

# REPUBLIQUE FRANCAISE

**Liberté-Egalité-Fraternité**

## PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT DES  
LANDES  
ARRONDISSEMENT DE DAX  
COMMUNE DE CAUPENNE

Date de convocation :  
le 10 septembre 2025

Date d'affichage :  
le 10 septembre 2025

Nombre de conseillers :

**En exercice : 11**

**Présents : 10**

**Votants : 10**

**Quorum : 06**

**L'an deux mil vingt-cinq le 17 septembre à 19 heures**, légalement convoqués, le Conseil Municipal s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Madame Ghislaine LALANNE, maire de CAUPENNE.

Etaient présents : Mme Ghislaine LALANNE, M. Robert SAINT-GERMAIN, M. Luc DALLA-TORRE, M. Gilles GRAZIANI, M. Florent DUPRAT, M. Thierry BROCAS, M. Bruno BALLIN, Mme MARIE-THEREZE Nathalie, Mme Patricia DARTIGUELONGUE, M. Jean-Jacques FARTHOUAT

Absent excusé : M. Stéphane CHEDIFER,

Procuration : -----

Formant la majorité des membres en exercice.

### Ordre du jour :

1. Désignation du secrétaire de séance
2. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 juillet 2025
3. Assurance complémentaire santé
  - Convention de participation avec le centre de gestion
  - Montant de la participation obligatoire
4. XL-Habitat – bail emphytéotique
5. Situation comptable
6. Délibération modificative
7. Épicerie communale – point sur la situation
8. Elections municipales 2026
9. Travaux
10. Informations diverses
11. Questions diverses

### **1- Désignation du secrétaire de séance**

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T), Monsieur Bruno BALLIN est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance qu'il a acceptées.

### **2- Approbation du procès-verbal de la séance du 28 juillet 2025**

Madame le Maire demande au conseil municipal s'il y a des observations sur le procès-verbal de la séance du 28 juillet 2025 adressé par mail. Aucune observations n'étant faites, le procès-verbal de la séance du 28 juillet 2025 est approuvé à l'unanimité des membres présents.

### **3- ASSURANCE COMPLÉMENTAIRE SANTÉ**

Convention de participation avec le centre de gestion des landes

Par délibération n° 2025-06 du 06 février 2025, le conseil municipal a donné mandat au Centre de Gestion des Landes pour lancer au nom et pour le compte de la collectivité une consultation en vue d'établir une convention de participation à adhésion facultative en matière de santé.

C'est ainsi que le Centre de Gestion des Landes a lancé une procédure de mise en concurrence mutualisée en vue de conclure une convention de participation pour le risque « santé », au profit des collectivités et établissement du Département.

Cette procédure s'est conclue. Le CDG40 a délibéré le 11 juillet 2025 et a ainsi désigné la MNT en vue de souscrire une convention de participation pour le risque « Santé » auprès de cette mutuelle à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 et pour une durée de six ans.

Madame La Maire propose d'adhérer à cette convention au vu des conditions et garanties proposées.

#### Montant de la participation obligatoire

Le montant minimum de la participation obligatoire est de :

- 15 € au 1<sup>er</sup> janvier 2026

Madame La Maire propose de fixer le montant mensuel de la participation financière à 15 € brut pour les agents qui auront fait le choix de souscrire au contrat Santé issue de cette convention de participation, quel que soit leur statut (fonctionnaires et agents contractuel de droit public et de droit privé).

L'avis du comité social territorial étant nécessaire, celui-ci va être saisi.

Madame Le Maire lève la séance à 19h25.

Madame Patricia DARTIGUELONGUE et Monsieur Gilles GRAZIANI font leur arrivée

Madame La Maire ouvre la séance à 19h30

#### **4- XL-HABITAT – BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

##### **Délibération n° 2025-43**

##### **SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE SUR LA PARCELLE AU BÉNÉFICE DE L'OFFICE XL HABITAT**

Madame le Maire expose au Conseil Municipal que l'office public de l'habitat des Landes XL Habitat propose de réaliser 5 logements dans la parcelle communale situé au lotissement Castetnaõ, cadastrée F 776 pour une contenance de 1061 m².

Ces logements deviendront la propriété de la commune à la cession du bail emphytéotique.

Pendant toute la durée de ce bail, l'OPH du département des Landes s'acquittera des impôts, taxes de toutes natures auxquelles les biens loués sont et pourront être assujettis à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suivra celle de la signature du bail.

Elle rappelle que l'office public de l'habitat (OPH) du département des Landes prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer sur la commune aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

Le bail emphytéotique prend effet à compter du 01 octobre 2025 pour une durée de 60 ans qui viendra expirer le 30 septembre 2085.

Le loyer du bail emphytéotique est consenti moyennant un loyer de 1 €.

Madame Le Maire demande au conseil municipal d'approuver le bail emphytéotique et de l'autoriser à signer tous documents nécessaires à la réalisation de ce projet.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code général de la propriété des personnes publiques,

***Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,***

- **AUTORISE** Madame La Maire à conclure à compter du 01 octobre 2025, un bail à caractère emphytéotique avec l'office public de l'habitat du département des Landes, XL Habitat au sens de l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime pour une durée de soixante (60) années sur la parcelle F 776 d'une contenance de 1061 m<sup>2</sup> moyennant une redevance annuelle de 1 € (un euro). A titre de versement libératoire une somme de 60 euros sera versée lors de la signature du bail ; pour les années suivantes, il n'y aura pas de versement.
- **DIT** pendant toute la durée de la location, XL Habitat devra assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code Civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;
- **DIT** qu'XL Habitat est autorisée à consentir et à renouveler des locations, y compris celles relevant des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, pour une durée expirant au-delà de celle du bail emphytéotique. Les contrats de location ainsi conclus se poursuivront dans les mêmes conditions au terme du bail emphytéotique, la commune de Caupenne les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;
- **DIT** qu'XL Habitat devra s'acquitter pendant toute la durée du bail des impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever les biens ;
- **DIT** qu'à l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements deviendra, sans indemnité, propriété de la commune de Caupenne en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature ;
- **DIT** que les frais, droits et honoraires entraînés tant par la rédaction que par la publicité du bail, et de ses avenants seront à la charge d'XL Habitat ;
- Le projet de bail emphytéotique est annexé à la présente délibération.

*En Préfecture le 18 septembre 2025*

## 5- SITUATION COMPTABLE

La situation comptable de la commune à ce jour est la suivante :

### Fonctionnement

<b><u>DEPENSES</u></b>		<b><u>RECETTES</u></b>	
Libellés	Montants en euros	Libellés	Montants en euros
<b>011-Charges à caractère général</b> (eau, gaz, EDF, fioul, entretien, assurances, réceptions, timbres, téléphone...)	124 270	<b>70-Vente produits</b> (locations salle, rembt TAP-RODP, AFR, salaires	32 016
<b>012-Charges de personnel</b> (salaires, cotisations, médecine du travail, centre de formation, assurance collective...)	134 671	<b>73-Impôts et Taxes</b> (ADEME, PYLONES... impôts locaux : )	165 985
<b>65-Autres charges de gestion</b> (Indemnités élus, participations syndicats intercommunaux, subventions)	65 207	<b>74-Dotations</b> (Etat, fonds compensation départementale et nationale)	81 089
<b>66-Intérêts des emprunts</b>	800	<b>75-Autres produits</b> (loyers communaux)	30 507
		<b>Atténuation de charges</b>	2 930
<b>TOTAUX</b>	324 948	<b>TOTAUX</b>	309 527

**Investissement**

<b><u>DEPENSES</u></b>		<b><u>RECETTES</u></b>	
Libellés	Montants en euros	Libellés	Montants en euros
1641- Emprunts	7 553	10222-Fonds de Compensation TVA	7 429
21 – Travaux	22 239	21 – travaux DETR	3 523
		16-Taxe d'aménagement	
165-Dépôts & cautionnement versés		165-Dépôts & cautionnement reçus	
1321-Rembt subvention Département		1345 Amendes police trottoirs	
21-Matériel, outillage-aménagement paysager		1323 FEC	
<b>TOTAUX</b>	<b>29 792</b>	<b>TOTAUX</b>	<b>10 952</b>

**6- DÉLIBÉRATION MODIFICATIVE**

**Délibération n° 2025-44**  
**DÉLIBÉRATION MODIFICATIVE N° 01**

Madame La Maire informe le conseil municipal que la reprise de voirie « route de Saint Aubin » réalisée par la Communauté de Communes Terres de Chalosse et dont à 189.75 € resté à charge de la commune doivent être amortis. Ceci n'était pas prévu au budget, il y a donc lieu de prendre une modification budgétaire.

Madame Le Maire propose au Conseil Municipal d'effectuer une délibération modificative comme suit :

**SECTION D'INVESTISSEMENT**

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
<b>Art – Op.</b>	<b>Montant</b>	<b>Art – Op</b>	<b>Montant</b>
2041512 (204) Bâtiments et installations	200,00 €	28041512 (040) Bâtiments et installations	200,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>200,00 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

**SECTION FONCTIONNEMENT**

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
<b>Art – Op.</b>	<b>Montant</b>	<b>Art – Op</b>	<b>Montant</b>
60621 (011) Combustibles	- 200,00 €		
681 (042) Dotation aux amortissements	200,00 €		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>	<b>TOTAL</b>	

*En Préfecture le 18 septembre 2025*

**7- ÉPICERIE COMMUNALE – POINT SUR LA SITUATION**

L'épicerie communale est ouverte. Tout a l'air de bien se passer. Les nouveaux gérants sont satisfaits. La mairie a apporté quelques améliorations structurelles et de fonctionnement.

**8- ÉLÉCTIONS MUNICIPALES 2026**

Le décret n° 2025-848 du 27 août 2025 fixant la date du renouvellement des conseillers municipaux et communautaires, des conseillers métropolitains de Lyon, des conseillers de Paris et des conseillers d'arrondissement de Paris, Lyon et Marseille et portant convocation des électeurs a été publié.

Les élections municipales auront lieu les dimanches 15 et 22 mars 2026.

## 9- TRAVAUX

### Eglise

Le bas de la porte latérale de l'église a été coupé de façon à pouvoir passer lorsque la rampe d'accès PMR (Personnes à mobilité réduite) est installée.

La vitre cassée de la sacristie a été remplacée.

### Ecole

Une fenêtre du couloir de l'école est à remplacer. Afin d'éviter tout accident, elle a été mise hors service.

Le nettoyage des vitres ainsi que la maintenance de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) double flux ont été réalisés. Le filtre sera a remplacé au prochain contrôle.

### Épicerie communale

La toiture a été nettoyée.

Le carrelage au sol, côté bar a été remplacé par une chape ciment gris.

### Mairie

La toiture de la salle de réunion a été rénovée. Seul la reprise du zinc reste à réaliser.

Les volets de la mairie et des logements ont été repeints.

### Hall des sports

Les douches des vestiaires nécessitent d'être refaites. Le système étant trop ancien, un nouveau circuit sera réalisé en cuivre.

Des devis sont en attente.

### Trottoirs

Les travaux sur trottoirs situés au « carrefour route du marais-route des Pyrénées » et allant jusqu'au lotissement Tastet ont débutés.

Le terrassement et les bordures sont terminés. La zone de travaux situé au carrefour « route du Marais-chemin du Presbytère » sont quant à eux en attente. Ils s'avèrent plus compliqué car la canalisation d'eau pluviale passe en dessous et nécessite un contrôle avant la réalisation des travaux.

Un devis complémentaire va être réalisé.

### Cimetière

Comme déjà évoqué lors des conseils municipaux antérieurs, le stationnement côté droit lorsque l'on arrive face au cimetière est dangereux car le champ est en contre-bas et il n'y a pas de barrière de protection. Il est important de faire quelque chose avant qu'une voiture ne chute.

## 10- INFORMATIONS DIVERSES

Néant

## 11- QUESTIONS DIVERSES

Néant

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h45

**Table des délibérations de la séance Mercredi 17 septembre 2025**

2025-43      XL-Habitat – Bail emphytéotique  
 2025-44      Délibération modificative n° 01

Nom prénom	Signature
Mme LALANNE Ghislaine	
M. SAINT-GERMAIN Robert	
M. DALLA TORRE Luc	
M. GRAZIANI Gilles	
M. DUPRAT Florent	
M. BROCAS Thierry	
M. BALLIN Bruno	
Mme MARIE-THEREZE Nathalie	
Mme DARTIGUELONGUE Patricia	
M. CHEDIFER Stéphane	
M. FARTHOuat Jean-Jacques	