

MAIRIE
LE TEICH



Tél. 05 56 22 33 60
Fax 05 56 22 33 61
ville.du.teich@leteich.com

CD/HO/FD

Réf.:

CHAMBRE DES COMPTES

20 DEC. 2002

D'AQUITAINE

Le Teich, le 16 Décembre 2002

François DELUGA
Maire du TEICH

à

Chambre Régionale des Comptes
3, Place des Grands Hommes
33000 BORDEAUX



Monsieur le Conseiller Maître,

J'ai pris connaissance des observations contenues dans votre lettre du 21 novembre courant, concernant la situation financière de la Commune et le patrimoine immobilier.

Je vous prie de bien vouloir prendre en considération les précisions suivantes

En premier lieu, je vous confirme que la Commune remplit, depuis le 1^{er} janvier 2002, l'ensemble des obligations qui sont les siennes au titre de l'instruction comptable M14. En particulier, l'état du patrimoine communal, ainsi que les modifications qui l'affectent, sont régulièrement publiés et communiqués au comptable et au public.

Vos observations relatives à la situation financière de la ville appelle de ma part, les précisions suivantes :

- ✉ - la capacité d'autofinancement : nous pensons qu'il est important d'apprécier l'évolution de cet agrégat. En effet, comme nous l'avons indiqué dans notre lettre du 13 Mars 2002, la capacité d'autofinancement a été négative dans l'absolu entre 1983 et 1988 (- 3,6 MF pour un budget moindre pour cette période). A l'heure actuelle, la capacité d'autofinancement nette de la Commune reste faible, mais le remboursement du capital de la dette a toujours été assuré outre l'autofinancement par des recettes propres de la section d'investissement, malgré les multiples difficultés financières auxquelles nous avons dû faire face.
- ✉ - l'endettement : Nous remercions la Chambre de son appréciation positive de l'évolution de l'endettement de la Commune. Il s'agissait en effet du principal objectif que la municipalité s'était assigné en 1989. La Chambre fait observer que la durée de remboursement de nos emprunts est de 15 ans. Nous nous permettons de préciser que le chiffre est variable selon les exercices budgétaires et qu'il s'agit là d'un maximum. De plus nous attachons de l'importance au fait que ce résultat s'améliore par rapport à la période 1983 - 1988, durant laquelle les résultats étaient tels qu'aucun calcul n'était possible, faute d'autofinancement positif.

	1983	1984	1985	1986	1987	1988
Capacité d'autofinancement nette	- 921.000	- 806.000	- 526.000	- 537.000	- 581.000	- 208.000
Capital restant dû	15 567 000	17 869 000	18 056 000	18 795 000	20 034 000	20 151 000

Nous sommes bien conscients de la nécessité d'autofinancer de façon plus significative les investissements communaux. Nous sommes persuadés que cela est possible en corrigeant les évolutions divergentes des dépenses et recettes courantes. Ceci constitue la nouvelle priorité que s'est fixée la municipalité depuis quelques années, pour deux raisons principales :

d'une part les équipements réalisés durant la période précédente génèrent désormais des charges de fonctionnement (crèche, CLSH, animations sportives et culturelles, espaces verts et équipements sportifs).

Ces charges nouvelles de fonctionnement se conjuguent à une pression démographique très forte sur la commune (+ 33 % entre 1990 et 1999), qui s'est traduite par une véritable explosion des effectifs scolarisés par exemple (15 classes en 1989 ; 23 en 2002). A titre d'illustration, on notera que chaque élève scolarisé "coûte" à la Commune 897 € par an (chiffre 2000) uniquement en charges directes, soit plus qu'une taxe d'habitation moyenne. Une tension très forte existe donc sur la section courante du budget

Nous sommes cependant convaincus que cette situation est en voie de stabilisation.

D'abord parce que la commune maîtrise désormais le rythme et le volume de ses investissements contrairement à la période précédente où elle "rattrapait" dans l'urgence le retard accumulé. Le poids des intérêts de la dette devrait donc continuer à baisser à l'avenir.

Ensuite parce que la commune a pris des mesures visant à freiner l'urbanisation, mesures qui commencent à produire des effets. Ainsi le nombre de permis de construire délivrés est il passé de 128 en 1998 à 34 en 2002. Les prévisions d'effectifs pour la rentrée scolaire 2003/2004 sont également en baisse, pour la première fois depuis 10 ans.

Dans cet esprit, la ville a engagé cette année la procédure de révision de son POS dont l'objectif central sera de stabiliser la pression démographique (cf délibération PLU).

Nous pensons donc fermement que ces orientations, ainsi que la poursuite d'une gestion rigoureuse et économe sont de nature à préserver l'équilibre financier de la Commune.

↳ *La fiscalité : Nous partageons le constat de la Chambre sur le fait que les taux d'imposition de la commune cumulés avec ceux de l'intercommunalité, s'ils sont élevés, sont d'un rendement médiocre, du fait bien sûr de bases d'impositions faibles. Si l'on compare de ce point de vue, les communes de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud dont fait partie Le Teich, on constate les écarts suivants :*

	Le Teich	Gujan Mestras	La Teste	Arcachon
Taxe d'habitation	3687	6868	9204	20 168
<i>Base par habitant</i>				
<i>Produit</i>	765	459	401	1761
Foncier Bâti	2404	5204	7156	14384
<i>Base par habitant</i>				
<i>Produit/habitant</i>	545	940	1017	2861
Taxe Professionnelle	1871	2829	5284	7669
<i>Base par habitant</i>				
<i>Produit/habitant</i>	212	412	604	1448
Foncier non Bâti	133	109	162	84
<i>Base par habitant</i>				
<i>Produit/habitant</i>	58	30	65	33

Ainsi, pour la taxe Habitation, la Ville du Teich perçoit moins qu'Arcachon avec un taux plus fort.

Pour le Foncier bâti, Le Teich perçoit moins que les 3 autres communes, avec un taux supérieur.

Au total, chaque commune a perçu, par habitant un produit fiscal global de

LE TEICH	1 580 Frs
GUJAN MESTRAS	1 841 Frs
LA TESTE	2 087 Frs
ARCACHON	6 103 Frs

Si l'on élargit la comparaison avec les communes classées touristiques, de même strate de population que la notre, on obtient les résultats suivants, pour 2001 :

	LE TEICH	MOYENNE
Bases TFB Habitant	406	893
<i>TFNB</i>	18	24
<i>TH</i>	647	1346
<i>TP</i>	261	682
Taux FB/Habitant	22.92	12.47
<i>FNB</i>	44.51	33.12
<i>TH</i>	11	9.38
<i>TP</i>	11.43	11.12
Produit FB/Habitant	93	111
<i>FNB</i>	8	8
<i>TH</i>	71	126
<i>TP</i>	30	76

Nous pensons donc que ces éléments doivent nuancer la comparaison des taux et l'idée selon laquelle la fiscalité communale serait lourde de ce seul fait.

Comme nous avons pu l'indiquer dans notre courrier du 15 Mars 2002, nous sommes bien conscients des tensions qui pèsent sur notre budget et dont l'origine réside dans des phénomènes qui nous dépassent en partie (état des finances communales en 1989, qui pèsent encore lourdement sur notre gestion, pression démographique entre autres). Nous pensons avoir pris des mesures de nature à écarter tout risque de déséquilibre pour l'avenir.

Je tiens à vous faire part de ces observations pour préciser le point de vue de la municipalité sur l'état présent et l'évolution future des finances communales.

Espérant que vous voudrez bien les prendre en considération, je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller Maître, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Très cordialement



François DELUGA
Maire

Rapporteur : François DELUGA

REVISION DU POS

Monsieur le Maire expose que le plan d'occupation des sols (POS) tel qu'il a été approuvé le 26 juin 1996 ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la Commune. Il est nécessaire d'envisager une refonte du règlement d'urbanisme ainsi qu'une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal.

Vu la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains,

Vu le décret n° 2001-260 du 21/03/2001 relatif aux documents d'urbanisme,

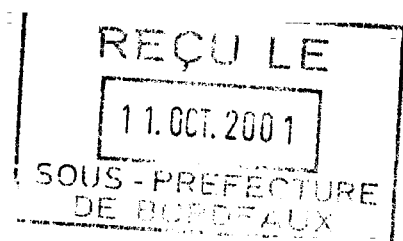
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 121.1 et suivants L 123.1 et suivants, R 121.1 et suivants, R 123.1 et suivants,

Considérant

- ✧ Que le plan d'occupation des sols a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26/06/1996 et modifié le 27 juin 1997, mis à jour le 16 septembre 1998 (piste cyclables) et le 15 janvier 1999 (A660)
- ✧ Qu'il y a lieu de mettre en révision le plan d'occupation des sols et d'élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.
- ✧ Qu'il y a lieu de préciser les objectifs de la Commune et les modalités de la concertation.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

de prescrire la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.



2) Que les objectifs de la Commune sont les suivants :

La croissance démographique exceptionnelle depuis quelques années de la commune du Teich et son urbanisation rapide ont permis à la ville de retrouver un dynamisme, une capacité d'action et une attractivité certaine. Cette croissance a également permis un renouveau de la commune et la réalisation des équipements publics indispensables à la qualité du service public. Elle a également vu le lancement d'un véritable centre ville qui était inexistant auparavant.

Pendant cette croissance r atteint ses limites et représenterait, si elle se poursuivait au même rythme, un véritable risque pour l'avenir de la commune. Le déséquilibre qui risquerait de se produire aurait des conséquences graves sur la qualité de la vie des habitants, sur la qualité de l'environnement, sur les paysages, sur la cohésion sociale, sur la capacité d'accueil des équipements publics et la qualité du service public, mais également sur la sécurité et sur l'essence même du Teich «la ville nature du Bassin d'Arcachon" au sein du District Sud-Bassin et du Parc Naturel Régional des Landes de Gascognes.

La ville du Teich doit ralentir de manière sensible sa croissance démographique et son urbanisation. Le Teich doit conserver son caractère naturel, sa qualité de vie et son espace.

La commune doit pouvoir continuer à développer les équipements et les services, elle doit mettre en œuvre plusieurs axes de développement : renforcement du centre, aménagement des quartiers, maintien de zones vertes, développement d'une circulation douce, développement d'une économie locale qui s'appuie sur le tourisme de nature et l'hébergement touristique.

La révision du POS et l'élaboration du PLU devront prendre en compte les objectifs communaux suivants :

↳ Un ralentissement sensible de l'urbanisation.

Ainsi la croissance de la population a t-elle été la suivante :

1982 : 2942 habitants

1990 : 3607 (+665 h) (+22,6%)

1999 : 4822 (+ 1215 h) (+33,7 %)

Le Teich est la ville de Gironde qui a enregistré ces dix dernières années l'accroissement démographique le plus fort, après Marcheprime. Le taux de 33,7% est à comparer à celui de l'arrondissement (+7,3%) et du département (+6,1%). Cet accroissement se fait pour l'essentiel par solde migratoire (+1050 personnes), ce qui explique la pression foncière intense enregistrée ces dernières années, phénomène qui à terme, met en cause notre objectif de mixité sociale.

Il s'agit d'une tendance lourde, qui concerne l'ensemble des communes du Val de l'Eyre, et que le doublement récent de l'A660 risque d'amplifier.

Très logiquement, le nombre de dossiers de permis de construire déposés en vue de la construction de maisons individuelles s'est-il fixé à un niveau élevé :

1995 : 71

1996 : 43

1997 : 70

1998 : 128

1999 : 106

2000 : 96

↳ Le renforcement du Centre Ville qui doit poursuivre sa croissance, et une certaine densification. Les équipements et les espaces publics doivent pouvoir

Il s'y implanter, l'accueil de nouveaux commerces est une priorité, ainsi que l'action foncière publique. Le centre ville doit pouvoir se développer vers la voie ferrée au Sud et vers le port au Nord afin d'intégrer développement du centre et développement du tourisme de nature.

Il s'agira ainsi « d'épaissir » un centre ville encore marqué par la présence du CD650 dont seuls les abords immédiats ont été aménagés.

↳ L'aménagement des quartiers qui doit se poursuivre pour mettre de la cohérence dans l'urbanisation anarchique des années 70/80. Une réflexion spéciale doit être menée sur le lotissement comme forme dominante de l'urbanisation.

↳ La vocation nature et patrimoine de la ville du Teich qui doit être réaffirmée en poursuivant la politique de protection des espaces, en préservant les pratiques traditionnelles (chasse par exemple) et les espaces nécessaires à leur exercice, en maintenant des zones vertes au sein des zones urbanisées, et en préservant les ressources naturelles.

↳ Le maintien du classement de plus de 90% du territoire en zone naturelle.

↳ La réaffirmation de la vocation sylvicole de la partie sud de la commune.

↳ Un développement touristique axé sur l'environnement et le tourisme de nature doit être poursuivi et amplifié

Le Teich accueille actuellement plus de 150.000 visiteurs par an dans le cadre de ses produits touristiques, il est indispensable de valoriser cet atout en réalisant un accueil touristique, des hébergements de très grande qualité architecturale liés au patrimoine du Bassin, modestes et intégrés dans le paysage, où le bois ait une part importante. Ce concept de tourisme de nature doit être la garantie de la qualité des projets qui seront mis en œuvre. Il doit être exemplaire au niveau national et s'intégrer dans la stratégie de pôle nature du Bassin d'Arcachon du SDAU et du SMVM.

↳ Le développement des réseaux de pistes cyclables qui devrait permettre de desservir le plus grand nombre et la poursuite des opérations de sécurité et de fluidité en matière routière.

↳ Les capacités d'accueil des entreprises doivent être prévues pour permettre une poursuite du développement économique local.

↳ L'équilibre social de l'habitat doit être assuré, et la commune du Teich qui est la mieux classée sur le Bassin d'Arcachon par les services de l'État en la matière, veillera à poursuivre cet objectif, dans le cadre du ralentissement de l'urbanisation.

↳ Les équipements publics seront intégrés au projet de développement durable de la commune.

↳ que la concertation prévue à l'article L 300.2 du code de l'urbanisme sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- ↳ Création d'une commission extra municipale composée d'élus, de représentants des propriétaires et des locataires. Cette commission participera à toutes les étapes de la procédure.
 - ↳ Information par les bulletins municipaux
 - ↳ Permanences d'élus et de techniciens
 - ↳ Tenue d'un registre en mairie
- 4) que l'État, les autres personnes publiques et organismes mentionnés à l'article L 123.8 du code de l'urbanisme, qui en auront fait la demande seront associés ou consultés dans les conditions définies au code de l'urbanisme et notamment aux articles L 123.6 à L 123.8 et R 123.16
- 5) de donner tout pouvoir au Maire pour choisir les organismes chargés de la révision du POS et de l'élaboration du PLU.
- 6) de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention nécessaire.
- 7) de solliciter de l'État qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses entraînées par les études et la procédure.

Conformément à l'article L 123.6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

Au Préfet

Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général

Au Président de l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale.

Au(x) représentant(s) de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (District Sud Bassin).

Aux Présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture.

Elle sera en outre adressée, pour information, au Centre Régional de la Propriété Forestière, en application de l'article R 130.20 du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Le Conseil Municipal adopte avec 24 voix pour et 3 abstentions les propositions mises aux voix.



A LE EICH, le 09 Octobre 2001


François DELUGA
Député Maire

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 5 OCTOBRE 2001

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal, le Vendredi 5 Octobre 2001 à 18 h 30, sous la présidence de Monsieur François DELUGA, Député Maire du TEICH.

Etaients Présents : Mrs François DELUGA, Mr Andre TROUBET, Mrs Jean Louis LACABE, Gérard LAFON, Mme Valérie COLLADO, Mrs Jean Claude BERGADIEU, Paul DOUAT, Mmes Nicole BIZARD, Sylvie COUCHEZ, Mr Philippe DE LAS HERAS, Mme Maryse GILLES, Mme Arlette LABOURGUIGNE, Mr Fabien LAINE, Mr Gérard LEGAIT, Mmes Katherine LUCQUEDEY, Véronique PIQUER HIDALGO, Mmes Dominique RAULT, Patricia SAINT ORENS, Mrs Cyril SOCOLOVERT, Mme Isabelle VULLIARD PONCETTA.

Absent excuse

Absents représentés conformément à l'Article L 121.12 du code des Communes

Madame FENELON qui a donné procuration à Monsieur Gérard LAFON
Mademoiselle FAUCHER Carine qui a donné procuration à Mr André TROUBET
Madame DEMAY Omowalé qui a donné procuration à Mr François DELUGA
Monsieur LORD Jean Jacques qui a donné procuration à Mr Philippe HERAS
Monsieur PORCHET Albert, qui a donné procuration à Mr Paul DOUAT
Monsieur TASA Jean Claude qui a donné procuration à Mr LACABE Jean Louis
Madame MEYRES Sophie qui a donné procuration à Mme COUCHEZ Sylvie

Secrétaire de séance : Madame Sylvie COUCHEZ