

**DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE d'ONDRES****Nombre de conseillers en
fonction :
29****Nombre de conseillers
présents :
23****Nombre de votants :
27****PROCES-VERBAL DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****Lundi 25 septembre 2023
à 18 h 30
Mairie à ONDRES**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-cinq du mois de septembre, à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune d'ONDRES s'est réuni en séance ordinaire à la mairie d'ONDRES, après convocation légale, sous la présidence de Madame Éva BELIN, Maire.

Présents : Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Frédéric LAHARIE ; Catherine VICENTE-PAUCHON ; François TRAMASSET ; Sandrine COELHO ; Serge ARLA ; Christine VICENTE ; Miguel FORTE ; Cyril DURU ; Senay OZTURK ; Vincent POURREZ ; Christian BURGARD ; Vincent BAUDONNE ; Sonia DYLBAITYS ; Christel EYREHAMOUNO ; Delphine OUVRANS ; Sébastien ROBERT ; Carine REY ; Bertrand LEIRIS ; David PERRIARD ; Maya VALLART.

Absents excusés :

Jérôme NOBLE a donné procuration à Christian BURGARD en date du 22/09/2023
Cindy ESPLAN a donné procuration à Pierre PASQUIER en date du 25/09/2023
Alain CALIOT a donné procuration à Delphine OUVRANS en date du 21/09/2023
Mylène LARRIEU a donné procuration à Maya VALLART en date du 21/09/2023

Absents :

Davy CAMY
Jean-Pierre LABADIE

Secrétaire de séance : Christine VICENTE

Date de convocation : 19 septembre 2023

ORDRE DU JOUR

2023-09-13- Majoration de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité des membres présents et représentés

APPROUVE le procès-verbal de la séance du 07 septembre 2023

Madame le Maire donne lecture des décisions suivantes :

DM2023-66- Convention d'occupation temporaire du domaine public de la commune

Madame Le Maire précise que cette Décision concerne une régularisation de l'occupation du domaine public convenue l'an dernier au profit de la société SEIXO, dans le cadre de la construction du Domaine de Castaings.

Elle précise que les conditions générales d'occupation du domaine public de la commune feront l'objet d'une prochaine délibération permettant à la commune de cadrer et maîtriser davantage ces usages en s'inspirant notamment des méthodes déjà en place dans d'autres collectivités.

Madame Christel EYHERAMOUNO demande une confirmation des dates indiquées dans la convention, elle s'interroge sur la temporalité de l'établissement de cette convention qui conclut une utilisation du domaine public allant du 08 avril au 23 novembre 2022. Madame Le Maire répond que les termes définissant les conditions d'utilisation du domaine public dans le cadre de ce chantier ont bien été conclus en temps utile l'an dernier conformément aux dispositions de la délibération n°2021-12-01 fixant les tarifs d'occupation du domaine public, mais que cette convention n'avait pas fait l'objet d'une Décision du Maire.

Patrice Le Nay ajoute que l'établissement de cette convention en fin de chantier permet d'ajuster au réel la durée et la surface occupées.

Delphine OUVRANS indique que le fait que le domaine public soit occupé avant la signature de la convention l'interpelle, puis elle conclue qu'il s'agit simplement d'une formalité administrative.

Madame Le Maire explique que de nombreuses occupations du domaine public sont établies à postériori, elle cite l'exemple de la place Richard Feuillet.

Monsieur Sébastien ROBERT demande si toutes les occupations du domaine public devront faire l'objet d'une Décision du Maire, cette formalité lui semble fastidieuse.

Madame Le Maire interrogera les services mais elle pense qu'il sera possible de regrouper plusieurs occupations dans une seule Décision du Maire.

DM2023-67- Prêt de véhicule communal à l'association du Comité des Œuvres Sociales

Mme Le maire précise que la tenue de ce Conseil Municipal fait suite à la transmission d'un courrier de la Préfecture des Landes en date du 31 août dernier, nous informant de la parution du décret n°2023-822 du 28 août 2023, incluant la commune d'Ondres dans le champ d'application de la Taxe annuelle sur les logements vacants à partir du 1^{er} janvier 2024. Elle précise que pour appliquer cette majoration dès 2024, la commune doit délibérer à ce sujet avant le 1^{er} octobre prochain. Elle précise que plusieurs communes du Département ont également délibéré à ce sujet récemment.

2023-09-13 - MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES ET AUTRES LOCAUX MEUBLES NON AFFECTES A L'HABITATION PRINCIPALE.

Madame le Maire rappelle que jusqu'en 2023, la commune de Ondres était en dehors du champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du code général des impôts (CGI).

Par courrier du 31 août 2023, la Préfecture des Landes et la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes informent la commune qu'aux termes du décret n°2023-822 du 25 août 2023, portant application de l'article 73 de la loi de finances 2023 et modifiant le décret n°2013 du 10 mai 2013 relatif au périmètre d'application de la TLV, la commune entre dans le champ d'application de la TLV à partir du 1^{er} janvier 2024.

Conformément à l'article 1407 ter du CGI, les communes situées dans le champ d'application de la TLV peuvent instituer une majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Ainsi, la commune de Ondres peut à partir des impositions 2024 instituer une majoration. Son taux, compris entre 5 et 60 %, s'applique sur la part de la cotisation de taxes d'habitations sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale revenant à la commune.

Pour s'appliquer dès 2024, l'institution de cette majoration est conditionnée à l'adoption d'une délibération du Conseil Municipal devant être prise avant le 1^{er} octobre 2023.

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

VU le décret n°2023-822 du 25 août 2023,

VU l'article 1407 ter du Code Général des Impôts,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 21 voix pour et 6 abstentions (Christel EYREHAMOUNO ; Delphine OUVRANS ; Mylène LARRIEU ; Alain CALIOT ; David PERRIARD et Maya VALLART),

DÉCIDE

ARTICLE 1. De majorer le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale de 60 % à compter du 1er janvier 2024.

ARTICLE 2. Madame le Maire est chargée de notifier cette délibération à la Direction des Finances Publiques et aux services préfectoraux.

ARTICLE 3. La présente délibération peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État dans le département et de sa publication. Tout citoyen justiciable pourra saisir le tribunal administratif par dépôt de sa requête sur le site www.telerecours.fr, par l'envoi de la requête sur papier ou le dépôt sur place au tribunal.

Rendu exécutoire par publication sur le site de la commune le 26 septembre 2023 et transmission au contrôle de légalité le 26 septembre 2023.

Delphine OUVRANS demande si la commune a connaissance des conditions à remplir par les communes pour bénéficier de l'application de la TLV. Elle souhaite savoir si la classification de la commune en zone tendue est due à l'évolution des critères d'application de la TLV ou à l'augmentation du nombre de résidences secondaires sur la commune.

Mme Le Maire précise qu'il n'y a pas eu d'augmentation significative du nombre de résidences secondaires sur la commune. Un fichier retranscrivant ces données lui sera transmis. L'application de cette majoration permettra à la commune d'augmenter son budget de 62 000€ et les prévisions à venir sont estimées à 100 000 €.

Delphine OUVRANS demande si au-delà du gain généré par cette majoration de taxe, la présence de résidences secondaires sur la commune est problématique, sachant qu'elles sont peu nombreuses.

Mme Le Maire répond qu'il s'agit d'un signal et d'un choix politique, que l'équipe municipale a pleinement conscience que la commune est en zone tendue en matière de logement et qu'elle souhaite favoriser au maximum les résidences principales pour pouvoir loger au maximum les habitants du territoire et tenter de lutter avec nos possibilités contre le mal logement. Sandrine COELHO et Catherine VICENTE-PAUCHON sont confrontées quotidiennement aux difficultés rencontrées par les locaux pour se loger.

Delphine OUVRANS demande si un propriétaire qui loue sa maison secondaire à l'année est concerné par cette majoration.

Madame Le Maire lui répond par la négative. Elle précise que quand la réglementation nous le permettra la commune devra s'occuper de toutes les locations de type AIRBNB. La commune a été alertée sur le fait que des propriétaires en accession sociale pratiquent des locations saisonnières dans illégalité.

David PERRIARD précise que le groupe Vivr'Ondres approuve le principe de cette majoration, il regrette simplement le manque de débat et de discussion, il suggère qu'une commission extraordinaire aurait pu être organisée tout en respectant le planning imposé. Il n'approuve pas la majoration à 60 % sans prévenir au préalable les propriétaires concernés, il préconise l'instauration d'une majoration progressive de ce taux, il est en désaccord avec la méthode radicale de mise en place qui ne lui semble pas pédagogique.

Madame Le Maire lui répond que le débat est actuellement ouvert, elle n'est pas du tout opposée sur le fait que des gens possèdent des résidences secondaires, mais elle souhaite aller au bout de la démarche et insiste sur le fait que le logement étant un droit essentiel le signal envoyé à la population doit être fort. Elle précise que si des propriétaires ont la chance d'avoir une résidence principale et une résidence secondaire, ils doivent pouvoir contribuer à l'effort collectif.

David PERRIARD précise que tout dépend de l'angle abordé pour débattre sur ce sujet, par exemple dans le cas de transmission de patrimoine, peut-être que des propriétaires ne pourront pas assumer le coût de cette taxe d'habitation pour conserver leurs biens familiaux, d'où la nécessité d'intégrer l'augmentation de ce taux de manière progressive. Il précise que la majoration de ce taux est un outil mais qu'il ne résoudra pas à lui seul la problématique du logement.

Mme Le Maire partage le principe de progressivité pour des situations familiales particulières elle sait bien que l'instauration de cette majoration ne sera pas la solution mais le signal fort de soutien qu'elle souhaite envoyer à la population locale lui semble primordial.

Serge ARLA rappelle les 3 axes principaux qui ont incité à cette majoration ; dans un premier temps, inciter les propriétaires de logements vacants ou sous occupés à remettre leur bien sur le marché, ensuite la lutte contre la pénurie de logements sur des zones dites tendues et pour terminer rééquilibrer la mécanique de l'offre et de la demande de part cette articulation de l'augmentation de cette taxe. L'objectif étant d'avoir une politique fiscale cohérente au sein de la commune.

Christel EYHERAMOUNO demande dans quel domaine les recettes générées par cette augmentation de taxe seront investies. Mme Le Maire lui répond qu'on ne peut pas flécher les sommes dans un budget communal, ce montant fera partie de la section « Impôts et Taxes » et sera ensuite redistribué dans le budget communal pour améliorer certains projets sociaux ou encore développer le parcours résidentiel qui permet à des locataires de devenir propriétaires.

M.ROBERT précise que parmi les possibilités qui sont données à la commune dans cette problématique le message envoyé par la commune est d'aller au montant maximum autorisé de la taxe mais il explique qu'il existe d'autres réflexions d'actions qui ne sont pas forcément du ressort de la commune. Selon lui, l'instauration de taxe dans n'importe quel domaine (supers profits ou taxe carbone par exemple) est aussi une façon de valider son existence et de déplacer la problématique sur le niveau de la taxation plutôt que sur l'existence ou l'inexistence de ce problème. Il ajoute que de ce fait il s'agit d'une arme relative et que certaines décisions sont prises par défaut.

Mme Le Maire précise que le Conseil Municipal pourrait aussi débattre sur le niveau de salaire dans notre pays qui n'est pas suffisant pour vivre correctement et permettre à chacun de vivre dignement de son travail. Elle revient sur le sujet des locations saisonnières, elle peut comprendre que les gens soient tentés de les pratiquer pour tirer un revenu mais elle précise qu'il ne faut pas oublier que certaines personnes dorment dans leur voiture et que le rôle de l'élu parfois impuissant face à ces situations est d'essayer de toute ses forces de trouver des leviers à ces problèmes.

David PERRIARD précise que compte tenu du coût actuel de l'immobilier cette pression fiscale ne permettra pas pour autant à des jeunes de la commune de devenir propriétaires. Il précise que les propriétaires concernés sont aussi des acteurs économiques de la ville.

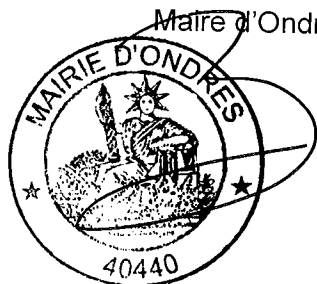
Mme Le Maire répond que face à ces injustices la commune ne pourra pas tout changer mais elle se doit de donner une obligation de moyen et non pas de résultat.

INFORMATIONS

Le prochain conseil municipal se tiendra le 05 octobre 2023, à 18h30.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 00.

Eva BELIN,
Maire d'Ondres.



Christine VICENTE,
Secrétaire de séance.