BIGANOS
Porte du bassin

**PROCÈS-VERBAL**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**COMMUNE DE BIGANOS**
**DÉPARTEMENT : GIRONDE**

| | |
|---|---|
| **Membres afférents au Conseil municipal :** | **33** |
| **En exercice :** | **33** |
| **Date de la convocation :** | **26.01.2023** |
| **Date d'affichage :** | **26.01.2023** |

**(SÉANCE DU 1ER FÉVRIER 2023)**

Le premier février deux mille vingt-trois à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la commune de Biganos, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **M. Bruno LAFON.**

***Présents :*** **M. LAFON – M. BONNET – M. POCARD – Mme HÉRISSÉ - M. BOURSIER - Mme CHENU - M. MERLE – Mme SEIMANDI – Mme DROMEL – M. BALLEREAU – M. SIONNEAU - M. LOUF - M. BESSON – Mme RAMBELOMANANA - Mme LEWILLE – Mme PEREZ - Mme BANOS – M. DE SOUSA – Mme COMPÈRE – Mme GELINEAU (du point n°1 au point n°10) - M. LOUTON – Mme EUGÉNIE - Mme NEUMANN - Mme WARTEL - Mme CAZAUX – M. DESPLANQUES - M. LARGILLIERE - Mme DELANNOY - M. LAPLANCHE – M. ANDRIEUX**

***Absents excusés :*** **Mme CHAPPARD (procuration à M. LAFON)**
**Mme LAVAUD (procuration à M. MERLE)**
**M. BOUNINI (procuration à Mme SEIMANDI)**
**Mme GELINEAU (procuration à M. POCARD) à partir du point n°23.011**

**Monsieur le Maire** : Mesdames et messieurs, chers collègues, nous allons démarrer notre conseil municipal du 1er février 2023. Je vais tout d'abord nommer deux secrétaires et une secrétaire auxiliaire qui relèveront les votes pour chaque délibération.

**Madame Éliette DROMEL et monsieur Baptiste LOUTON ont été nommés secrétaires.**
**Madame Corinne BONNIN a été nommée auxiliaire (art. L. 2121-15 CGCT).**

**Monsieur le Maire** : Madame DELANNOY va désormais procéder à l'appel.

**Madame Mathilde DELANNOY procède à l'appel des élus du Conseil municipal.**

**Monsieur le Maire** : Il est proposé à votre approbation le procès-verbal du conseil municipal du 7 décembre 2022, pour lequel nous n'avons pas reçu d'observations particulières. S'il n'y a pas de remarques de votre part, nous le considérons comme adopté.

**Le procès-verbal du conseil municipal du 7 décembre 2022 est approuvé à l'unanimité.**

**Sophie BANOS** : Je voudrais prendre la parole en début de ce conseil municipal afin d'évoquer un problème que les équipes minoritaires rencontrent dans la préparation des conseils.
En effet, lors du dernier conseil municipal du 7 décembre 2022, nous avions signalé que nous n'avions pas les éléments nécessaires à la bonne préparation de la commission finances. Comment voulez-vous que l'on puisse poser des questions sur un élément aussi important que le rapport d'orientation budgétaire, par exemple, qui est un document de 27 pages, lorsqu'on vous l'envoie à 15 h 30 pour une réunion à 17 h 30 ? Ce n'est pas acceptable.
Je l'avais déjà dit lorsque j'étais adjointe et que je présidais une commission. Je m'en étais émue auprès des services qui m'avaient dit que ce problème devait être résolu entre élus.
Nous l'avions soulevé, Madame CAZAUX et moi-même, lors de la dernière réunion de la commission finances et ressources. Il avait alors été dit par certains élus que cela serait remonté en réunion majoritaire ou auprès de Monsieur le Maire. Je constate que cela n'a pas été fait et que cela empire. Nous ne pouvons pas entreprendre le travail préalable permettant en commission de poser nos questions, questions que nous sommes contraints de poser ultérieurement, ce qui demande du temps aux services, mais également à l'adjoint qui aurait pu répondre aux questions lors de la commission, et non après.
On ne peut pas poser de questions dès lors que nous n'avons pas lu les éléments au préalable.
Je vous demande de bien vouloir prendre en considération cette requête, en ce qui me concerne, mais je pense que les autres groupes minoritaires pensent la même chose que moi. Une telle attitude est contreproductive et irrespectueuse de la donne républicaine.

**Monsieur le Maire** : Nous sommes une commune avec un régime tout à fait favorable puisque dans certaines, les éléments ne sont pas du tout remis au préalable. Nous avons un délai imparti et les commissions sont là pour que vous posiez des questions.

**Sophie BANOS** : Je vous parle des éléments pour la commission.

**Monsieur le Maire** : J'estime qu'en commission, nous pouvons tout à fait répondre aux questions qui nous sont posées sur les documents qui vous sont remis.
Nous passons au premier point de notre ordre du jour.

*-OOO -*

**Georges BONNET** : Nous avons à examiner les quatre délibérations qui concernent notre ZAC et avons invité à cet effet les représentants d'Aquitanis.

**Adrien GROS** : Bonsoir à tous. Merci de nous laisser la parole pour vous présenter ces évolutions à mi-parcours de la concession d'aménagement du centre-ville.

*Un diaporama est présenté à l'écran.*

**Adrien GROS** : Il convient de rappeler le socle fondateur de la ZAC et les grandes intentions portées sur ce projet urbain et partagées avec les habitants et les élus :
- retravailler la centralité autour de la gare, au profit de cheminements privilégiant la marche et le vélo, avec tous les services à proximité,
- retrouver une place pour la nature dans le centre-ville, grâce à un certain nombre d'aménagements, en lien avec les voiries et la création du parc du Pin, situé en plein cœur de l'opération,
- développer une offre d'habitat (environ 800 logements) plus saine, plus écologique, plus sobre en densification afin d'éviter de coloniser des espaces de nature, agricoles ou forestiers.

Ce projet a donné lieu à de nombreuses discussions et arpentages avec la population et les élus, dès son origine en 2015, afin de travailler sur le plan-guide, sur les aménagements et sur l'insertion de ce programme de logements et d'activité, en plein cœur d'un tissu existant, et de comprendre comment on pouvait déployer ce projet, à quelles conditions, par rapport à l'existant et aux usages.
Cela a donné lieu à un certain nombre d'évènements, notamment la construction du parc du Pin.
Cela a également permis de comprendre comment le territoire s'est construit historiquement avant l'avènement du « tout béton », de la voiture et des 30 Glorieuses, et de revenir à cette identité du territoire, une identité de ressource en matériaux, bois, terre, sable, et humaines, métiers, compétences que l'on souhaitait revaloriser, redévelopper et retisser dans ce projet urbain, avec pour effet levier la nécessité de produire des logements et des bâtiments adaptés. Toutes ces filières de construction nouvelles sont désormais indispensables si l'on veut atteindre les objectifs des accords de Paris et de réduction de l'empreinte carbone sur nos territoires.

**<u>Une démarche d'anticipation</u>**

Depuis le début, la volonté a été d'installer la ZAC sur le tissu existant et non en artificialisation de sols nouveaux. Aujourd'hui, le législateur a posé la règle de la zéro artificialisation nette : la ZAC était déjà précurseur sur ce sujet. Cette anticipation nous vaut une certaine considération et nous avons eu à témoigner en plusieurs endroits de France sur ces nouveaux modes constructifs, tels que l'utilisation de la terre crue. Par ailleurs, le programme Quartus a été récompensé au titre des Pyramides d'or, reconnaissance des opérateurs sur la question du bas carbone.

Nous allons ce soir mettre à jour un certain nombre de documents fondateurs de la ZAC. En effet, au gré des CRAC et comptes rendus annuels, des évolutions ont été constatées. Il s'agit désormais de remettre tout cela en conformité avec l'objectif d'achever l'opération dans un délai raisonnable.
En 2013, vous avez délibéré sur la création de la ZAC, avec un périmètre, des objectifs, une étude d'impact.
En 2015, après une consultation d'aménageurs, vous nous avez désignés, avec un traité de concession nous engageant jusqu'en 2024, approuvé en conseil municipal.
Le dossier de réalisation établi par la suite est venu confirmer le projet, le programme de construction et le programme d'équipement public, et actualise l'étude d'impact.

Tout cela a donné lieu à une autorisation environnementale et une déclaration d'utilité publique pour les terrains qui ne peuvent être acquis par voie de négociation amiable, moyen qui a bien entendu été privilégié, avec une mise en compatibilité du PLU.

Je vais laisser la parole à Isabel, qui va vous présenter les différentes évolutions, traduites dans quatre délibérations.

**Isabel DE JESUS-GENET** : Bonsoir.
Lors du précédent conseil municipal, à l'occasion de la présentation du compte-rendu annuel, nous vous avions proposé un état d'avancement de la ZAC, avec deux tiers du programme en cours de construction ou à l'étude.
Cette avancée nous permet d'être dans un moment où, au regard de l'évolution des programmes, des besoins en matière de logements, de la maîtrise foncière assurée sur quasiment tous les périmètres, la vision est plus claire, notamment s'agissant de ce qu'il reste à entreprendre en termes de programmation, de délais et d'évaluation financière.

**Modification du périmètre de la ZAC**

Il est apparu qu'il y a lieu de se requestionner sur le périmètre de la ZAC, dans l'objectif de maintenir le parc du Pin dans son emprise actuelle, cet équipement public de près de 5 000 m² répondant tout à fait aux besoins du secteur.
Cette modification du périmètre intègre la réduction du périmètre de la ZAC, qui est actuellement d'un peu plus de 14 ha, sur une parcelle située au nord du parc du Pin.
Par ailleurs, deux petites parcelles situées non loin de la gare se retrouvent enclavées dans la ZAC, ce qu'il convient de modifier.
La réduction totale du périmètre représenterait environ 4 000 m², soit 3 % seulement du périmètre total de la ZAC. Cette réduction génère automatiquement des propositions de modification de dossiers de création et s'accompagne de la modification du périmètre de la déclaration d'utilité publique permettant d'appuyer sur une éventuelle expropriation. Cela se traduit enfin par une modification simplifiée du PLU sur les parcelles concernées.

**Actualisation du programme de construction**

Le projet de réaliser sur l'îlot F un équipement d'intérêt collectif (piscine) n'est plus à l'étude sur le périmètre de la ZAC.
Au regard du besoin important en matière de logements, il est souhaité d'implanter un projet qualitatif et uniquement destiné à du logement en accession libre et modérée.
S'agissant de la typologie de logements, le besoin sur le territoire concerne de petits logements à destination des jeunes, des personnes âgées ou des familles monoparentales, alors même que les simulations effectuées au début du projet faisaient état d'un besoin en grands logements. Le nombre de logements s'en trouve logiquement augmenté, puisque leur surface diminue.
La surface prévue pour les commerces, bureaux, services et autres activités reste quant à elle identique.
Les logements représentent donc 88 % du programme global, avec 24 % de logement locatif social, 11 % en accession sociale et des lots libres. L'équilibre général du programme est par conséquent maintenu, avec une diminution globale des mètres carrés de surface de plancher de l'ordre de 12 %.

**Programme des équipements publics**

Le PEP concerne des programmes d'infrastructure, voirie, espaces verts. Les modifications du PEP concernent la réduction de la surface du parc public du Pin et des adaptations mineures et opérationnelles sur certains secteurs, avec la volonté absolue de maintenir les arbres existants.
Il y a par ailleurs nécessité d'actualiser le budget du programme des équipements publics, sans modification du montant de la participation de la collectivité, qui est de 1 160 000 €. Le coût des travaux a été réévalué, au regard d'une visibilité plus avancée.

**Actualisation du bilan prévisionnel global**

Celle-ci s'est faite sans incidence pour la collectivité puisque la participation communale qui est au total de 3 101 000 € reste identique, avec des apports en terrains à hauteur de 983 000 € et des apports en numéraire pour 2,1 millions d'euros. L'équilibre s'effectue par une modification des recettes au regard des charges foncières et une actualisation des possibilités de revente de divers bâtiments.

Tout cela doit être listé et réintégré dans le document contractuel liant Aquitanis, le traité de concession, qui reprend ce qui vient d'être présenté.
La question de la durée s'est posée. Le contrat de concession court du 13 janvier 2015 au 13 janvier 2025. Il est proposé de prolonger ce contrat de trois années, compte tenu du contexte, ce qui permettrait d'accueillir les nouveaux habitants dans un laps de temps plus étalé et plus régulier.
Le traité de concession actualise enfin les différentes modalités d'imputation financière, y compris les charges du concessionnaire, le tout sans incidence pour la collectivité.

**Monsieur le Maire** : Avant que Monsieur BONNET lise les quatre délibérations, y a-t-il des questions ?

**Annie CAZAUX** : Bonsoir. Comment souhaitez-vous que l'on procède ? Projet par projet ?

**Monsieur le Maire** : Posez toutes vos questions. Si elles sont d'ordre communal, j'y répondrai ; si elles touchent l'opérateur, Aquitanis pourra vous répondre.

**Annie CAZAUX** : S'agissant de la modification de la phase de création, si j'entends qu'au regard des 14 ha initiaux du projet, la réduction, qui n'atteint pas 5 000 m² du périmètre de la ZAC, n'a pas un impact énorme sur le projet, son influence est conséquente sur le « poumon vert » prévu. J'ai un peu de mal à comprendre l'argument invoqué, qui annonce la présence du parc Lecoq de 4 ha non loin de la ZAC. Ce parc, historique, existait pourtant déjà en 2014. Cette modification nous ampute d'un peu plus de la moitié du poumon de notre ZAC, d'autant plus qu'un certain nombre d'espaces verts prévus çà et là repassent dans le domaine privé.

**Monsieur le Maire** : Nous conservons les îlots de fraîcheur et les requérons impérativement dans le cahier des charges, même si ce sont des promoteurs qui en font l'acquisition. Lorsque nous avions prévu la ZAC, nous ne pensions pas que nous serions dans une telle situation de réchauffement climatique, aussi, nous demandons l'implantation d'espaces verts partout où cela sera possible.
En ce qui concerne la réduction de 5 000 m², je laisse Aquitanis vous répondre.

**Adrien GROS** : Il s'agit d'un changement de statut : ces espaces, prévus initialement publics, donc sous gestion de la collectivité avec les charges que cela implique, peuvent passer dans le domaine privé tout en conservant leur vocation de « poumon vert ». Ces espaces permettent également, sur des programmes immobiliers qui n'avaient pas au moment du plan-guide suffisamment d'espaces verts et de respiration, de proposer aux habitants de bénéficier d'une petite emprise au sol. Mais rien n'est modifié s'agissant la conservation des arbres et des espaces verts.

Concernant la partie du parc située en dehors de la ZAC, elle reste sous un statut de PLU avec une orientation d'aménagement, qui la maintient en espace vert. La révision simplifiée aura vocation à sanctuariser et préciser ce maintien dans un nouveau périmètre.
Ces espaces restent donc protégés pour de la verdure, mais passent sous statut privé.

**Frédéric LARGILLIERE** : Nous ne remettons pas en question les espaces verts. Le problème est qu'ils passent du domaine public au domaine privé. On parle d'un poumon vert qui devait faire 12 000 m³, imputé à hauteur de 33 %. Même si l'espace reste vert, les habitants n'en profiteront pas. C'est bien d'implanter des poumons verts, mais si personne ne peut y aller, cela devient problématique. Or, l'objectif de ce projet est le « bien-vivre » des habitants.
De plus, la ZAC prévoit 100 logements supplémentaires. Nous avons donc plus de logements et moins d'espaces verts publics. Pourquoi supprimer des espaces publics pour rajouter des logements ?

**Adrien GROS** : Une concertation très importante a eu lieu au sujet du parc du Pin au moment de son aménagement. Il en ressort qu'en termes d'usage, l'espace du parc, dans sa géométrie actuelle, est satisfaisant par rapport à l'échelle du quartier et aux besoins. Nous avons suréquipé ce parc par rapport à ce qui était prévu en ajoutant d'autres usages non identifiés au départ ; le programme des équipements publics en témoigne. L'usage est donc bien là, sur un périmètre certes moins important, mais la volonté est bien de conserver l'ensemble de ces espaces publics.
La question des logements n'est pas à mettre en vis-à-vis des espaces verts. Les mètres carrés de surface de plancher diminuent. Nous avons globalement dédensifié la ZAC en réduisant la surface construite, ce qui est assez rare dans un projet d'aménagement, et en augmentant le nombre de logements puisqu'à surface constante, la demande portait sur une plus petite typologie.
Cette modification est donc une véritable réponse aux besoins du territoire, compris au gré de la production des logements, au fur et à mesure des échanges avec les élus dans le cadre des comptes rendus annuels. Il nous semblait important de dédier cette surface bâtie à plus de petits logements.
La trame d'espace public, le parc réalisé, les aménagements qui vont être faits sur la place centrale et l'ensemble des réseaux d'espaces verts tissés sont à la hauteur pour accueillir les futurs habitants et faire profiter ceux qui sont déjà là et n'avaient rien jusqu'à présent.

**Véronique WARTEL** : Quelle est la dimension d'un petit logement, selon vous ?

**Adrien GROS** : Ce n'est pas une question de dimension, mais de typologie. Lorsque l'on parle de « petits logements », cela concerne des T1, T2 et en partie, des T3. On parle de grands logements au-delà des T3 et T4. Nous restons vigilants quant aux surfaces, que nous souhaitons raisonnables. La plupart des opérateurs réduisent la taille des logements, des T3 auparavant de 70 m² sont désormais réduits à presque 60 m². Il est un sujet majeur d'appréciation des projets immobiliers de vérifier que les surfaces restent généreuses (environ 45 m² pour un T2), condition de validation de l'avis de l'urbaniste architecte de la ZAC et de l'aménageur. Il est à noter que la ZAC ne prévoit que très peu de T1, pour se concentrer sur du T2 et du T3.

**Frédéric LARGILLIERE** : Le projet initial de la ZAC prévoyait 56 000 m² de surface de plancher ; nous arrivons aujourd'hui à 62 000 m² ou 52 000 m², ou quelque chose comme ça, en tout cas il y a 4 000 m² de SDP traités différemment.
Ce projet, qui devait entrer dans le cadre du « bien-vivre », multiplie le nombre de logements, donc le nombre de ménages, on enlève de la surface publique, des services publics, comme la piscine. Je n'ai pas l'impression que le bien-vivre est ici respecté. Cela ressemble aujourd'hui plutôt à un marché de promotion.

**Monsieur le Maire** : La piscine, si elle vient ici, sera simplement déplacée elle n'est pas supprimée.

**Frédéric LARGILLIERE** : Oui, mais elle ne se trouve plus dans le périmètre de la ZAC. L'emplacement était pourtant stratégique, compte tenu de la présence de l'usine de papier à proximité qui aurait pu fournir le chauffage. Je trouve stupide de la déplacer alors que nous aurions pu trouver d'autres solutions. Ces modifications ne sont pas appropriées et je m'inquiète de la façon dont on va pouvoir vivre dans cette ZAC, dans laquelle les habitants vont être entassés les uns sur les autres, sans services publics de proximité et avec une perte de 33 % de la surface du poumon vert. Un projet plus aéré aurait été plus judicieux. Je ne comprends pas pourquoi on en arrive là aujourd'hui. Il y a sans doute une histoire de coût.

**Véronique WARTEL** : Lors de l'un des derniers conseils municipaux, nous avions bien demandé si cette piscine, dans le cas où elle devrait être déplacée ou supprimée, serait remplacée par des logements. On nous avait alors assuré qu'il n'y aurait pas de logements à cet endroit-là, l'enregistrement de séance faisant foi. Or, on nous annonce aujourd'hui le contraire. Je suis un peu déçue.

**Monsieur le Maire** : Tout à fait. Sur les logements prévus, les espaces sont plus importants par rapport à ce qui aurait pu être construit sur la surface du terrain. Nous avons donc respecté ce que nous avons annoncé. Nous aurions pu densifier encore plus, mais avons fait le choix de ne pas le faire, ce qui a d'ailleurs été compliqué. C'est pour cela qu'Aquitanis se porte acquéreur du terrain, qui sera ensuite revendu au promoteur. Nous avons fait en sorte que le nombre d'appartements soit bien inférieur à ce qui aurait pu être fait.

**Adrien GROS** : Ces 30 logements sont ajoutés sur le programme d'accession sociale modérée afin d'apporter une offre abordable aux habitants du territoire.

**Sophie BANOS** : Vous avez parlé tout à l'heure de stationnement. J'aurais aimé savoir comment cela va être géré au niveau de la collectivité, compte tenu du fait que ce parking sera situé près de la gare ; nous connaissons en effet tous les problèmes de stationnement rencontrés aux alentours de notre pôle d'échange intermodal. Les automobilistes risquent de se garer sur le parking de la ZAC.
La COBAN va mettre en place d'ici un an et demi un plan de déplacement simplifié. Il faudra toutefois que nos habitants s'habituent à utiliser les transports en commun. Comment, donc, la collectivité entend-elle gérer cela ?
Je regrette également la décision relative à la piscine, notamment en raison de ce qui nous a été présenté au moment des vœux en ce qui concerne le travail mené avec l'usine SMURFIT-KAPPA sur les énergies renouvelables. Nous aurions en effet pu accueillir une piscine fonctionnant à 100 % avec ces énergies.
Il y aurait également eu une emprise intéressante s'agissant de l'accueil de l'ensemble des scolaires.
J'aurais par ailleurs aimé avoir des explications sur la mention « actualisation et aléas : + 6 % » dans votre tableau.

**Isabel DE JESUS-GENET** : Nous connaissons actuellement une période d'augmentation de tous les prix, notamment ceux des matériaux. Nous avons donc des marchés révisables et les entreprises se trouvent en pleine réactualisation de leurs montants.

**Adrien GROS** : Et les prix pourraient encore augmenter ces prochaines années. Nous entrons dans une phase déterminante de notre projet, c'est quasiment une préclôture. Nous devons ménager cette marge de manœuvre afin de garantir que les espaces publics se font dans de bonnes conditions et avec les prestations que nous souhaitons y développer.

**Annie CAZAUX** : En ce qui concerne l'approbation du dossier de réalisation et de ses modifications, j'aimerais savoir à qui revient la charge des travaux de raccordement de la zone communale à la ZAC et de l'installation des éclairages publics.

**Isabel DE JESUS-GENET** : Nous ne rétrocédons que des voiries entièrement réalisées, raccordements compris. Des mâts d'éclairage public sont d'ores et déjà installés. Tout cela reste donc à notre charge jusqu'à l'ouverture au public.

**Annie CAZAUX** : S'agissant de l'îlot C, prévu pour du tertiaire, vous le qualifier sur le C2 et C3 d'incertain. Nous connaissons la problématique du C3, qui correspond au cinéma. Mais pourriez-vous nous donner plus d'informations sur le C2 ?

**Isabel DE JESUS-GENET** : Il était prévu d'y implanter un hôtel, mais les permis sont caducs depuis 2021. Un promoteur, avec lequel nous sommes entrés en contact récemment, a acheté le foncier et relance aujourd'hui les projets. Nous avons indiqué que le C2 était incertain dans la mesure où nous avons constaté que l'îlot voisin et ses façades en bois avaient mis un temps considérable à être livrés.
Nous avons bien des demandes d'hôtellerie, mais il y a déjà un projet de B & B sur le secteur de la zone commerciale. Nous faisons tout pour que cela sorte, mais nous ne maîtrisons pas tout, d'où le statut d'incertain.

**Adrien GROS** : C'est ici typiquement le cas d'un opérateur s'étant déjà positionné avant qu'Aquitanis n'arrive, à l'instar de l'îlot C1. S'agissant du C2, nous sommes dans la situation d'un opérateur qui a acheté le terrain trop cher, pensant mener un projet d'hôtel et de bureaux, sans jamais parvenir à le mettre en œuvre. D'où aussi l'intérêt des dispositifs de ZAC et de maîtrise foncière, qui permettent de maîtriser les terrains à des coûts raisonnables et garantissent que les opérations voient le jour.
Nous ne sommes néanmoins pas inquiets compte tenu de l'intérêt de l'emplacement de cet îlot. Nous espérons par ailleurs que le projet de l'îlot C1 va se concrétiser dans son lancement opérationnel et va peut-être donner à voir des programmes différents que ceux qui n'ont pu être mis en place.

**Annie CAZAUX** : Pour revenir à l'îlot F sur lequel étaient prévus une piscine et du logement, est-ce uniquement sur la densification de cet îlot que vous avez rétabli l'équilibre ou bien avez-vous touché à d'autres îlots, en enlevant par-ci par-là un bâtiment ?

**Adrien GROS** : Nous avons dédensifié sur deux îlots. Sur l'îlot F, il y a une libération d'emprise qui permet de dédensifier globalement. Les logements accolés à la piscine étaient assez denses, ce que l'opérateur avait voulu en se positionnant auprès des propriétaires pour garantir un foncier peu cher et pouvoir ainsi développer la piscine. L'îlot avait donc été surdensifié, dans des volumes qui nous semblaient difficilement acceptables d'ailleurs. La piscine est prévue finalement sur un terrain plus propice que celui initialement prévu, où elle était collée aux voies ferrées, près de lignes à haute tension, ce qui impliquait de véritables contraintes constructives. Il n'en demeure pas moins que le réseau de chaleur pourra malgré tout l'atteindre en fonction de sa future implantation.
Nous avons également dédensifié sur les premiers îlots du programme de Quartus, notamment, afin de préserver les arbres et la clairière, et ainsi conserver la qualité recherchée, c'est-à-dire de la densité adaptée aux besoins et à proximité des services et de la gare, tout en conservant une qualité de vie et de rapport au paysage.

**Annie CAZAUX** : Vous parlez des lots A8 et A9 du programme Quartus ? Heureusement que vous avez dédensifié, car il était prévu d'y faire des bâtiments de 4 étages avec des parkings semi-enterrés qui sont inondés. À combien serions-nous montés ?

**Adrien GROS** : La dédensification ne se fait pas en hauteur, mais sur l'emprise au sol, afin de libérer de l'espace vert.

**Annie CAZAUX** : Justement sur le sujet des bâtiments A8 et A9, les Jardins d'Embrun, qu'en est-il des parkings qui ont été récemment inondés ? Ces lots vont-ils pouvoir être livrés dans de bonnes conditions ?

**Adrien GROS** : Nous sommes en phase de chantier, tous les équipements ne sont donc pas encore livrés, notamment les pompes de relevage et les dispositifs permettant d'éviter les inondations. Il est bien prévu que Quartus puisse garantir à ses clients qu'ils pourront garer leurs véhicules au sec.

**Annie CAZAUX** : Un système de cuvelage a donc été prévu, avec des pompes de relèvement. Où sera renvoyée cette eau qui aura été pompée ? Nous savons en effet depuis l'étude d'impact de 2013 que ces bâtiments se trouvent sur une zone de nappes phréatiques subaffleurantes. Cette eau était déjà là au mois d'août. Où va être rejetée cette eau ?

**Monsieur le Maire** : Le SIBA a donné les accords et les précisions relatifs aux évacuations d'eau. Tous les réseaux ne sont pas encore reliés entre eux. Les eaux pluviales sont rejetées dans les eaux pluviales, bien entendu. Nous n'aurions pas accepté le permis de construire sans l'autorisation du SIBA, qui a posé des contraintes bien strictes. Nous nous sommes bien entendu inquiétés de voir ces inondations, qui n'étaient dues qu'au fait que les pompes de relevage n'étaient pas branchées.

**Annie CAZAUX** : La noue est donc temporaire ?

**Monsieur le Maire** : La noue a été créée afin de supporter le surplus d'eau et a entièrement sa raison d'être.

**Annie CAZAUX :** Enfin moi je la qualifie de noue à la vue que j'aie.

**Isabel DE JESUS-GENET** : Il existe en effet des noues permettant de gérer les eaux pluviales. Mais, effectivement, tous les bâtiments ne sont pas raccordés actuellement. Par ailleurs, les travaux de plantation des noues prévus n'ont à ce jour pas été réalisés.
Il est à noter néanmoins que seul le secteur A possède un parking semi-enterré, ainsi que le B, proche de la gare.

**Annie CAZAUX** : D'accord, je vous remercie sur cette problématique.

**Monsieur le Maire** : Madame NEUMANN, vous vouliez poser une question ?

**Odile NEUMANN** : J'aimerais des précisions sur l'équilibre financier de la ZAC. Le bilan s'équilibre à environ 30 millions d'euros. Or, je vois que la part de la commune s'élève à environ 10 % de ce montant. Ne trouvez-vous pas cette part excessive par rapport à l'apport des constructeurs et de l'aménageur ?

**Adrien GROS** : Sur une ZAC de centre-ville nécessitant de maîtriser les fonciers à urbaniser, aux abords de la gare, avec des bâtiments déjà construits avec de l'usage, un volume de 10 % de participation de la collectivité est considéré comme très faible.

**Odile NEUMANN** : Quels avantages retirera la commune de cet investissement sur le long terme ?

**Monsieur le Maire** : C'est là tout le projet politique de la ZAC.
Le premier avantage vient d'être évoqué avec le cas du promoteur qui a acheté un terrain lors d'une succession et ne peut aujourd'hui le sortir, car il l'a acheté trop cher. Tous les autres terrains, portés par Aquitanis, vont trouver preneur, ce que permet la ZAC. Nous voulions surtout que les terrains cessibles

sur lesquels nous pouvions mener un projet de centralité puissent voir le jour, ce qui n'est pas le cas à la sortie de la gare pour les terrains de l'ancienne unité Lafon.
Le deuxième avantage est que la ville va bénéficier d'une augmentation de sa population. De surcroît, dans la mesure où pour la première fois la commune participe au financement des logements dits sociaux, cette dernière va pouvoir être décisionnaire, avec l'opérateur Aquitanis.
Je rappelle que lorsqu'une des communes du bassin d'Arcachon aura plus de 15 000 habitants, les villes qui ne respecteront pas le pourcentage de logements sociaux requis, à l'instar de Gujan-Mestras, devront s'acquitter d'une « amende » auprès de l'État. Le prochain SCoT imposera aux communes de mettre dans leur PLU un taux de 35 % de logements sociaux. Pour exemple, la commune de Lège-Cap-Ferret est actuellement à 4 %.
Notre objectif est de loger tous nos Boïens. Je signale à cet égard que notre commune a enregistré 450 demandes de logement social, demandes que nous ne pouvons pas satisfaire. Nous allons tenter de nous accorder un « bol d'air », une soupape de décompression sur un sujet excessivement tendu.
Le troisième avantage est de revégétaliser notre ville, c'est pour cela que nous avons appelé le projet « Nouvelle R ».

**Odile NEUMANN** : Ce n'est pas la commune qui maîtrise l'attribution de logements sociaux. Une part est réservée au préfet et donc à des familles extérieures à Biganos.

**Monsieur le Maire** : Madame, vous le savez, « qui paie commande ». Nous allons désormais pouvoir être également décisionnaires dans l'attribution de ces logements, en tout cas, plus qu'à une certaine époque.

**Annie CAZAUX** : Je voulais rebondir sur la problématique des logements sociaux à l'échelle de l'intercommunalité. Si j'ai bien compris, avec le plan local de l'habitat notamment, même si nous sommes de très bons soldats, en mettant en place un maximum de logements en accession sociale sur notre territoire, les calculs se feront au niveau de la COBAN. Nous aurons donc malgré tout à englober le manque de logements sociaux des communes voisines. Il ne faudrait pas que Biganos devienne la commune de l'intercommunalité où l'on construit. J'attends le PLH avec la COBAN avec impatience…

**Monsieur le Maire** : Vous avez déjà l'exemple avec la COBAS, qui a déjà un PLH. Chaque commune sera confrontée à sa propre problématique. Nous aurons fait ce que nous aurons pu. Mais ce qui nous intéresse est surtout d'agir pour nos Boïens et nos Boïennes. À cet égard, la commune a décidé qu'à partir de 10 lots, une proportion de 28 % logements sociaux devra être respectée.

**Annie CAZAUX** : Je trouve justement ce point extrêmement intéressant. Nous créons ainsi une véritable mixité sociale.
Je voudrais néanmoins revenir aux modifications de la ZAC et des éléments complémentaires chiffrés, en particulier la problématique des parkings. J'ai lu qu'il était prévu d'implanter 183 places de stationnement public dans la zone centrale. Or, si l'on regarde les plans, ces places sont excentrées par rapport à la place et les places de stationnement situées actuellement sur la place vont disparaître. Est-ce un bénéfice net de 183 stationnements en plus de l'existant ou seulement 183 places au total, une fois l'aménagement réalisé ?

**Adrien GROS** : Les parkings situés actuellement au sud de la place sont conservés, ainsi que la poche de stationnements située au nord, derrière les bâtiments. Ces places sont comptées dans les 183 places. Ces parkings publics viennent en complément des places réalisées sur l'ensemble des programmes, conformément au PLU.

**Annie CAZAUX** : Il y a aussi les parkings est en épi, qui sont très utilisés. Je comprends donc qu'il y aura en tout 183 places de stationnement sur la zone.

**Adrien GROS** : C'est cela, avec la nécessité de reconfigurer également le parking en épi, très accidentogène actuellement.

**Annie CAZAUX** : Je reviens aussi sur l'îlot F, qui est peu défini actuellement. Je ne vois aucune voirie prévue sur cet îlot.

**Isabel DE JESUS-GENET** : Un permis de construire a été présenté en commission d'urbanisme l'année dernière et délivré, comprenant un important volet paysager, notamment avec la création d'un talus venant masquer la vue sur l'usine SMURFIT et d'un front végétal le long de la route de la Côte d'Argent.
À l'intérieur de l'îlot, il n'y a que de la desserte privée, conforme aux nombreuses prescriptions des pompiers et de la COBAN.

**Annie CAZAUX** : Tout à fait. Nous parlons d'un cul-de-sac.

**Isabel DE JESUS-GENET** : Nous avons réussi à l'éviter et cela fonctionne bien. Nous allons préempter et assurerons le redécoupage foncier afin d'attribuer une partie à un opérateur d'accession sociale et une autre partie à un opérateur privé.

**Annie CAZAUX** : J'aimerais maintenant aborder le volet financier. Concernant le parc du Pin, qui n'est malheureusement plus utilisable compte tenu des dégradations qu'il a subies, nous avons une participation commune de la Ville (30 % environ) et d'Aquitanis sur l'aménagement de ce site. Comment avez-vous prévu de remettre en état ce parc ? La Ville va-t-elle prendre en charge les réparations à hauteur de son investissement ? Quand pouvons-nous espérer pouvoir utiliser ce parc à nouveau, sachant que le bâtiment BIGRE situé juste à côté va être utilisé par l'office de tourisme prochainement ?

**Isabel DE JESUS-GENET** : Le parc a été ouvert au public en 2019 et a donc été rétrocédé à la collectivité.

**Monsieur le Maire** : Il nous appartient en effet de procéder aux réparations, le parc nous appartenant désormais. Je suis en revanche d'accord avec vous sur le fait que des gens s'amusent à dégrader des équipements destinés aux enfants et à leurs parents, et la police municipale et la gendarmerie font tout ce qui est en leur pouvoir pour faire cesser ces dégradations. Nous allons bien entendu faire en sorte que cet ensemble soit un endroit agréable à vivre et non un squat.

**Annie CAZAUX** : Allez-vous attendre que les bâtiments soient construits avant d'entreprendre les travaux de remise en état ?

**Monsieur le Maire** : Les futurs habitants du secteur des Embruns vont arriver aux alentours du mois d'avril. Nous devons donc remettre le parc en état d'ici le printemps. Nous espérons par ailleurs que la surveillance que nous allons mettre en place va permettre de réduire le nombre d'actes de vandalisme.

**Annie CAZAUX** : En page 14 de ce document, vous invoquez les arguments de la crise COVID, qui a commencé en mars 2020, pour justifier les délais. Or, lorsque l'on regarde le phasage prévu et le phasage actuel prévoyant une prolongation de notre contrat, l'argument COVID ne me semble pas recevable. Nous devions avoir des logements construits dès 2018. Nous avions déjà du retard « à l'allumage », c'est indéniable. J'entends que la COVID ait ralenti les choses, à l'instar de la hausse du prix des matériaux, mais nous avons eu dès le démarrage des difficultés à gérer le foncier.

**Adrien GROS** : Vous avez en partie raison, mais nous aussi, puisqu'il y a eu un arrêt très fort des chantiers en raison des confinements. Nous avons ensuite eu une reprise très progressive des chantiers, mais avons dû faire rapidement face à des augmentations de coûts pratiquées par les entreprises, complétées par l'augmentation du prix des énergies, etc. Pour les derniers projets, ceux du secteur D, cela fait un an et demi que les opérateurs se battent pour essayer de garder les entreprises avec lesquelles ils ont signé afin qu'elles démarrent enfin les chantiers. Je signale qu'il y a eu des abandons juste avant le démarrage des chantiers.
Néanmoins, est-ce que sans la crise COVID et l'augmentation du prix des matériaux, nous aurions pu tenir les délais ? Je ne peux pas répondre. Il a fallu maîtriser le foncier. Nous avons voulu démarrer sur des endroits qui nous ont semblé plus opportuns pour le développement de la Ville et du projet, mais également des endroits où il y avait nécessité à maîtriser le foncier.
Nous retrouvons aujourd'hui un certain rythme, mais les entreprises restent sensibles et parfois lâchent un chantier et mettent les opérateurs en grande difficulté.

**Annie CAZAUX** : Je l'entends, mais ma question portait plutôt sur le phasage.

**Adrien GROS** : Il me semble que notre concurrent avait prévu dans la consultation d'aménageur de démarrer le chantier avec le secteur A, qui est le plus simple. Nous avons fait une proposition en tentant de démarrer au plus près de l'existant, sur le parc, sur le secteur D, en proximité de la gare, pour aller progressivement vers le fond de l'opération. C'est un parti pris, en effet.
J'estime que les choses sont désormais bien engagées et se déroulent correctement. Nous voyons les programmes sortir et les futurs habitants vont devoir s'installer, progressivement, ce qui est un choix également. Nous essayons de composer avec l'enjeu de répondre vite à des besoins en logements, d'où la décision de sortir en premier des logements sociaux (îlot D3) et de l'accession sociale, à un rythme acceptable pour le territoire.

**Annie CAZAUX** : C'est là que réside notre peur. Nous constatons que les ventes sont prévues à partir de 2023, ce qui les rend hypothétiques, avec un potentiel ralentissement des chantiers de surcroît et une nécessaire accélération afin de terminer dans les temps, et l'accueil de la population massive que cela implique.

**Adrien GROS** : Ces cessions ne sont pas hypothétiques pour deux raisons. Tout d'abord, la trésorerie de l'opération est importante, nous avons donc tout intérêt à vendre régulièrement les terrains. D'autre part, des permis de construire ont déjà été délivrés sur certaines parcelles, pour lesquelles les chantiers vont démarrer dès la signature de l'acte.

**Annie CAZAUX** : Ce sont des achats sur plan ?

**Adrien GROS** : Les banques demandent que 30 % à 40 % des lots aient déjà été commercialisés. D'autre part, ces programmes neufs sont en effet réalisés sous le régime de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), donc en achat sur plan.

**Frédéric LARGILLIÈRE** : J'ai une question très concrète. On nous parle d'une prolongation de trois ans. Mais combien avons-nous vendu de foncier à ce jour ? Combien de mètres carrés ont-ils été réalisés et surtout, combien en reste-t-il à réaliser ? De nombreux projets restent à sortir et avons peu de temps.

**Adrien GROS** : Ces éléments figurent au compte-rendu annuel à la collectivité. Chaque année, nous faisons un état des terrains achetés et des terrains vendus.

*Adrien GROS présente à l'écran une carte des lots vendus et à céder.*

**Frédéric LARGILLIÈRE** : Je constate donc que nous sommes aujourd'hui à un tiers de terrains vendus.

**Adrien GROS** : Un tiers des terrains sont en chantier, 37 % restent à engager dans les 18 mois qui viennent. Le reste suivra, principalement les îlots A au nord, vers le stade, et les îlots E, vers la place centrale, en lien avec les aménagements de la place. Il est à noter que nous avons une dureté foncière à gérer sur cet espace, la Banque populaire, que nous souhaitons relocaliser dans de bonnes conditions, mais avec laquelle les discussions sont en cours.

**Frédéric LARGILLIÈRE** : Pensez-vous réellement que trois ans suffiront ?

**Adrien GROS** : C'est trois ans à partir de 2025.

**Frédéric LARGILLIÈRE** : Nous serions selon moi à la moitié de réalisé en 2025. Il ne nous resterait que trois ans pour réaliser le reste. Cela me paraît insuffisant.

**Annie CAZAUX** : J'ai une question concernant les équipements prévus. Vous faites état en page 18 d'un projet de halle pour 1 232 028 €. Quelle sera la surface de ce bâtiment ?

**Isabel DE JESUS-GENET** : Cette somme correspond à l'aménagement de l'espace public central. Nous avons l'objectif de réaliser en lieu et place de la banque une place comprenant des commerces en rez-de-chaussée, du logement autour, une partie étant dédiée à une connexion commerciale sous la forme d'une halle. Néanmoins, tant que nous n'avons pas de maîtrise foncière, nous ne pouvons annoncer de surface pour ce bâtiment.

**Annie CAZAUX** : Cette halle rentrera-t-elle dans l'équilibre de la ZAC ?

**Isabel DE JESUS-GENET** : Ce projet doit avoir un plan de financement propre.

**Annie CAZAUX** : Vous vous occupez donc des aménagements paysagers de la place, mais s'il doit y avoir une halle, ce sera complémentaire. Moi, lorsque je lis la page 18, j'ai l'impression que la halle est comprise dans la ZAC.

**Isabel DE JESUS-GENET** : J'ai peut-être ajouté dans la même phrase… mais c'était en termes de programmation. Nous avons bien listé le programme des équipements publics, qui sont des programmes d'infrastructure.

**Annie CAZAUX** : Pour nous, c'était problématique dans la mesure où vous avez modifié les appellations de certains équipements.

**Adrien GROS** : Il va y avoir des commerces en rez-de-chaussée de tous les bâtiments sur les îlots E. La place et l'équipement public sont accompagnés d'un programme de halle qui nécessitera un opérateur pour sa réalisation. Il est toutefois difficile pour un opérateur de se positionner sur une temporalité précise compte tenu de l'incertitude relative à la date de libération des lieux par la banque. La halle n'est pas un équipement public, elle l'accompagne.

**Annie CAZAUX** : Justement, au titre des équipements publics, nous avions passé une délibération en juillet 2016 concernant la participation des constructeurs, qui pouvait être demandée dans certains cas. Nous avions alors effectué un tableau qui nous annonçait jusqu'à 5 millions d'euros de participation. Aujourd'hui, la participation des constructeurs se limite à 381 150 €. Je sais néanmoins que ceci est conditionné aux modalités de cession des terrains.

**Isabel DE JESUS-GENET** : Nous avons tout maîtrisé, mis à part les îlots tertiaires. Il y a des îlots conventionnés sur lesquels il y a une participation financière des constructeurs, puisque nous ne devions pas acheter. Nous avons finalement préempté sur l'îlot F, ce qui explique les modifications des montants. Nous achetons et nous revendons, en intégrant le calcul de la participation telle qu'elle a été réalisée auparavant, mais cela n'entre pas dans une convention de participation. Cela rentre dans la cession de la charge foncière par l'aménageur.

**Annie CAZAUX** : Il était joli tout de même ce tableau, avec une participation de 5 millions d'euros. La délibération mentionnait un montant de 437 000 € demandé sur deux intervenants, de mémoire le groupe Avenue et PARINAUD.

**Adrien GROS** : Cela concerne les deux îlots C. Nous avons encaissé la participation de PARINAUD en fin d'année dernière, vous le verrez dans le CRAC 2022. Pour le groupe Avenue, tant qu'il n'y a pas de réalisation, il n'y a pas de participation.
Tant qu'il n'y a pas de projet, en effet, il n'y a pas de participation. Un certain nombre d'îlots étaient prévus en participation, c'est-à-dire que les opérateurs achetaient directement leur terrain. S'ils ne le font pas, il n'y a pas de participation.
Si l'on fait le delta entre les nouvelles acquisitions foncières et les nouvelles ventes, cela correspond aux participations que l'on capte directement dans la vente et que nous assurons, de ce fait.

**Annie CAZAUX** : Cela impacte considérablement la valeur qui aurait pu être apportée au titre des équipements publics sur ce site, sachant que la participation de la Ville a été calculée de façon très minorée, j'en avais largement débattu avec votre prédécesseur. Les montants pour lesquels la Ville vous a cédé ses terrains sont bien moindres que leur valeur réelle, parfois dix fois inférieurs.

**Monsieur le Maire** : Nous allons clore désormais ce débat. Je vous remercie, Madame DE JESUS et Monsieur GROS, d'avoir apporté des réponses précises aux questions qui se posent.
Georges BONNET va nous lire les quatre délibérations inhérentes à la future ZAC de Biganos.

**Annie CAZAUX** : Je me joins à ces remerciements et vous remercie également, Monsieur le Maire, d'avoir laissé le débat se poursuivre. Cela nous a permis, ainsi qu'à la population, d'obtenir un certain nombre d'éclaircissements qui paraissaient nécessaires.

## DÉLIBÉRATION N° 23 – 001 : APPROBATION DU DOSSIER DE CRÉATION MODIFICATIF DE LA ZAC DE RECOMPOSITION DU CENTRE-VILLE, QUARTIER FACTURE

*Rapporteur en charge du dossier : M. Georges BONNET*
*Présentation en commissions municipales réunies « Aménagement et Cadre de Vie » : le 23 janvier 2023*

**Monsieur Georges BONNET, 1er adjoint au Maire,** indique que :

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4, L. 311-1 et s, R. 311-2 et s,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 novembre 2012 fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2013 ayant tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 avril 2013 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture et ayant décidé de la créer,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 octobre 2014 désignant AQUITANIS en qualité d'aménageur de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le programme des équipements publics,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2016 portant sur une convention de participation au coût d'aménagement de la ZAC (L. 311-4 du code de l'urbanisme)

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2016 sollicitant du préfet la déclaration d'utilité publique au bénéfice d'AQUITANIS, titulaire de la concession d'aménagement, des travaux et acquisitions de la ZAC ainsi que la mise en compatibilité du PLU avec l'opération d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2017 se prononçant sur l'intérêt général de la ZAC par une déclaration de projet ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2017 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC et emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu le plan modifié du périmètre de la ZAC, ***(cf. annexe n°1)***

Vu le dossier de création modificatif ci-annexé comprenant : ***(cf. annexe n°2)***

I - La note de présentation sur l'objet et la justification de la modification du périmètre ;
II - Le plan du périmètre modifié de ZAC,

Et, pour mémoire, les autres éléments du dossier de création initial ;

Considérant la nécessité, pour les raisons précédemment exposées, de réduire légèrement le périmètre initial de la ZAC ;

Considérant que cette réduction n'a pas d'impact sur la réalisation du programme prévisionnel de construction et ne compromet pas la réalisation du programme des équipements publics et notamment du parc du Pin dont la fonction de poumon végétal et ludique est d'ores et déjà pleinement remplie par les aménagements réalisés ;

La délibération à intervenir sera affichée, conformément aux dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme, pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier peut être consulté.

Ampliation de la délibération à intervenir sera transmise à la Préfecture.

Entendu l'exposé du rapporteur,

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **MODIFIER** le périmètre de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **APPROUVER** le dossier de création modificatif de la ZAC tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **SOLLICITER** du préfet la réduction du périmètre de la DUP afin d'assurer sa mise en cohérence avec le nouveau périmètre de ZAC et pour cela, autoriser Aquitanis à engager toutes démarches à cet effet.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **MODIFIE** le périmètre de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **APPROUVE** le dossier de création modificatif de la ZAC tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **SOLLICITE** du préfet la réduction du périmètre de la DUP afin d'assurer sa mise en cohérence avec le nouveau périmètre de ZAC et pour cela, autoriser Aquitanis à engager toutes démarches à cet effet.

**Vote :**
**Pour : 27**
**Abstention : 0**
**Contre : 6 (NEUMANN O. – WARTEL V. - CAZAUX A. – DESPLANQUES Th. - LARGILLIÈRE F. – LEWILLE C.)**

**La délibération n° 23-001 est adoptée à la majorité.**

*-OOO -*

## DÉLIBÉRATION N°23 – 002 : APPROBATION DU DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF DE LA ZAC DE RECOMPOSITION DU CENTRE-VILLE, QUARTIER FACTURE

*Rapporteur en charge du dossier : M. Georges BONNET*
*Présentation en commissions municipales réunies « Aménagement et Cadre de Vie » : le 23 janvier 2023*

**Monsieur Georges BONNET, 1er adjoint au Maire,** indique que :

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4, L. 311-1, R. 311-7 et R. 311-9,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 novembre 2012 fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2013 ayant tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 avril 2013 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture et ayant décidé de la créer,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 octobre 2014 désignant AQUITANIS en qualité d'aménageur de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le programme des équipements publics,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2016 portant sur une convention de participation au coût d'aménagement de la ZAC (L. 311-4 du code de l'urbanisme),

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2016 sollicitant du préfet la déclaration d'utilité publique au bénéfice d'AQUITANIS, titulaire de la concession d'aménagement, des travaux et acquisitions de la ZAC ainsi que la mise en compatibilité du PLU avec l'opération d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2017 se prononçant sur l'intérêt général de la ZAC par une déclaration de projet ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2017 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC et emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu la délibération n° 23 001 en date du 1er février 2023 portant approbation du dossier de création modificatif et portant modification du périmètre de la ZAC ;

Vu le dossier de réalisation modificatif ci-annexé, qui comprend, outre une note de présentation : ***(cf. annexe n°3)***

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Considérant que les évolutions du dossier de réalisation sont nécessaires pour tenir compte de l'évolution des besoins du marché immobilier et des contraintes résultant d'un contexte difficile notamment en raison des incidences de la Pandémie du COVID et de la crise internationale ;

Que ces évolutions ne sont pas de nature à compromettre l'objet et les objectifs de la ZAC tels que définis par la Commune ; notamment en termes de mixité fonctionnelle et de mixité sociale qui caractérisent le programme de la ZAC lequel est toujours réparti principalement entre les logements et les commerces, services et bureaux, et autres activités ;

Considérant que les options essentielles de l'opération en termes d'aménagement, définies dans le plan initial et reposant sur un réseau viaire et de circulation, un maillage de liaisons douces, des mesures d'organisation et de gestion du stationnement public et un aménagement spatial et paysager de qualité afin d'offrir aux résidents un cadre de vie agréable, sont maintenues ;

Considérant que tous travaux d'aménagement et équipements prévus au PEP approuvé le 30 mars 2016 sont maintenus avec quelques évolutions en termes d'emprise ;

Considérant que les modifications projetées ne compromettent pas l'équilibre financier de l'opération ; la participation de la ville restant par ailleurs inchangée ;

La délibération à intervenir sera affichée, conformément aux dispositions des articles R. 311-5 et R. 311-9 du Code de l'urbanisme, pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales. Ampliation de la présente délibération sera transmise à la Préfecture.

Entendu l'exposé du rapporteur,

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** le dossier de réalisation modificatif de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture, tel qu'il est annexé à la présente délibération. Il comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, à savoir au titre des infrastructures : voiries, stationnements, cheminements doux, espaces verts paysagés, un parc public et une place publique.

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone qui prévoit la création 63 852 m² environ, répartis comme suit :
    - 56 436 m² environ de logements comprenant :
      - Accession Libre : 36 506 m² (65 %)
      - Accession sociale et logements pour les gendarmes : 6 565 m² (11 %)
      - Locatif conventionné : 13 365 m² (24 %)
    - 7.416 m² environ de commerces, bureaux, services et autres activités comprenant :
      - 1,576 m² de commerces,
      - 3,750 m² de bureaux, services,
      - 2,090 m² d'autres activités : maison Bigre et projet de Cinéma.

- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps jusqu'au 13 janvier 2028.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** le dossier de réalisation modificatif de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture, tel qu'il est annexé à la présente délibération. Il comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, à savoir au titre des infrastructures : voiries, stationnements, cheminements doux, espaces verts paysagés, un parc public et une place publique.

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone qui prévoit la création 63 852 m² environ, répartis comme suit :
    - 56 436 m² environ de logements comprenant :
      - Accession Libre : 36 506 m² (65 %)
      - Accession sociale et logements pour les gendarmes : 6 565 m² (11 %)
      - Locatif conventionné : 13 365 m² (24 %)
    - 7.416 m² environ de commerces, bureaux, services et autres activités comprenant :
      - 1,576 m² de commerces,
      - 3,750 m² de bureaux, services,
      - 2,090 m² d'autres activités : maison Bigre et projet de Cinéma.

- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps jusqu'au 13 janvier 2028.

***Interventions relatives à la délibération :***

**Annie CAZAUX** : Notre problématique ici est que les surfaces plancher sont réduites dans tous les domaines, en particulier dans les commerces (de 2 200 m² à 1 500 m²), des installations à destination du public, comme le cinéma (de 3 000 m² à 2 000 m²) et la piscine qui disparaît, et des bureaux et services. Par ailleurs, l'allongement du contrat va venir empiéter sur le mandat suivant, ce qui nous pose également un problème.

**Vote :**
**Pour : 26**
**Abstention : 1 (BANOS S.)**
**Contre : 6 (NEUMANN O. – WARTEL V. - CAZAUX A. – DESPLANQUES Th. - LARGILLIÈRE F. – LEWILLE C.)**

**La délibération n° 23-002 est adoptée à la majorité.**

**Sophie BANOS** : J'aimerais expliquer mon vote. La disparition de la piscine est pour moi une grossière erreur étant donné les circonstances.

**Monsieur le Maire** : Nous l'avons déplacée pour deux raisons.
La première raison est parce que son emplacement avait été décidé par les services qui s'occupaient des projets aquatiques à la communauté d'agglomérations, en collaboration avec le bureau d'étude.
La seconde raison est que, dans la mesure où nous allons la placer à l'extrémité des établissements sportifs et qu'elle va se rapprocher de la maison de retraite, nous pourrons utiliser l'énergie de l'usine jusqu'à ce niveau-là, zone dont la commune est totalement propriétaire, ce qui lui évite d'empiéter sur le domaine public.

*-OOO -*

## DÉLIBÉRATION N° 23 – 003 : APPROBATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS MODIFICATIF DE LA ZAC DE RECOMPOSITION DU CENTRE-VILLE, QUARTIER FACTURE

*Rapporteur en charge du dossier : M. Georges BONNET*
*Présentation en commissions municipales réunies « Aménagement et Cadre de Vie » : le 23 janvier 2023*

**Monsieur Georges BONNET, 1er adjoint au Maire,** indique que :

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4, L. 311-1, R. 311-8 et R. 311-9,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 novembre 2012 fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2013 ayant tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 avril 2013 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture et ayant décidé de la créer,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 octobre 2014 désignant AQUITANIS en qualité d'aménageur de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le programme des équipements publics,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2016 portant sur une convention de participation au coût d'aménagement de la ZAC (L. 311-4 du code de l'urbanisme)

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2016 sollicitant du préfet la déclaration d'utilité publique au bénéfice d'AQUITANIS, titulaire de la concession d'aménagement, des travaux et acquisitions de la ZAC ainsi que la mise en compatibilité du PLU avec l'opération d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2017 se prononçant sur l'intérêt général de la ZAC par une déclaration de projet ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2017 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC et emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu la délibération n° 23 001 en date du 1er février 2023 portant approbation du dossier de création modificatif et portant modification du périmètre de la ZAC ;

Vu la délibération n°23 002 en date du 1er février 2023 portant approbation du dossier de réalisation modificatif ;

Vu le programme des équipements publics modificatif ci-annexé ; ***(cf. annexe n°4)***

Considérant que les évolutions du programme des équipements publics sont mineures ;

Considérant que tous travaux d'aménagement et équipements prévus au PEP approuvé le 30 mars 2016 sont maintenus avec quelques évolutions en termes d'emprise ;

La délibération à intervenir sera affichée, conformément aux dispositions des articles R. 311-5 et R. 311-9 du Code de l'urbanisme, pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier peut être consulté.

Ampliation de la présente délibération sera transmise à la Préfecture.

Entendu l'exposé du rapporteur,

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** le programme des équipements publics modificatif de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture, tel qu'il est annexé à la présente délibération et comprenant les infrastructures suivantes : voiries, stationnements, cheminements doux, espaces verts paysagés, un parc public et une place publique.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** le programme des équipements publics modificatif de la ZAC de recomposition du centre-ville, quartier Facture, tel qu'il est annexé à la présente délibération et comprenant les infrastructures suivantes : voiries, stationnements, cheminements doux, espaces verts paysagés, un parc public et une place publique.

**Vote :**
**Pour : 26**
**Abstention : 1 (BANOS S.)**
**Contre : 6 (NEUMANN O. – WARTEL V. - CAZAUX A. – DESPLANQUES Th. - LARGILLIÈRE F. – LEWILLE C.)**

**La délibération n° 23-003 est adoptée à la majorité.**

*-OOO -*

**DÉLIBÉRATION N° 23 - 004 : APPROBATION DE L'AVENANT N°2 A LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LA RÉALISATION DE LA ZAC DE RECOMPOSITION DU CENTRE-VILLE, QUARTIER FACTURE**

*Rapporteur en charge du dossier : M. Georges BONNET*
*Présentation en commissions municipales réunies « Aménagement et Cadre de Vie » : le 23 janvier 2023*

**Monsieur Georges BONNET, 1er adjoint au maire,** indique que :

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4, L. 311-1, R. 311-8 et R. 311-9,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 novembre 2012 fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2013 ayant tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 avril 2013 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture et ayant décidé de la créer,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 octobre 2014 désignant AQUITANIS en qualité d'aménageur de la ZAC de Recomposition du centre-ville, quartier Facture,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le programme des équipements publics,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2016 sollicitant du préfet la déclaration d'utilité publique au bénéfice d'AQUITANIS, titulaire de la concession d'aménagement, des travaux et acquisitions de la ZAC ainsi que la mise en compatibilité du PLU avec l'opération d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2017 se prononçant sur l'intérêt général de la ZAC par une déclaration de projet,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2017 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC et emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu la délibération n° 23 001 en date du 1er février 2023 portant approbation du dossier de création modificatif et portant modification du périmètre de la ZAC,

Vu la délibération n°23 002 en date du 1er février 2023 portant approbation du dossier de réalisation modificatif ;

Vu la délibération n°23 003 en date du 1er février 2023 portant approbation du programme des équipements publics modificatif,

Vu le projet d'avenant n°2 à la concession d'aménagement, joint en annexe, ***(cf. annexe n°5)***

Considérant qu'il est nécessaire de prendre en compte dans la concession d'aménagement la réduction du périmètre de la ZAC, les évolutions programmatiques et financières de l'opération d'aménagement résultant du dossier de réalisation et du programme des équipements publics modificatifs et d'en tirer les conséquences sur la durée de la concession d'aménagement et l'imputation des charges du concessionnaire ;

Ampliation de la présente délibération sera transmise à la Préfecture.

Entendu l'exposé du rapporteur,

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes de l'avenant n°2 à la concession ci-joint, avec ses annexes ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer ledit avenant n°2.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** les termes de l'avenant n°2 à la concession ci-joint, avec ses annexes ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ledit avenant n°2.

**Vote :**
**Pour : 26**
**Abstention : 1 (BANOS S.)**
**Contre : 6 (NEUMANN O. – WARTEL V. - CAZAUX A. – DESPLANQUES Th. - LARGILLIÈRE F. – LEWILLE C.)**

**La délibération n° 23-004 est adoptée à la majorité.**

*-OOO -*

**DÉLIBÉRATION N° 23 - 005 : AVIS SUR UN PROJET DE CRÉATION D'UN 3EME SALON DE PRÉSENTATION DANS UN FUNÉRARIUM EXISTANT**

*Rapporteur en charge du dossier : M. Georges BONNET*
*Présentation en commission municipale « Aménagement et Cadre de Vie » : le 23 janvier 2023*

**Monsieur Georges BONNET, 1er adjoint au maire,** indique que l'entreprise FUNECAP SUD-OUEST, spécialisée dans le secteur d'activité des pompes funèbres dont le siège social est situé à Mérignac, a déposé en préfecture une demande de création d'un 3e salon de présentation dans un funérarium existant situé au 30 avenue de la Libération, sur le territoire de la Commune de Biganos.

Par un courrier électronique du 30 décembre 2022, la Préfecture a sollicité l'avis du Conseil municipal.

Conformément à l'article R2223-74 du code général des Collectivités territoriales (CGCT), l'extension d'une chambre funéraire est autorisée par le préfet, après avoir recueilli l'avis du conseil municipal de la ville concernée et du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).
Pour être autorisées, les chambres funéraires doivent notamment répondre aux critères posés par l'article L2223-23 du CGCT (habilitation des dirigeants, capacités professionnelles, conformité des installations techniques, régularité de la situation du bénéficiaire au regard des impositions de toute nature, conformité des véhicules).
L'autorisation ne peut être refusée qu'en cas d'atteinte à l'ordre public ou de danger pour la salubrité publique.

Le dossier présenté par la société FUNECAP SUD-OUEST et transmis par la Préfecture est composé de : ***(cf. annexe n°6 et 6bis)***
- copie de l'habilitation actuelle
- un extrait Kbis de moins de trois mois
- Copie de la carte d'identité du représentant légal
- un Avant- Projet sommaire (comprenant plan de situation, plan de masse, plan intérieur existant et projeté et accessibilité AT 39, un plan de sécurité existant et projeté AT 40)
- Notice d'accessibilité, notice de sécurité
- Notice explicative
- Projet d'avis au public
- Projet de règlement intérieur

Le projet porte sur la création d'un salon supplémentaire dans la chambre funéraire existante. Ce 3e salon sera aménagé dans un local déjà existant pour une surface de 21,07 m². Il disposera de cloisons assurant un isolement acoustique pour les bruits intérieurs et extérieurs. Les vitrages seront opaques afin de protéger la chambre funéraire de la vue du voisinage ou des personnes extérieures.
L'ensemble est équipé des systèmes de ventilations nécessaires à ce type de structure.
La société atteste se conformer à la réglementation funéraire en vigueur.
Le Conseil municipal est favorable à la création d'un 3e salon funéraire.

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **ÉMETTRE** un avis favorable à la création d'un troisième salon funéraire dans la chambre funéraire existante située 30 avenue de la Libération, sur la commune de BIGANOS, par l'entreprise FUNECAP SUD-OUEST.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **ÉMET** un avis favorable à la création d'un troisième salon funéraire dans la chambre funéraire existante située 30 avenue de la Libération, sur la commune de BIGANOS, par l'entreprise FUNECAP SUD-OUEST.

***Interventions relatives à la délibération :***

**Annie CAZAUX** : Un problème se pose au niveau des places de stationnement dans la mesure où cet équipement ne compte que cinq places, pour trois chambres funéraires. De surcroît, le garage disparaît et le camion du funérarium et les véhicules de la police municipale vont ponctuellement avoir besoin de se garer.
Que pouvez-vous faire en tant que Maire pour inciter cette société à effectuer un aménagement complémentaire en matière de stationnement sur le terrain qui leur appartient ?

**Monsieur le Maire** : Ils ne peuvent de toute façon pas organiser deux cérémonies de façon concomitante.

**Annie CAZAUX** : Il n'y a pas de cérémonie, les personnes viennent veiller leur défunt au sein de la chambre funéraire. Nous risquons de nous retrouver avec un nombre important de véhicules au même moment. Il y a un réel problème d'accueil des familles en deuil.

**Monsieur le Maire** : C'est au commerce de juger s'il peut rester en place ou non, en fonction des contraintes qu'il rencontrera. Nous gérerons ce que nous pourrons, dans le domaine public.

**Vote :**
**Pour : 33**
**Abstention : 0**
**Contre : 0**

**La délibération n° 23-005 est adoptée à l'unanimité.**

*-OOO -*

**DÉLIBÉRATION N° 23 – 006 : AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE BIGANOS, LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON N NORDNORD (COBAN) ET L'ÉTABLISSEMENT FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPF NA)**

*Rapporteur en charge du dossier : M. Georges BONNET*
*Présentation en commission municipale « Aménagement et Cadre de Vie » : le 23 janvier 2023*

**Monsieur Georges BONNET, 1er adjoint au Maire,** indique que la Commune de Biganos, la COBAN et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 21 juillet 2020, une convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg.
Dans ce cadre, l'EPFNA est en train de négocier l'acquisition d'un bien, sis 49 avenue de la Libération, foncier nécessaire à la création du projet de tiers lieu par la Commune, à qui le bien serait recédé.

Afin de permettre l'acquisition de ce bien, ainsi que sa démolition, il est nécessaire de rehausser le montant plafond de la convention opérationnelle, qui avait été fixé initialement à 300 000 € HT.

Il est ainsi proposé de modifier l'article 3 « Engagement financier global au titre de la convention » figurant dans la convention initiale du 21/07/2020 ***(cf. annexes n°7 et n°7bis)*** pour porter, sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA à six cent cinquante mille euros hors taxes (650 000 € HT).

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** la modification de l'article 3 de la convention opérationnelle d'action foncière de redynamisation foncière signée le 21/07/2020 pour porter le seuil d'engagement financier maximal de l'EPFNA à six cent cinquante mille euros hors taxes (650 000 € HT) ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire, et par délégation Monsieur Georges BONNET, 1er Adjoint au Maire, à signer l'avenant n°1 à la convention précitée ainsi que tout autre document entrant dans le cadre de l'application de la délibération à intervenir.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **AUTORISE** la modification de l'article 3 de la convention opérationnelle d'action foncière de redynamisation foncière signée le 21/07/2020 pour porter le seuil d'engagement financier maximal de l'EPFNA à six cent cinquante mille euros hors taxes (650 000 € HT) ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, et par délégation Monsieur Georges BONNET, 1er Adjoint au Maire, à signer l'avenant n°1 à la convention précitée ainsi que tout autre document entrant dans le cadre de l'application de la délibération à intervenir.

***Interventions relatives à la délibération :***

**Sophie BANOS** : Il est stipulé qu'« afin de permettre l'acquisition de ce bien, ainsi que sa démolition, il est nécessaire de rehausser le montant plafond de la convention opérationnelle, qui avait été fixé initialement à 300 000 € HT. » Or, les annexes qui nous ont été remises mentionnent un montant de 500 000 €.

**Georges BONNET** : C'est exact. Lorsque nous avons passé la délibération en 2019, nous avions prévu le plafond maximum autorisé par la Région. Aujourd'hui, nous pouvons passer à 650 000 €.

**Monsieur le Maire** : Je vous explique : la COBAN a fait une coquille. Le montant n'était pas de 300 000 €, mais de 500 000 €. Or, la commune a obtenu 650 000 € par l'EPF.
Lorsque nous nous sommes présentés à la COBAN afin d'évoquer le sujet, nous nous sommes aperçus que cette dernière avait commis une erreur.

**Sophie BANOS** : En revanche, la somme de 650 000 € dont il est question… lorsque l'on regarde l'APCP du tiers lieu, on voit que la démolition et l'achat se montaient à 522 000 €. Est-ce à dire que les prix ont augmenté ?

**Monsieur le Maire** : Nous nous sommes gardé une réserve.

**Annie CAZAUX** : Je me suis référée à la délibération que nous avions prise en 2021 concernant le rachat de ce terrain, qui autorisait la Ville à engager 70 000 € sur la transaction. À l'époque, il était stipulé que l'EPFNA, pour ce garage, allait se positionner à hauteur de 352 000 €. Or, nous sommes à 650 000 € aujourd'hui. D'où vient ce delta ?

**Monsieur le Maire** : Nous nous sommes gardé une marge, au cas où nous aurions une autre opération. Les chiffres pour le garage ne changent pas.

**Vote :**
**Pour : 26**
**Abstention : 0**
**Contre : 7 (NEUMANN O. – WARTEL V. - CAZAUX A. – DESPLANQUES Th. - LARGILLIÈRE F. – LEWILLE C. – S. BANOS)**

**La délibération n° 23-006 est adoptée à la majorité.**

**Annie CAZAUX** : Dans cette délibération, il est écrit que c'est le PPI 2018-2022. N'y a-t-il pas là également une coquille ? Cela voudrait dire que nous sommes sur une convention caduque depuis le 1er janvier 2023.

**Monsieur le Maire** : Nous regarderons.

**Georges BONNET** : Nous sommes sur un nouveau dossier qui proroge la convention.

**Annie CAZAUX** : Cela n'est possible que si l'EPFNA a déjà pris une partie, il me semble.

**Georges BONNET** : Nous vérifierons cela.

*-OOO -*

## DÉLIBÉRATION N° 23 – 007 : CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION DES CHATS D'AUDENGE

*Rapporteur en charge du dossier : M. Michel LAPLANCHE*
*Présentation en commission municipale « Aménagement et Cadre de Vie » : le 23 janvier 2023*

**Monsieur Michel LAPLANCHE, conseiller municipal,** indique que **:**

**Vu** le Code général des Collectivités territoriales ;

**Vu** le Code rural ;

**Considérant** qu'il appartient à l'autorité municipale de prendre, dans l'intérêt de la salubrité publique, toutes les mesures favorisant à la fois la régulation de la population des chats errants et sans maître, et empêchant leur divagation sur la voie publique ;

Dans cet objectif, une convention de partenariat avec l'association des chats d'Audenge permettra de gérer au mieux les captures et stérilisations des chats errants sur notre territoire. ***(cf. annexe n°8)***

Trois vétérinaires ont été choisis pour réaliser les actes de stérilisations et d'identifications des chats errants.

La commune s'engage à régler les frais engagés directement au vétérinaire concerné après avoir eu toutes les informations liées aux chats pris en compte, pour un montant maximal de 2500,00 euros annuels.

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** la convention de partenariat avec l'association les Chats d'Audenge, afin de gérer au mieux les captures et stérilisations des chats errants de notre territoire ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat avec l'association les Chats d'Audenge ;

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** la convention de partenariat avec l'association les Chats d'Audenge, afin de gérer au mieux les captures et stérilisations des chats errants de notre territoire ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat avec l'association les Chats d'Audenge ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

***Interventions relatives à la délibération :***

**Véronique WARTEL** : Vous écrivez : « La commune s'engage à régler les frais engagés directement au vétérinaire concerné après avoir eu toutes les informations liées aux chats pris en compte, pour un montant maximal de 2500,00 euros annuels. » Or, les vétérinaires sont trois sur notre commune. La somme allouée est-elle de 7 500 € au total ?

**Michel LAPLANCHE** : Non, c'est bien 2 500 € en tout.

**Vote :**
**Pour : 33**
**Abstention : 0**
**Contre : 0**

**La délibération n° 23-007 est adoptée à l'unanimité.**

*-OOO -*

## DÉLIBÉRATION N° 23 – 008 : MODIFICATION DE LA SECTORISATION SCOLAIRE

*Rapporteur en charge du dossier : Mme Éliette DROMEL*
*Présentation en commission municipale « Éducation, Enfance, Jeunesse » : le 23 janvier 2023*

**Madame Éliette DROMEL, adjointe au maire**, indique que, conformément aux dispositions des lois de décentralisation et des articles L. 212-7 et L. 131-5 du code de l'Éducation, l'inscription scolaire relève de la compétence de la commune.

Elle a donc la responsabilité de définir, par délibération du Conseil Municipal, le ressort géographique de chacune des écoles (dénommé périmètre ou secteur scolaire) qui s'impose aux familles.

Ainsi, lorsqu'une commune dispose de plusieurs écoles sur son territoire, le maire détermine celle que doit fréquenter l'enfant, en fonction de son domicile.

La ville de Biganos accueille au titre de l'année scolaire 2022-2023, 875 élèves répartis dans 3 écoles (une maternelle, une élémentaire et une primaire), formant deux groupes scolaires : le groupe scolaire du Lac Vert et le groupe scolaire du Centre-Ville.

Comme de nombreuses communes, les effectifs scolaires de la ville connaissent une baisse régulière depuis plusieurs années. A contrario, la construction de la ZAC du centre-ville ainsi que de divers

programmes immobiliers pour lesquels 800 logements neufs sont prévus d'ici à 2028, va permettre l'installation de nouvelles familles.

L'enjeu de la carte scolaire est de favoriser la mixité scolaire et d'améliorer la répartition des élèves dans les écoles. Pour ce faire, il est proposé d'ajuster la sectorisation scolaire à la rentrée 2023.

Dans le cadre de l'évolution de la ville, un travail de prospective scolaire est mené depuis trois ans par une sociodémographe en collaboration avec les services Urbanisme et Éducation. Ce travail, réévalué chaque année, permet d'effectuer des prévisions aussi justes que possible. Au regard de son analyse, elle a pu proposer une répartition du nouveau quartier sur les deux groupes scolaires et un rééquilibrage des quartiers d'affectation.

Un travail partenarial avec les équipes enseignantes et les fédérations de parents d'élèves a été mené et la proposition de sectorisation a été retenue sans aucune modification.

Ainsi, il est proposé la répartition suivante :

Les élèves résidant dans les rues suivantes initialement du secteur scolaire du centre-ville seront désormais dirigés vers le groupe scolaire du Lac Vert :

- **Allée des Tuileries,**
- **Rue Georges Clemenceau du 52 au 141,**
- **Rue du Taudin,**
- **Rue Daniel Digneaux,**
- **Rue des Combattants d'AFN,**
- **Allée des Pins de Pujeau,**
- **Rue Gambetta, du 57 au 93,**
- **Rue d'Ayguemorte du 28 au 62,**
- **Allée du bois de Pomponne,**
- **Allée de la Desligade,**
- **Rue de la forêt des Boïens,**
- **Rue de Pomponne.**

Les élèves résidant dans le nouveau quartier dans la ZAC seront scolarisés :

Groupe scolaire du Lac Vert :

- **Rue Élisabeth Badinter, les numéros : 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 19, 21 et 23.**
- **Avenue de la Côte d'Argent, côté impair du numéro 71 au 87.**

Groupe scolaire du Centre-Ville :

- **Rue Claudie Haigneré,**
- **Rue Élisabeth Badinter, les numéros : 6, 8, 10, 12, 14, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24 et 26**
- **Rue Simone Veil.**
- **Avenue de la côte d'Argent, côté pair du numéro 66 et 92.**

Toutefois, afin de ne pas bouleverser le fonctionnement des écoles et les organisations familiales, sa mise en œuvre sera progressive, selon les modalités suivantes : les nouvelles inscriptions (pour des enfants sans fratrie scolarisée) sont concernées par les nouveaux périmètres ainsi que les élèves rentrant en Petite Section et en CP, les enfants déjà scolarisés ont la possibilité de rester dans leurs écoles actuelles ou d'intégrer, si les parents le souhaitent, et s'il y a lieu, leurs nouvelles écoles de secteur.

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** la nouvelle sectorisation scolaire ;
- **PROCÉDER** à la mise en place de la nouvelle sectorisation scolaire ;
- **AUTORISER** le maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour exécuter la présente délibération, et à signer tout document relatif à cette opération.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** la nouvelle sectorisation scolaire ;
- **PROCÈDE** à la mise en place de la nouvelle sectorisation scolaire ;
- **AUTORISE** le maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour exécuter la présente délibération, et à signer tout document relatif à cette opération.

**Vote :**
**Pour : 33**
**Abstention : 0**
**Contre : 0**

**La délibération n° 23-008 est adoptée à l'unanimité.**

*-OOO -*

**DÉLIBÉRATION N° 23 – 009 : MAISON DE LA JEUNESSE : SÉJOURS EXTRASCOLAIRES – PRINTEMPS 2023**

*Rapporteur en charge du dossier : Mme Éliette DROMEL*
*Présentation en commission municipale « Éducation, Enfance, Jeunesse » : le 23 janvier 2023*

**Madame Éliette DROMEL, adjointe au maire,** indique que dans le cadre des activités du Service Jeunesse, la ville de Biganos souhaite permettre le développement de la mobilité des jeunes et participer à la construction de l'enfant à travers la découverte de nouvelles régions et l'ouverture vers l'extérieur. La ville diversifie chaque année les séjours à destination des enfants et des jeunes.

Ci-dessous la proposition 2023 :

| | |
|---|---|
| Séjours | Carcassonne |
| Dates | Du 11 au 14 avril |
| Nombre de places | 15 |
| Âges | 11 (fin de 6e)/17 ans |
| Lieu | Carcassonne (11) |
| Thématique | Activités culturelles et sportives |
| Activités phares | Visite de la forteresse, du château et de ses remparts, jeu d'immersion au sein de la forteresse et randonnées pédestres |
| Hébergement | Centre agréé |

| | |
|---|---|
| Encadrement | 1 Directeur et 2 Animateurs |
| Transport | 2 minibus |

La tarification du séjour extrascolaire printemps 2023 est la suivante :

| QUOTIENTS | Carcassonne |
|---|---|
| **Q1**<br><500 € | 70 € |
| **Q2**<br>501 €-650 € | 80 € |
| **Q3**<br>651 €-850 € | 85 € |
| **Q4**<br>851 €-1125 € | 95 € |
| **Q5**<br>1126 €-1600 € | 100 € |
| **Q6**<br>>1601 € | 110 € |

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** la tarification du séjour ci-dessus ;
- **PROCÉDER** à la mise en place de ces tarifications pour les prochaines vacances scolaires ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous documents y afférents.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** la nouvelle sectorisation scolaire ;
- **PROCÈDE** à la mise en place de la nouvelle sectorisation scolaire ;
- **AUTORISE** le maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour exécuter la présente délibération, et à signer tout document relatif à cette opération.

***Interventions relatives à la délibération :***

**Véronique WARTEL** : J'aurais aimé, lorsque l'on propose des séjours de ce type, que l'on réserve une place pour un enfant issu d'une famille n'ayant pas les moyens suffisants, identifiée par le CCAS.

**Éliette DROMEL** : Les familles qui rencontrent des problèmes financiers ont toujours la possibilité de prendre contact avec le CCAS.

**Véronique WARTEL** : J'évoquais plutôt une démarche différente. Nous pourrions demander en avance de phase au CCAS d'identifier une ou deux familles qui pourraient être bénéficiaires de ces séjours, de manière systématique et en fonction du nombre d'enfants.

**Monsieur le Maire** : Nous avons toujours répondu favorablement lorsque les familles rencontrent des difficultés. Je comprends votre demande, Madame WARTEL, mais il convient d'en limiter le nombre. Nous regarderons ce que nous pouvons faire.

**Annie CAZAUX** : Il nous revient de solliciter ces familles, qui n'osent venir sinon.
J'ai par ailleurs une question relative au taux d'encadrement. Si je comprends bien, vous partez avec trois adultes, deux minibus et quinze mineurs. Il y a selon moi un problème de taux d'encadrement

puisque lorsqu'il s'agit d'enfants, la personne qui conduit le bus n'est pas considérée comme accompagnante. De ce fait, deux adultes par bus sont nécessaires.

**Éliette DROMEL** : Ceci ne s'applique pas aux minibus, dans lesquels il n'y a que huit enfants.

**Annie CAZAUX** : Nous sommes à la limite, selon les préconisations de la préfecture.

**Monsieur le Maire** : Nous ne prendrons pas le risque de transporter des enfants sans avoir pris au préalable toutes les précautions d'usage.

**Vote :**
**Pour : 33**
**Abstention : 0**
**Contre : 0**

**La délibération n° 23-009 est adoptée à l'unanimité.**

*-OOO -*

**Patrick BOURSIER** : Le rapport d'orientation budgétaire ne fera pas l'objet d'un vote, mais d'un débat. Le DOB comporte traditionnellement deux parties :
- un point sur le contexte général, avec les données macroéconomiques et les dispositions de la loi de Finances,
- des informations nécessaires à l'élaboration du budget communal.

**Contexte macroéconomique**

→ une croissance faible du PIB en France, + 2,6 %, contre 6 % en 2021, 4 % en 2022, avec une décroissance qui se poursuit en 2023,
→ une forte inflation (6 %), avec une inflation générale en 2022 qui devrait se stabiliser en 2023, mais qui resterait élevée.
Le rapport fait état des projections de croissance du PIB en 2022 et 2023 pour un grand nombre de pays, mais également du niveau d'inflation des biens de consommation et services, en comparant les USA, le Royaume-Uni et la zone euro.

**Principales mesures du projet de loi de Finances**

Une nécessaire adaptation des mesures de la loi de Finances au contexte économique particulier :
→ abondement exceptionnel de la DGF (dotation globale de fonctionnement),
→ soutien renforcé à l'investissement des collectivités,
→ création d'un fonds vert,
→ coefficient de revalorisation des bases indexées sur l'inflation (+ 7 % contre 1,2 % environ habituellement),
→ périmètre des zones tendues où les communes peuvent majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires élargies.

**Orientations de la loi de programmation des finances**

→ Diminution constante de la dépense publique, hors crédits d'impôt,
→ Retour à un déficit public en deçà de 3 % d'ici 2027,
→ Renforcement de la qualité des investissements portés sur la transition écologique et numérique,
→ Reprise de la croissance du PIB,
→ Association des collectivités territoriales à la maîtrise des dépenses, avec un objectif de réduction de 0,5 % en volume chaque année de leurs dépenses de fonctionnement.

## Orientations budgétaires 2023

Le budget 2023 sera un vrai défi :
→ préservation du niveau des services rendus au public et poursuite de la réalisation de projets structurants,
→ mise en place opérationnelle du plan de sobriété avec effet sur le budget de fonctionnement, notamment la recherche de pistes d'optimisation en recettes et d'économie en dépenses,
→ maîtrise de l'évolution des charges de personnels, tout en poursuivant le développement de l'expertise des services,
→ programmation ciblée des investissements qui répond aux besoins de la population.

## Recettes de fonctionnement

En hausse de 3 % en 2022, grâce à une évaluation prudente des recettes, parallèlement à une recherche active de pistes d'optimisation :

→ **Recettes de services en légère hausse,** malgré des tarifs inchangés depuis 2013,
→ **Recettes fiscales** sous-compensées et perte de marge de manœuvre à la suite de la suppression de la taxe d'habitation, avec une réflexion sur l'augmentation des taux de la taxe sur le foncier non bâti et taxe sur le foncier bâti,
→ **Taux d'imposition très bas**,
→ **DGF relativement stable**, avec la participation à l'effort de redressement des finances publiques et impact de la réforme des indicateurs financiers limité en 2023 suite aux mesures de la loi de Finances. L'abondement au niveau national devrait seulement limiter la baisse de la DGF pour Biganos. Pour rappel, la DGF en 2021 s'élevait à 155 000 € et à 76 000 € en 2022,
→ **Des produits de gestion dynamique**, grâce au travail sur les baux et une gestion patrimoniale active.

## Dépenses de fonctionnement

En nette augmentation malgré la recherche systématique de pistes d'économie : + 6 % en 2022.
→ **Charges à caractère général**, fortement impactées par la hausse des prix. Toutefois, l'effet combiné des mesures du plan de sobriété et des dispositifs étatiques vient contenir ce phénomène,
→ **Charges de personnel maîtrisées**, avec la prise en compte de la revalorisation du point d'indice, du SMIC, des avancements d'échelon et de grade, des promotions internes,
→ **Subventions aux associations abondées** afin de soutenir la reprise d'activité du secteur associatif en sortie de période COVID.

## Dépenses d'investissement

→ Poursuite et encadrement de projets prioritaires,
→ Dépenses d'équipement à hauteur de 5 millions d'euros :

- Tiers lieu : 1 420 000 €
- Épicerie sociale (études) : 69 000 €
- École Jules Ferry (études) : 65 000 €
- Travaux rue Victor Hugo : 700 000 €
- Gros entretiens de voirie : 200 000 €
- Éclairage public : 300 000 €

## Recettes d'investissement

Le financement s'appuie sur de l'autofinancement (1,4 million d'euros), de l'emprunt (3 millions pour financer les investissements jusqu'à la fin du mandat), des subventions (170 000 €) et la poursuite des sollicitations de l'ensemble des partenaires financiers potentiels, mais également par d'autres sources de financement que sont :

→ la taxe d'aménagement : 405 000 €
→ le FCTVA (fonds de compensation pour la TVA) : 400 000 €
→ un prélèvement sur le fonds de roulement : 400 000 €

**État de la dette**

La dette est structurellement saine et ne comporte pas d'emprunt toxique. Les charges financières vont encore diminuer en 2023.
La commune envisage de contracter un nouvel emprunt pour financer les investissements structurants en maintenant un ratio de désendettement conforme à la norme de référence.
Le taux moyen des emprunts s'élève à 4 %, avec une durée de vie résiduelle de 14 ans et 7 mois, un capital restant dû de 10 760 000 €, 9 lignes d'emprunt et un ratio de désendettement estimé à 8 ans.

**Structure des dépenses de personnel**

7,5 millions d'euros prévus :
→ Les charges de personnel constituent le premier poste de dépenses de fonctionnement du budget. Elles participent essentiellement à la production directe de services au public,
→ Évolution de 2,5 % des charges de personnel en 2023, liée en particulier aux mesures réglementaires nationales et au déroulé de carrière des agents :

- Revalorisation du point d'indice
- Revalorisation du SMIC
- Avancement d'échelon automatique
- Avancement de grade et promotion interne

Le décompte du temps de travail est réalisé sur une durée annuelle de travail effectif de 1 607 heures.

**Nombre d'agents** : 183, répartis entre titulaires et stagiaires (149), agents contractuels et postes permanents (10) et agents contractuels en CDD (24).

**Annie CAZAUX** : Je ne suis pas intervenue en début de séance concernant cette problématique des commissions, en particulier la commission ressources. J'ai refusé de siéger à cette commission ressources, n'ayant pas pu travailler en amont ces dossiers. J'ai également refusé d'y siéger dans la mesure où, dernièrement, lorsque l'on pose des questions pendant ces commissions, malheureusement, on nous dit que nous aurons la réponse ultérieurement. Mais la réponse n'arrive jamais. Or, en conseil municipal, on nous dit aussi que nous avions les commissions pour poser nos questions. Pour moi, nous ne sommes plus dans un fonctionnement normal de notre assemblée, surtout s'agissant des finances de notre ville et du débat d'orientation budgétaire. Cela me pose véritablement un problème.
Je sais que nous ne sommes pas suffisamment nombreux pour pouvoir demander une modification du règlement intérieur stipulant que la note de synthèse soit jointe trois jours avant à l'invitation à la commission, mais je fais appel aux membres de la majorité qui se retrouvent dans la même situation que nous. S'ils le veulent, nous pourrions demander cette modification, qui serait ensuite soumise au vote du Conseil, afin de commencer à travailler convenablement dans cette assemblée.

**Monsieur le Maire** : Nous pourrions très bien le faire dans la période qui précède le conseil municipal. Je trouve dommage que vous vous priviez de la commission, lors de laquelle nous pouvons répondre aux questions. Je ne siège pas à la commission des finances afin qu'il n'y ait pas collusion. Quant à la commission d'urbanisme, j'essaie d'être le plus libre et ouvert pour que nous puissions débattre des sujets mis à l'ordre du jour.
Je siège désormais au sein d'un organisme où les sujets principaux sont remis sur table, j'ai donc découvert ce que c'était que l'opposition. C'est ainsi et je le regrette. Nous allons voir comment nous pouvons nous améliorer, car je ne voudrais pas qu'il y ait un blocage sur une décision démocratique pour laquelle nous pourrions nous entendre.

**Annie CAZAUX** : Tout à fait. Cela vous montre l'inconfort de la position dans laquelle nous nous trouvons, surtout lorsqu'on a envie de travailler pour notre collectivité. Vous le savez, l'objectif est que les choses avancent pour notre ville. Or, il n'est plus possible de fonctionner comme cela. Et je connais votre attachement aux valeurs démocratiques.

**Monsieur le Maire** : Nous nous réunirons, avec Madame BANOS et vous-même, afin de trouver une solution.

**Patrick BOURSIER** : Je regrette d'entendre cela, je me sens concerné. En général, lorsque vous posez des questions, Madame CAZAUX, j'y réponds, même si c'est parfois ultérieurement parce que je n'ai pas les éléments.

**Annie CAZAUX** : Je vous rappelle que j'ai attendu plus d'un an l'organigramme de notre ville. J'ai besoin des réponses avant de me présenter dans cette instance du Conseil municipal et de voter.

**Patrick BOURSIER** : Vous avez fini par avoir l'organigramme.

**Annie CAZAUX** : Il est incomplet et je n'ai pas demandé de trombinoscope. J'attends toujours l'organigramme fonctionnel réel. Merci.

**Sophie BANOS** : Je voudrais tout d'abord remercier les services pour le document qui nous est présenté et le travail effectué, notamment sur les problématiques internationales et nationales. Les choses évoluent très vite et il ne doit pas être évident de suivre et d'être en mesure de le corréler avec notre collectivité.
Il me semble toutefois qu'il y a des oublis dans ce rapport d'orientation budgétaire.
La ZAC prévoit une place qui vient terminer la phase 3 de la convention d'aménagement de bourg, mise en place lors de la précédente mandature, qui va de la place de l'église jusqu'à la tour de Castera aujourd'hui. Il va bien falloir désormais aller de la tour du Castera jusqu'à la future grande place prévue dans la ZAC, et ce, avant 2028. Sinon, nous n'aurons pas tenu nos engagements de créer un lien entre le nouveau centre-ville et les lieux publics existant autour de la mairie et du parc Lecoq. Cela coûte aux environs de 820 000 €. J'aimerais savoir si va être projeté en 2023 d'ouvrir un APCP, ne serait-ce que pour les études, car lorsque l'on ouvre une somme comme celle-ci, on le fait en APCP, et notamment pour les études. Nous avons vu dans la précédente convention d'aménagement de bourg qu'il fallait étudier également le rachat des propriétés situées le long de cette avenue.
Ensuite, je constate qu'une étude est prévue pour l'école. Je suppose donc qu'un APCP va là encore être obligatoire.
En ce qui concerne Georges Clemenceau, comme vous l'avez annoncé durant les vœux, Monsieur le Maire, l'étude a été faite, elle ne rentre donc pas dans l'APCP, mais il va bien falloir l'ouvrir en 2023 afin de commencer la phase 1. Nous sommes tout de même à mi-mandat et Georges Clemenceau est attendu depuis 2008.
Sur le sujet des voiries, je constate qu'au niveau du plan de mobilité, cette année, mis à part la rue Victor Hugo (pour 700 000 €), qui est attendue depuis 2019, et le marché à bon de commande, nous n'aurons pas d'ouverture de nouvelles pistes cyclables, nous n'aurons pas de nouveaux aménagements entrant dans le cadre du plan de mobilité. Or, ce dernier prévoyait à court terme, jusqu'à la fin de la mandature, 4,5 millions d'euros d'investissement ; nous n'avons à ce jour, pour 250 000 €, que le pont de Cameleyre, avec l'ouverture de la piste cyclable. Là aussi, il donc falloir faire beaucoup pour rattraper le retard.
J'aimerais savoir si, dans ce rapport d'orientation budgétaire, je serais passée à côté de quelque chose au sujet du plan de mobilité. La rue Victor Hugo est prévue depuis 4 ans, elle ne fait donc pas partie du plan de mobilité, même si elle y est incluse de fait. À part cela, nous ne voyons rien d'autre apparaître dans ce rapport.
Je souhaiterais savoir ensuite pourquoi on nous annonce un emprunt de 3 millions d'euros, sans préciser pour quels équipements. Nous connaissons aujourd'hui le coût du tiers lieu, par exemple. Nous pouvons très facilement évaluer le coût d'une école à 4 millions d'euros. C'est à peu près ce qui se pratique dans les marchés publics des communes qui viennent d'ouvrir des marchés dans un cadre identique. Où iront ces 3 millions d'euros ?

En ce qui concerne les dépenses de personnel, on voit aujourd'hui qu'elles représentent 56 % des dépenses de fonctionnement. À la COBAN, ce ratio est de 12,3 %. Nous subissons les augmentations voulues par l'État, mais vous savez, c'est loin d'être fini. En 2025, nous allons devoir prendre à notre charge 50 % de la prévoyance pour nos agents, et en 2026, 50 % de leurs frais de santé. Or, nous voyons dans la pyramide des âges de nos agents qu'un nombre important d'entre eux sont dans un âge avancé, la plupart dans des services techniques où l'usure se fait subir beaucoup plus rapidement. En 2025 et 2026, la municipalité va donc devoir faire face à des dépenses supplémentaires, qui vont accentuer ce taux de 56 %.
J'aimerais comprendre comment nous allons arrêter la machine. Si nous atteignons 60 % ou 65 %, il ne va pas nous rester grand-chose. Nous devrions peut-être commencer à faire des prospectives sur ce sujet précis. En effet, dans un budget, le reliquat entre les recettes et les dépenses de fonctionnement vient abonder la capacité d'investissement. Or, si notre fonctionnement nous coûte plus qu'il ne nous rapporte, à l'instar de ce qui se passe avec la DGF, nous n'allons plus pouvoir gagner de l'argent.
J'aimerais donc savoir comment nous pouvons résoudre ce problème et même, l'anticiper. Nous aurons peut-être également des surprises en ce qui concerne une augmentation du point d'indice. Les grèves actuelles vont avoir des répercussions, c'est inévitable.
Je commence à me faire du souci pour une collectivité comme la nôtre, qui n'a pas pléthore d'agents et connaît une pyramide des âges élevée.
Je vous remercie.

**Monsieur le Maire** : Je ne répondrai que concernant la mobilité. Tu t'inquiètes de la rue Georges Clemenceau, mais nous présenterons, comme il se doit à la suite de l'étude et de la première réalisation, l'aménagement de certaines rues avec un boudin de ciment séparant la piste cyclable de la route et l'aménagement de la tour du Castera jusqu'au centre est conditionné par l'aménagement de la place centrale. Il est difficile de donner un état d'avancement du dossier tant que nous n'aurons pas réglé le problème de la Banque populaire. Cela ne sera toutefois pas avant 2026, dans la mesure où nous avons là aussi perdu une année en tractations. C'est néanmoins prévu.

**Patrick BOURSIER** : En ce qui concerne les ressources humaines, les augmentations sont maîtrisées et les recettes vont elles aussi augmenter. Des prospectives ont été faites et nous devrions parvenir à maîtriser nos ressources humaines.

**Annie CAZAUX** : S'agissant de la maîtrise des ressources humaines, il convient tout de même de constater sur ce mandat, donc en trois ans, une augmentation des dépenses de 1 million d'euros, ce qui est une somme importante. D'autant que certaines ressources s'amenuisent, à l'instar de la DGF. Quelle est donc la solution, excepté lever l'impôt ou augmenter les prix des services ? Compte tenu de la conjoncture, il va être nécessaire de réfléchir à la question.
Vous avez par ailleurs fait le choix, que je ne conteste pas totalement, de faire monter en compétences notre personnel. Mais la conjoncture est tendue, je ne vous l'apprends pas.
Nous devons donc prendre garde à nos charges de personnel. Nous devons également étudier le coût véritable de nos services, et en particulier les services contractualisés avec d'autres collectivités (cantine et lycée, par exemple).
Il est en effet bien indiqué en page 12 du rapport qu'il y a un décrochage entre le coût des services rendus au public et la tarification. C'est un constat. Mais dans le débat d'orientation budgétaire, je n'ai pas de solution à apporter à ce constat. J'aimerais connaître vos solutions.

**Monsieur le Maire** : Nous en tirerons les conclusions au moment du budget. Il faudra en effet se poser la question des tarifs que nous pratiquons. Nous ne sommes aujourd'hui plus aux tarifs pratiqués par les autres collectivités. Ce sujet est à l'étude et nous serons probablement amenés à augmenter un certain nombre de tarifs, même si nous y allons à reculons.

**Annie CAZAUX** : Là, Monsieur le Maire, nous sommes réellement sur un débat. Vous montrez votre politique et je montre de mon côté les points d'alerte, déjà soulevés il y a quelques années, alors que nous étions dans des années fastes.
Aujourd'hui, nous devons véritablement mener un travail sur ce sujet afin de faire peser le moins possible nos décisions sur notre population.

A-t-on besoin de certains équipements à un tarif exorbitant ou faisons-nous le choix d'accompagner notre population dans ces moments difficiles en maintenant le prix de nos services ?

**Monsieur le Maire** : Pour certaines familles, c'est ce que nous ferons avec le quotient familial.

**Patrick BOURSIER** : Nous sommes en train de réaliser un état des lieux de l'ensemble des tarifs des services publics et une révision des baux est en cours, dans le cadre des contrats conclus avec la CAF, la CPAM, l'INSUP, etc. Nous avons par ailleurs pris la décision de refacturer les fluides à certains de ces organismes, ce qui nous permet de réajuster nos tarifs.

**Annie CAZAUX** : Il convient toutefois de s'assurer que certains de ces services ne décident pas de partir de notre collectivité.
Vous êtes sur une politique extrêmement volontariste en matière d'investissements, je l'entends bien que nous ne soyons pas d'accord. Mettre plus de 11 millions d'euros dans un équipement, c'est actuellement disproportionné et indécent. Nous créerions une médiathèque pour 4 millions d'euros, dont 80 % seraient issus de subventions, je n'y verrais aucun problème, mais votre proposition est indécente, surtout en affirmant que vous allez désormais appliquer les tarifs réels. Nous touchons ici du doigt une problématique politique.

**Monsieur le Maire** : Nous ne sommes en effet pas d'accord, mais je n'évoquerai pas davantage le débat.

**Véronique WARTEL** : J'aimerais revenir sur l'emprunt de 3 millions d'euros pour équipements. Quels sont ces équipements ?

**Monsieur le Maire** : Ils se répartiront en fonction des évènements que nous aurons.

**Patrick BOURSIER** : Pour le moment, rien n'est arrêté.

**Sophie BANOS** : Cela veut dire que la commune fait un emprunt pour 3 millions d'euros, qu'elle va commencer à rembourser, mais nous ne savons pas ce que cela concerne.

**Monsieur le Maire** : Nous le savons tout à fait, vous le verrez dans le budget.

**Sophie BANOS** : Si vous le savez, pourquoi ne nous en faites-vous pas part ?

**Monsieur le Maire** : Je n'ai pas envie de développer cela ce soir.

**Sophie BANOS** : C'est la population que vous devez informer.

**Monsieur le Maire** : Je me suis déjà exprimé devant la population. Mais je ne répondrai pas à la question de Madame BANOS dans ce débat. Je décide des questions auxquelles je souhaite répondre.

## DÉLIBÉRATION N° 23 – 010 : RAPPORT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE 2023 - DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE

*Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER*
*Présentation en commission municipale « Ressources » : le 23 janvier 2023*

**Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au maire,** indique que :

**Vu** le Code général des Collectivités territoriales (CGCT), et notamment son article L. 2312-1 ;

**Vu** le rapport de présentation sur les orientations budgétaires 2023 ***; (cf. annexe n°9) ;***

**Conformément** à l'article L. 2312-1 du CGCT, dans les communes de 3500 habitants et plus, le maire présente au conseil municipal, dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés, ainsi que sur la structure et la gestion de la dette ;

Ce rapport donne lieu à un débat au conseil municipal, dans les conditions fixées par le règlement intérieur prévu à l'article L. 2121-8. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique.

Dans ce cadre légal, le contexte budgétaire national et local ainsi que les orientations générales de la municipalité pour son projet du budget primitif 2023 sont précisément définis dans le présent rapport, lequel constitue le support du débat d'orientation budgétaire 2023 de la ville.

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **PARTICIPER** au débat sur le rapport qui leur a été adressé ;
- **PRENDRE ACTE** de ce débat par la présente délibération.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **PARTICIPE** au débat sur le rapport qui leur a été adressé ;
- **PREND ACTE** de ce débat par la présente délibération.

**Le Conseil municipal prend acte du rapport d'orientation budgétaire 2023.**

*-OOO -*

## DÉLIBÉRATION N° 23 – 011 : DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE AU SDEEG POUR LE RENOUVELLEMENT DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC « INTRACTING »

*Rapporteur en charge du dossier : M. Patrick BOURSIER*
*Présentation en commission municipale « Ressources » : le 23 janvier 2023*

**Monsieur Patrick BOURSIER, adjoint au Maire,** indique que, dans un contexte de réchauffement climatique et de hausse des prix de l'énergie, notre commune souhaite s'inscrire dans une démarche de sobriété énergétique.

L'éclairage public représente, en moyenne, 21 % de la consommation toutes énergies confondues et 37 % de la facture électrique d'une collectivité.

Concernant la ville de Biganos, certaines installations d'éclairage public sont vétustes et nécessitent des travaux de modernisation afin de diminuer le coût de l'énergie électrique, ainsi que le montant de la redevance d'entretien.

Le SDEEG pourrait aider financièrement la commune à poursuivre la transformation de l'éclairage public en technologie LED par l'intermédiaire d'un prêt « intracting » que le syndicat propose en lien avec la banque des territoires.

L'intracting est un dispositif financier consistant en un prêt accordé par le SDEEG afin de réaliser des travaux de renouvellement sur l'éclairage public des communes. Ces travaux vont générer des économies d'énergie, donc financières, permettant le remboursement du prêt accordé par le SDEEG sur 10 ans. Le passage en luminaires LEDS a pour objectif d'optimiser la gestion de l'intensité lumineuse et de diminuer

les coûts de fonctionnement de l'éclairage public. Le devis pour le renouvellement de l'éclairage public routier et résidentiel s'élève à 945 387,24 € HT, dont 93 687,02 € de frais de gestion (11 %) correspondant à l'exercice de la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage par le SDEEG. Il est à noter que ce dernier prend à sa charge les taux d'intérêt émanant de la banque des territoires.

Considérant les éléments précités,

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à réaliser les travaux de modification de l'éclairage public en passant en luminaires LEDS pour un montant total de 945 387,24 € HT, intégrant les frais de gestion du SDEEG ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à déposer un dossier de demande d'aide financière au SDEEG pour le renouvellement de l'éclairage public au titre de l'intracting pour un montant de 945 387,00 € ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier de demande d'aide.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à réaliser les travaux de modification de l'éclairage public en passant en luminaires LEDS pour un montant total de 945 387,24 € HT, intégrant les frais de gestion du SDEEG ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à déposer un dossier de demande d'aide financière au SDEEG pour le renouvellement de l'éclairage public au titre de l'intracting pour un montant de 945 387,00 € ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier de demande d'aide.

***Interventions relatives à la délibération :***

**Annie CAZAUX** : Vous prévoyez de partir sur des lampes LED de quel type en termes de colorimétrie ? Il est avéré que la couleur choisie a un fort impact sur la biodiversité.

**Patrick BOURSIER** : Ce seront des lampes LED, version normes RICE, ce sera donc de la lumière tamisée jaune.

**Annie CAZAUX** : Très bien. Je sais que d'autres communes rencontrent des problèmes en raison de la colorimétrie de leurs lampes.
D'autre part, en ce qui concerne les finances, nous avons vu que la municipalité prend un engagement avec l'EPFNA à hauteur de 650 000 €, et qu'elle prend également un engagement avec le SDEEG pour 900 000 €. Tout cela se rajoute en emprunt aux 3 millions d'euros annoncés. Cela signifie que la commune contracte un emprunt de 5 millions d'euros au total.

**Patrick BOURSIER** : Comme vous l'avez entendu, ce prêt générera des économies d'énergie qui couvriront les remboursements.

**Annie CAZAUX** : Nous aurions pu utiliser les 3 millions d'euros empruntés pour financer le SDEEG.

**Patrick BOURSIER** : À la différence près que l'emprunt que nous faisons dans le cadre du SDEEG est à taux 0 et qu'il génère de surcroît des économies immédiates de 145 000 € par an.

**Annie CAZAUX** : Je signale que le prix de l'énergie n'est plafonné que pour un an. Nous ne pouvons donc pas connaître le montant exact de l'économie qui sera réalisée.
Mais j'aimerais que cela soit notre adjoint aux finances publiques qui me réponde sur ce point.
Je précise que l'emprunt contracté auprès de l'EPFNA n'est pas à taux 0. C'est pour moi un emprunt déguisé, un engagement hors bilan.

**Patrick BOURSIER** : C'est un portage, ce n'est pas un emprunt.

**Annie CAZAUX** : C'est un engagement hors bilan, à un moment donné, il faudra le rembourser.

**Monsieur le Maire** : C'est la même chose avec la SAFER et la ZAC.

**Annie CAZAUX** : Encore faut-il que l'opération voie le jour, car au bout de 5 ans, si l'opération n'est pas faite, le portage, lui, est fait.

**Monsieur le Maire** : L'opération sera menée à bien.

**Annie CAZAUX** : On ne sait pas. L'opération qui prendra en compte les 650 000 € à la charge du garage Dupin n'est pas faite encore.

**Patrick BOURSIER** : 650 000 € est le montant maximum demandé, mais l'opération coûtera 352 000 €.

**Véronique WARTEL** : Concernant la demande d'aide au SDEEG, qui se fera sous forme de prêt, avez-vous fait une demande de subvention ? Je signale par exemple que la Ville de Mios a bénéficié d'une subvention.

**Patrick BOURSIER** : Ce sont deux choses différentes. Il y a effectivement une demande de subvention d'une part, et une demande de prêt de l'autre, afin d'être en mesure d'entreprendre dès maintenant les travaux et ainsi faire des économies immédiates.

**Annie CAZAUX** : Cette demande de subvention ne doit-elle pas passer devant le Conseil municipal ?

**Patrick BOURSIER** : Pour le moment, nous n'en sommes qu'aux études.

**Vote :**
**Pour : 28**
**Abstention : 5 (NEUMANN O. – WARTEL V. - CAZAUX A. – DESPLANQUES Th. - LARGILLIÈRE F.)**
**Contre : 0**

**La délibération n° 23-011 est adoptée à la majorité.**

DECISIONS DU MAIRE :

*DÉCISION N° 22-016 PRISE PAR LE MAIRE*

***Portant sur des travaux de la cuisine centrale pour le compte de la Ville de Biganos (33380).***

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juin 2020 portant délégations d'attributions du Conseil Municipal à **Monsieur Le Maire** pour la durée de son mandat en application de **l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,**

Considérant la nécessité de conclure un marché pour des travaux de la cuisine centrale pour le compte de la Ville de Biganos (33380),

**DÉCIDE**

***Article 1er***

Pour le compte du lot n° 1 « Plâtrerie - Faux plafond - Isolation - Menuiseries intérieures », la Ville de Biganos conclut un marché numéroté 2022-10 pour des travaux de la cuisine centrale pour le compte de la Ville de Biganos (33380), avec **la société EGB MICHEL FABRICE** située 7, avenue Jean Bart à Pessac (33600) pour un montant total de **64 640,25 € HT soit 77 568,31 € TTC** pour la réalisation des travaux objets du lot n° 1.

Pour le compte du lot n° 2 « Démolition de sol - Revêtements intérieurs - Carrelages », la Ville de Biganos conclut un marché numéroté 2022-10 pour des travaux de la cuisine centrale pour le compte de la Ville de Biganos (33380), avec **la société REVÊTEMENTS DURET SOLS** située 54 bis, route du Barp à Mios (33380) **pour un montant total de 48 000,00 € HT soit 57 600,00 € TTC** pour la réalisation des travaux objets du lot n° 2.

Pour le compte du lot n° 3 « Électricité », la Ville de Biganos conclut un marché numéroté 2022-10 pour des travaux de la cuisine centrale pour le compte de la Ville de Biganos (33380), avec **la société KORERO** située 236, avenue de Canenx à Mont-de-Marsan (40000) **pour un montant total de 28 036,02 € HT soit 33 643,22 € TTC** pour la réalisation des travaux objets du lot n° 3.

Pour le compte du lot n° 4 « CVC », la Ville de Biganos conclut un marché numéroté 2022-10 pour des travaux de la cuisine centrale pour le compte de la Ville de Biganos (33380), avec **la société TUNZINI** située 1, allée Mégevie à Gradignan (33170) **pour un montant total de 269 147,98 € HT soit 322 977,58 € TTC** pour la réalisation des travaux objets du lot n° 4.Pour le compte du lot n° 5 « Équipements de cuisine - Cloisonnement isotherme », la Ville de Biganos conclut un marché numéroté 2022-10 pour des travaux de la cuisine centrale pour le compte de la Ville de Biganos (33380), avec **la société CUISINOX** située 1 Rue Gustave Eiffel à Artigues-près-Bordeaux (33370) **pour un montant total de 220 181,00 € HT soit 264 217,20 € TTC** pour la réalisation des travaux objets du lot n° 5.

**Pour rappel,** les éléments techniques des lots n° 6, 7, 8 et 9 n'ont été transmis qu'à titre informatif dans le cadre de l'étude et de la remise des offres des autres lots. Ces lots n'ont pas été traités dans le cadre de la consultation et ont fait l'objet d'une autre procédure, conformément à l'article R2122-08 du Code de la Commande Publique.

***Article 2***

Le délai des études d'exécution est de vingt semaines et le délai des travaux est de neuf semaines, soit un délai global pour le marché de vingt-neuf semaines.

Le délai global part de la date de notification du marché qui vaut ordre de service prescrivant de commencer les travaux.

Les délais d'études d'exécution avant travaux et de remise des documents après travaux (plans de récolement, positionnement des réseaux, Dossier des Ouvrages Exécutés) au Maître de l'ouvrage, sont compris dans le délai global du marché.

***Article 3***

Les délais d'exécution des travaux sont définis dans le mémoire technique du titulaire ainsi que dans le calendrier prévisionnel d'exécution des prestations, documents tous deux rendus contractuels par la signature du pouvoir adjudicateur.

***Article 4***

Il sera rendu compte de la présente décision lors du prochain Conseil Municipal, en application de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, alinéa 3.

***Article 5***

Ampliation de la présente décision sera transmise à :
- Monsieur le Sous-préfet d'Arcachon.
- Madame la Directrice Générale des Services de la Commune de Biganos.

***DÉCISION N° 23-001 PRISE PAR LE MAIRE***

***Portant sur la construction d'un tiers-lieu pour le compte de la Ville de Biganos (33380).***

**LE MAIRE DE LA VILLE DE BIGANOS**

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juin 2020 portant délégations d'attributions du Conseil Municipal à **Monsieur Le Maire** pour la durée de son mandat en application de **l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu** la procédure de concours restreint de maîtrise d'œuvre lancé par le maître d'ouvrage et **considérant** le règlement de candidature qui fixe à trois le nombre maximum de candidats invités à remettre un projet,

**Vu** le procès-verbal et l'avis motivé du jury de candidature qui s'est réuni le 05 juillet 2022, retenant les candidatures des groupements représentés par les mandataires suivants :

- CONSTRUIRE - 76, boulevard Beaumarchais - 75011 Paris.

- ATELIER PHILIPPE MADEC - 24, rue du Faubourg Poissonnière - 75010 Paris.
- TETRARC - 19 bis, rue la Noue Bras de Fer - 44200 Nantes.

**Vu** le procès-verbal et l'avis motivé du jury de concours qui s'est réuni le 15 novembre 2022,

**Vu** le procès-verbal et l'avis motivé du jury de concours qui s'est réuni le 16 décembre 2022,

**DÉCIDE**

***Article 1er***

Un avis de résultat sera publié au BOAMP et au JOUE.

***Article 3***

Conformément au règlement de concours n° 2022-05, une invitation à remettre leur offre va être adressée au lauréat par le Maître d'ouvrage. L'offre sera composée des documents constituant le marché de maîtrise d'œuvre.

***Article 4***

Le Maître d'ouvrage engage une négociation avec le lauréat. Cette négociation aboutira à la signature d'un marché de maîtrise d'œuvre pour la construction d'un tiers-lieu pour le compte de la Ville de Biganos.

***Article 5***

Une prime d'un montant de 41 000 € HT sera versée dans son intégralité à chacun des deux candidats non retenus, les prestations demandées dans le règlement de concours n° 2022-05 ayant été transmises par l'ensemble des groupements.

***Article 6***

Il sera rendu compte de la présente décision lors du prochain Conseil Municipal, en application de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, alinéa 3.

***Article 7***

Ampliation de la présente décision sera transmise à :
- Monsieur le Sous-préfet d'Arcachon.
- Madame la Directrice Générale des Services de la Commune de Biganos.

## QUESTIONS ORALES

**Sophie BANOS** : Lors des vœux à la population du 20 janvier dernier, il a été présenté la rénovation effectuée sur la maison CLAIRLANDE située en face de l'église. Haut lieu de notre patrimoine communal, cette remise à neuf, qui avait été actée dès 2018, a pu enfin se concrétiser en 2022.
Toutefois, certaines questions me semblent nécessaires afin de mieux appréhender les conditions, notamment financières, dans lesquelles cette opération a pu se réaliser.
Pour mémoire, le marché 2020-08 a permis de lancer les travaux de cet ouvrage. Le rapport d'analyse des offres s'est effectué le 10 octobre 2020 et a déterminé 16 lots pour ce marché. Certains d'entre eux, neuf au total, sont apparus infructueux ou à négocier.
La décision 20-009 mettait en exergue que seuls les lots 4, 7, 12 et 15 avaient pu être pourvus, neuf devant passer devant une procédure de négociation et les autres étant traités dans le cadre d'un autre marché.
Lors du conseil municipal du 24 février 2021, nous avons voté une délibération afin de demander une aide à l'État pour la rénovation de ce lieu. Le coût alors affiché des travaux représentait 401 278 € HT, pour lequel nous formulions une demande de subvention à hauteur de 30 %, soit 120 383,40 €. Cette somme a été, semble-t-il, perçue par la collectivité. Cette information est apparue sur la délibération 22-098 du 7 décembre 2022 portant sur la DM n°2.
Au vu de l'ensemble des données précédentes, et notamment celles mettant en avant un nombre de lots à renégocier par rapport au marché initial, mais également les aléas dus aux soucis d'approvisionnement post-COVID qui ont sûrement impacté sa réalisation, vous serait-il possible de nous informer du montant global des travaux sur ce site ?

**Patrick BOURSIER** : Le coût des travaux défini lors du dépôt de dossier de demande de subvention était un coût prévisionnel déterminé sur la base du programme des travaux.
Le coût définitif des travaux s'établit à 440 280 € HT, après prise en compte des révisions de prix et des aléas de chantier.
Des travaux supplémentaires révélés à la suite d'un diagnostic approfondi de la charpente ont été nécessaires sur la partie charpente/bois.
De même, pour garantir la solidité du bâtiment, nous avons dû réaliser des travaux complémentaires sur la partie gros œuvre, en particulier en ce qui concerne la reprise en sous-œuvre des fondations des murs porteurs.
La subvention, d'un montant de 120 383,40 €, a bien été attribuée à la commune par arrêté préfectoral du 23 avril 2021. La DM n°2 a permis d'intégrer cette subvention dans le budget communal en tant que recette prévisionnelle. Cependant, cette subvention n'a pas encore été perçue. C'est la raison pour laquelle elle sera intégrée dans les restes à réaliser 2022 en recette d'investissement.
La demande de versement de la subvention sera effectuée en 2023, sur présentation d'un état de factures de travaux acquittées. Ces dernières factures ont été réglées fin 2022. Une fois perçue, la subvention apparaîtra dans le compte administratif 2023 au chapitre 13 -Subventions d'investissement.

**Monsieur le Maire** : La seconde question concerne les comités de quartier et la réponse sera donnée par Éric MERLE.

**Sophie BANOS** : Par délibération en date du 31 mars 2021, le Conseil municipal a entériné la création de trois comités de quartier et la charte les régissant.
Le choix effectué depuis 2008 par la municipalité d'initier ce type de démocratie participative auprès de nos administrés a toutefois été largement amendé dans cette mandature. La création d'une association fédérative des quartiers, AFSED, permet en effet à ces derniers d'avoir une représentation juridique et financière qui peut ainsi leur permettre de proposer des manifestations tout au long de l'année.

De même, chaque quartier est représenté au sein de l'AFSED, dont le président et les instances sont renouvelés tous les deux ans, soit en 2023.
Toutefois, depuis plusieurs mois, alors que des animations ont pu être mises en avant par les trois entités, il semblerait que de nombreux soubresauts aient entaché leur bon fonctionnement : démission des présidents et bureaux de comité, invectives entre représentants. Cela a d'ailleurs amené un groupe à préférer créer une association à loi 1901 plutôt que de continuer dans cette unité citoyenne.
Il apparaît également depuis peu que certains habitants choisissent, pour des raisons personnelles ou d'amitié avec certains membres, de rejoindre un quartier dans lequel ils n'habitent pas, ce qui ne me semble pas en lien avec la charte votée. Ces instances doivent être un lien social de solidarité et d'information sur notre commune pour tous les habitants, anciens ou nouveaux.
Je souhaiterais savoir comment la municipalité, qui est à l'origine de cette initiative, peut remettre de l'ordre dans ce capharnaüm. Il est en effet nécessaire que toutes les conditions soient réunies afin que le « vivre ensemble » puisse s'affirmer dans notre ville et que les comités de quartier soient une liaison entre la collectivité et les habitants, et notamment les nouveaux. En effet, ils seront une représentation importante de notre cité au sein de la Maison de la citoyenneté, voulue par la majorité, et ils doivent en cela permettre de travailler en amont de sa création.

**Éric MERLE** : Les comités de quartier, tel qu'ils ont été renouvelés en 2021, sont autonomes et répondent à une volonté politique de lancer dans la ville des expérimentations de démocratie participative. La charte initiale a été largement débattue avec les premiers membres des comités eux-mêmes et aujourd'hui, force est de constater que de beaux projets ont vu ou revu le jour, mais qu'en effet, certaines dissensions sont apparues. N'est-ce pas là la preuve que la démocratie participative est exigeante, difficile et qu'il faut apprendre à s'écouter, à coconstruire ensemble, et que cela n'a rien de naturel ?
Ceux qui ont choisi de faire cavalier seul, sans vouloir respecter les règles elles-mêmes éditées par les membres des comités dans leur charte, ont une conception de la démocratie bien singulière et un sens de l'intérêt général discutable.
Vous parlez de capharnaüm, là où nous voyons un parcours tortueux, certes, mais qui permet aux comités de poursuivre leur action. Nous pouvons saluer ici tous ceux qui, malgré ces vicissitudes, continuent d'avancer en regardant plutôt le verre à moitié plein. De leur propre initiative, ils sont d'ailleurs en train de mener une réflexion visant à faire évoluer ladite charte.
Il ne vous aura pas échappé non plus que d'autres démarches de démocratie participative sont enclenchées au sein de la commune, notamment dans le milieu associatif. Là aussi, il convient de saluer l'implication assidue des comités de quartier, dans la durée.
Nous pouvons comprendre qu'en cette époque d'instantanéité où l'on veut tout, tout de suite, poursuivre des démarches sur le temps peut paraître difficile. Nous sommes cependant convaincus que c'est le seul chemin pour coconstruire pas à pas, en s'écoutant, au service de la commune et de l'intérêt général.

**Monsieur le Maire** : Merci Éric.
Mesdames et messieurs, notre conseil municipal est terminé. Je vous souhaite une bonne fin de soirée et vous dis à très bientôt.

*Monsieur le Maire clôt la séance à 20 h 59.*

Le Maire,
Bruno LAFON

Les secrétaires de séance,

Éliette DROMEL

Baptiste LOUTON

Corinne BONNIN