 de Monsieur Yannick JAHAN et Madame Nathalie VIGOUROUX de déroger à ces conditions particulières ;

CONSIDÉRANT que le Conseil Municipal souhaite appliquer l'indemnité forfaitaire égale à 50% du prix de vente du terrain afin de respecter les conditions anti spéculatives ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE d'accorder une dérogation à l'interdiction de revente du terrain et de la construction édifiée avant l'expiration du délai de DIX ANS ;

DECIDE que les acquéreurs Monsieur Yannick JAHAN et Madame Nathalie VIGOUROUX devront régler à la Commune à titre de dommages et intérêts, une indemnité forfaitaire égale à 50 % du prix de vente du terrain de la parcelle cadastrée section A n°2780/A n°2594 – LOT 13 ;

DIT que le montant à reverser à la commune est de TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENT SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (33.506,87 EUR) ;

AUTORISE Madame la Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Madame la Maire salue et remercie l'ensemble des conseillers municipaux.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

A Saubion le 11 décembre 2025

La Maire,
Sylvie DE ARTECHE

