

Compte Rendu du Conseil Municipal du 18 septembre 2026

Convocation du 18 septembre 2026 affichée le 11 septembre 2026 n° 96-2026

L'an deux mille vingt-six, le 18 septembre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil municipal de la Commune de SAMES, convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de la mairie, sous la présidence de M. Nicolas NARBÉY, Maire.

Sont présents les conseillers municipaux suivants :

Élisabeth DESANLIS	Vincent GARAT
Stéphane DIÉMERT	Amélie GUYOT
Patricia DUCAZAU	Isabelle LE SOLLIEC
Jean-Marc DURQUETY	Nicolas NARBÉY
Jacques ETCHELECU	Isabelle ROBERT
Annaïck GAILHARD	

Absents-excuses

Benoît DUMERCQ,
Rémi Philippe SALAFA,
Céline TREMPONT,
Michel UHALDE.

Procurations :

Rémi Philippe SALAFA à M. Stéphane Diémert,
Michel UHALDE à M. Nicolas NARBÉY.

Avant de commencer, M. le Maire demande si le compte rendu du conseil municipal du 10 juillet 2026 appelle des observations. Il n'y en a pas.

Ordre du jour :

- 1) Avenant n° 1 à la convention de service commun « observatoire fiscal partagé » ;
- 2) Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;
- 3) Abrogation de la délibération n° 5-07-10-2023 (modalités d'achat des terrains communaux par le COL et des fonciers COL par la Commune).

M. Stéphane Diémert a été désigné comme secrétaire de séance.

I. AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE SERVICE COMMUN « OBSERVATOIRE FISCAL PARTAGÉ »

Le Maire rappelle au Conseil municipal que la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et ses communes membres se sont dotées d'un observatoire fiscal partagé depuis 2018.

La mise en place, à compter de 2023, du nouveau réseau de proximité des finances publiques sur le territoire du Pays Basque a fait l'objet d'une charte entre la Direction départementale des Finances Publiques et la Communauté d'Agglomération qui intègre une offre d'ingénierie mise en œuvre dans le domaine de la fiscalité locale. Cet observatoire a vocation à accompagner les communes dans le domaine de la fiscalité directe locale en matière de suivi et de fiabilisation des bases d'imposition, d'aide à la décision et de veille concernant l'impact sur le niveau des ressources communales des évolutions législatives et réglementaires.

Cet observatoire fiscal partagé, jusqu'alors non formalisé, est devenu à compter du 1^{er} janvier 2024 un service commun en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du 9 décembre 2023, et une convention régissant les principes de fonctionnement de ce service commun a été signée entre la Communauté d'Agglomération et les communes concernées.

Sur proposition de la Direction Générale des Finances Publiques, sollicitée en ce sens par la Communauté d'Agglomération, il convient de compléter cette convention, par voie d'avenant, s'agissant des dispositions touchant à la participation des agents du service commun aux réunions des commissions communales des impôts directs :

- L'article 3 de la convention est précisé afin de prévoir que la Commune bénéficiera désormais de l'appui méthodologique et technique à la préparation et à la tenue des commissions communales des impôts directs (CCID) ; à ce titre, la Commune autorise la participation à la CCID, sans voix délibérative, des agents du service commun en charge de cette mission et, dans ce cadre, les agents concernés sont placés conformément à l'article L. 5211-4-2 du code général des collectivités territoriales sous l'autorité fonctionnelle du maire ;
- L'article 7 de la convention prévoit que les droits et obligations des fonctionnaires prévus par le code général de la fonction publique, notamment de discrétion professionnelle, s'appliquent aux agents du service commun pour l'ensemble des informations portées à leur connaissance dans l'exercice de leurs missions, qu'elles soient communautaires ou communales, notamment le cas lorsque l'agent du service commun participe à la CCID de la commune.

Cette convention présente donc un caractère purement technique.

Délibération n° 1-18-09-2026 :

OBJET : Avenant n°1 a la convention de service commun « observatoire fiscal partagé »

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code général de la fonction publique ;

Commune de SAMES (Pyrénées-Atlantiques)
Séance du Conseil Municipal du 19 septembre 2026

Vu la délibération du Conseil communautaire du 9 décembre 2023, portant création du service commun « Observatoire fiscal partagé » ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Sames du n°2-20-02-2024, portant adhésion de la commune au service commun « Observatoire fiscal partagé » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 20 juin 2026 portant avenant n° 1 à la convention de service commun « Observatoire fiscal partagé » ;

Ouï l'exposé du maire et après en avoir délibéré, à :

Voix pour	13
Voix contre	0
Abstentions	0

DÉCIDE :

Art. 1^{er}. – Est approuvé l'avenant n°1 à la convention initiale régissant les principes de fonctionnement du service commun « Observatoire fiscal partagé » entre la Communauté d'Agglomération et la commune de Sames, ci-joint ;

Art. 2. - Le Maire est autorisé à signer ledit avenant, ainsi que tout document y afférent.

*
* *

II. – TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Le **Maire** expose au conseil municipal que,

La loi de finances pour 2026 prévoit la mise en œuvre à compter de 2027 de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH). Il s'agit de la fusion des taxes relatives à la vacance des locaux d'habitation existantes à ce jour et qui coexistent sur le périmètre du Pays Basque : la taxe sur les logements vacants et la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Si la réforme prévoit l'instauration d'une fiscalité unique locale de la vacance des locaux d'habitation au travers de la TVLH, cette dernière demeure d'application distincte selon que la commune se trouve en zone tendue ou non.

Pour les communes hors zone tendue, l'instauration de la TVLH, facultative, nécessite une délibération spécifique.

Il est souhaitable de mettre en œuvre le maximum d'outils pour remettre sur le marché des logements aujourd'hui sous-occupés,

La commune avait précédemment instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants par délibération du 7 février 2023.

À défaut d'institution de cette taxe par la Commune, c'est la Communauté d'Agglomération qui fixera le taux applicable.

M. Jacques ETCHELECU relève que l'actuel taux pourra être porté jusqu'à 50 %.

Commune de SAMES (Pyrénées-Atlantiques)
Séance du Conseil Municipal du 19 septembre 2026

Divers intervenants exposent que la liste des contribuables concernés par la taxe telle mise à disposition des conseillers n'est pas à jour, tandis d'autres soutiennent qu'elle est fiable.

M. Stéphane DIÉMERT relève que l'effet de cette taxe n'est pas démontré, puisque l'on ne constate pas de manière incontestable que le nombre de logements vacants aurait baissé sur le territoire communal depuis son instauration.

Il est par principe opposé à une telle taxation spoliatrice, qui a pour effet de taxer des loyers qui n'ont pas été perçus, alors que le choix de ne pas louer un bien, qui relève de l'exercice du droit constitutionnel de propriété, résulte aussi, le sait bien, des lourdes contraintes qui pèsent sur la location.

Il s'opposera le moment venu à toute augmentation du taux, mais il reconnaît que l'institution de principe de cette taxe permettra à la Commune de conserver la maîtrise du taux qui, sinon, lui échapperait au profit de la CAPB.

Délibération n° 2- 18-09-2026

OBJET : Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général des impôts, et notamment son article 1406 *bis* ;

Vu la loi de finances pour 2026 instaurant une taxe unique pour les logements vacants à compter de 2027,

Vu le décret n° 2026-831 du 25 août 2026 relatif au champ d'application de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue par l'article 1406 bis du code général des impôts,

Où l'exposé du maire et après en avoir délibéré, à :

Voix pour	13
Voix contre	0
Abstentions	0

DÉCIDE :

Art. 1^{er}. - La taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue par l'article 1406 *bis* du code général des impôts est instituée à Sames à compter du 1^{er} janvier 2027.

Art. 2. - Le Maire est chargé de notifier la présente délibération aux services préfectoraux et d'accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à son exécution.

*
* *

III. - ABROGATION DE LA DÉLIBÉRATION N° 5-07-10-2023 (MODALITÉS D'ACHAT DES TERRAINS COMMUNAUX PAR LE COL ET DES TERRAINS DU COL PAR LA COMMUNE).

Le Maire rappelle au Conseil municipal la délibération N° 5-07-10-2023 du 7 octobre 2023 aux termes de laquelle, il avait été décidé ce qui suit :

- Dans le cadre du projet d'aménagement du centre Bourg, M. le Maire fait part au Conseil municipal de la proposition envoyée le 25 septembre 2023 par la société coopérative d'intérêt collectif Comité Ouvrier du Logement (ci après : COL), concernant les modalités d'achat de terrains communaux par le COL ainsi que les modalités d'achat par la Commune de terrains appartenant au COL :
 - 31€/m², pour les terrains communaux (parcelles E 508, 708, 278, 707 et 935) ;
 - 25€/m², pour les terrains du COL (parcelles E 766, 767, 768, 769 et 770).
- Le projet du COL, après achat des terrains communaux, consiste à créer 18 logements et 6 lots à bâtir, se décomposant ainsi :
 - 5 logements locatifs sociaux pour 285 m² de surface de plancher ;
 - 13 logements en accession sociale BRS pour 876 m² de surface de plancher ;
 - 6 lots à bâtir en accession privé d'environ 650 m².
- Cette acquisition devait avoir lieu sous réserve d'obtenir les subventions sollicitées permettant d'équilibrer financièrement le projet d'aménagement pour un montant de 210 000 € minimum, hors aménagements publics.

Au vu de la conjoncture actuelle, des nouveaux objectifs de la Commune en matière d'urbanisme et des discussions approfondies qui se sont tenues le 11 août 2026 à l'occasion d'une réunion des du Maire et des autres élus municipaux avec les représentants du COL, cette opération n'est désormais plus raisonnablement envisageable, ni pour la société, ni pour la Commune.

Les représentants de la société ont indiqué, lors de cette réunion, que son conseil d'administration pourra, s'il est saisi d'une délibération en ce sens du Conseil municipal, décider de renoncer au bénéfice de la délibération du 7 octobre 2023 qui n'aurait plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé d'abroger la délibération précitée.

Délibération n° 3-18-09-2026 :

OBJET : Abrogation de la délibération n° 5-07-10-2023 du 7 octobre 2023 (modalités d'achat des terrains communaux par le COL et des terrains du COL par la commune).

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Commune de SAMES (Pyrénées-Atlantiques)
Séance du Conseil Municipal du 19 septembre 2026

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Considérant :

- que la société coopérative d'intérêt collectif Comité Ouvrier du Logement a informé la Commune de ce qu'elle renonce désormais à la réalisation du projet qui devait prendre place dans le cadre du projet d'achats réciproques de parcelles acté par la délibération du 7 octobre 2023, et que ses organes dirigeants prendront les décisions nécessaires à cette fin dès lors qu'une nouvelle délibération du Conseil municipal aura manifesté la volonté de la Commune de renoncer, pour sa part, à ce projet ;

- qu'il y a donc lieu d'abroger la délibération n° 5-07-10-2023 du 7 octobre 2023 afin qu'elle cesse de produire tous effets ;

Où l'exposé du maire et après en avoir délibéré, à :

Voix pour	13
Voix contre	0
Abstentions	0

DÉCIDE :

Art. 1^{er}. – La délibération du Conseil municipal de Sames n° 5-07-10-2023 du 7 octobre 2023 est et demeure abrogée.

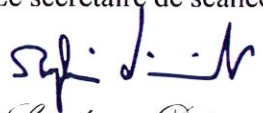
Art. 2 . – Le maire notifiera la présente délibération à la société coopérative d'intérêt collectif Comité Ouvrier du Logement et est habilité à signer toute acte nécessaire à sa mise en œuvre.

*
* *

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

Le Maire

Nicolas Arbey

Le secrétaire de séance,

Stéphane Diémert