PV de la séance du Conseil Municipal du 16 février 2024

N° 2

Doit être approuvé lors de la prochaine séance du Conseil Municipal.

Présents : Mmes et MM ALLANOT, BAREILLE, BERGÉ, CAMPOS, CAYRON, CHAPOTHIN, GÉLIZÉ, HUSTET, LACROIX, LAFFAILLE, LALANNE, LANDRIEU, LENOIR, MALABAT, PEYROULET, PROVENCE, SENTAURENS, TADDEI, VIRLOGEUX
Absents ayant donné procuration : M. DOUARD (Mme BAREILLE), M. REIMANN (M. GÉLIZÉ)
Absents excusés : Mmes CAPDEVIOLLE, LAPLACE-NOBLE
Secrétaire de séance : M. CAYRON

Ordre du jour :

- **Partie formelle** :

-Le Personnel : - Augmentation temps de travail
- Recrutement contractuel Service périscolaire
-Foncier : EPFL - Acquisition Propriété NAVAILLES-ARGENTAA

- **Partie informelle** :

-Zones d'accélération des énergies renouvelables
-Projections des effectifs et locaux scolaires et périscolaires
-Dossiers divers

Partie Formelle

Délibérations

- ***Personnel – Augmentation Temps de Travail***

Monsieur le Maire indique que pour des raisons de service liées à l'accroissement de travail comptable, il y a lieu de modifier la durée hebdomadaire de travail d'un emploi.

Après avoir entendu le Maire dans ses explications complémentaires et après en avoir délibéré,

DECIDE ▪ de porter, à compter du 1er mars 2024

-un poste d'Adjoint Administratif Principal 1ère classe de 30 heures (temps de travail initial) à
32 heures (temps de travail modifié)

PRECISE ▪que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.
que le tableau des emplois sera mis à jour

- ***Foncier -Cession parcelle communale à M. ********

Monsieur le Maire rappelle la cession de la parcelle : AH 426 pour 205 m² pour le franc symbolique à l'époque par M. * suivant un acte administratif du 5 septembre 2000 afin que la Commune crée un parcours piétonnier. Le sentier n'ayant pas été aménagé, M. ***** avait sollicité l'acquisition de cette parcelle qui a été actée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2023.

Monsieur le Maire propose que la Commune supporte les frais relatifs à la rédaction de l'acte et autres accessoires.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

ACCEPTE la prise en charge des frais et autres accessoires

CHARGE Monsieur le Maire de procéder aux démarches nécessaires

- ***Personnel Recrutement pour accroissement saisonnier d'activité***

Les collectivités locales peuvent ainsi recruter des agents contractuels sur des emplois non permanents sur la base de l'article 3, 2° de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, afin de faire face à un accroissement saisonnier d'activité. Ces emplois non permanents ne peuvent excéder 6 mois pendant une même période de 12 mois consécutive.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal la création d'emplois non permanents :
-D'adjoints d'animation pour assurer l'encadrement du centre de loisirs
-D'adjoints techniques pour assurer le renfort au service technique

Les emplois seraient créés pour la période du :
- du 19 février au 1er mars inclus ; du 15 avril au 26 avril inclus ; du 8 juillet au 2 août inclus et du 26 août au 30 août inclus pour l'ALSH
-du 1 juillet au 30 août inclus au service technique

La durée hebdomadaire moyenne de travail serait fixée à 35 heures.
Ces emplois appartiennent à la catégorie hiérarchique C.

Ils pourraient être dotés du traitement afférent à l'indice brut 367.

Après avoir entendu Monsieur le Maire dans ses explications complémentaires et après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal,

DÉCIDE **- la création pour l'ALSH** :
* du 19 février au 1er mars : 2 emplois non permanents à temps complet
* du 15 avril au 26 avril : 3 emplois non permanents à temps complet
* du 8 juillet au 2 août inclus : 3 emplois non permanents à temps complet
* du 26 août au 30 août inclus : 1 emploi non permanent à temps complet

- la création au service technique :
*du 1 juillet au 30 août inclus : 4 emplois non permanents à temps complet

AUTORISE le Maire à signer les contrats de travail,
ADOPTE l'ensemble des propositions du Maire
PRÉCISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

-Convention de portage avec l'EPFL Béarn Pyrénées
Projet à vocation mixte d'aménagement urbain, d'habitat et d'équipement public

Demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), 7 rue du Béarn, cadastré section AP n°838, AP n°839, AP n°840 et AP n°68 pour une contenance globale de 7 666 m2.

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du territoire sud de la Communauté de Communes des Luys en Béarn applicable à la commune de Sauvagnon, nous avons souhaité prévoir de densifier raisonnablement l'habitat au cœur du bourg à travers l'urbanisation de certaines « dents creuses », avec l'intention d'y **créer une offre de logements abordables** dans une zone déjà urbanisée et irriguée par les réseaux publics. À ce titre, la société DOMOFRANCE s'est montrée intéressée pour réaliser **un programme de 22 logements locatifs sociaux (LLS) (**section AP n°125 de 4 530 m2). Un autre programme de 11 LLS devrait prochainement être confirmé (parcelle section AP n°471 de 2 100 m2). Afin d'accompagner ces projets, et de concrétiser une « zone de centralité » dans le cœur du village, nous avons lancé **une réflexion globale sur l'aménagement du centre-bourg**, qui permettrait de conforter le positionnement de la commune de Sauvagnon à l'interface entre une identité rurale et urbaine. Il s'agirait de poursuivre le développement d'une offre diversifiée de logements, de créer de nouvelles liaisons douces, et de contribuer au maintien et au développement des services et des commerces Ainsi ses 3 500 habitants et quasiment le même nombre d'administrés des communes voisines de la zone de chalandise, trouveraient à Sauvagnon un lieu dont la dynamique commerciale et sociale serait renforcée. C'est dans ce contexte que se présente aujourd'hui **l'opportunité de constituer une réserve foncière bâtie** idéalement située dans le centre-bourg, en face de la mairie. En effet, l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), 5 et 7 rue du Béarn, cadastré section AP n°838, AP n°839, AP n°840 et AP n°68 pour une contenance globale de 7 666 m², a été mis en vente à l'occasion de la succession de M. Joseph NAVAILLES-ARGENTAÀ. Les biens bâtis (environ 1 963 m²) sont situés en zone urbaine (UA) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) applicable à la commune de Sauvagnon, tandis que la parcelle non bâtie en nature de terre cadastrée section AP n°838 pour une contenance de 5 703 m² se trouve en zone agricole (A). Cette dernière fait l'objet de l'emplacement réservé n°26-SAU pris au bénéfice de la commune pour une superficie approximative de 2 384 m² pour « *l'agrandissement du cimetière* ». La situation privilégiée de ces biens au cœur du tissu urbain constitué, ainsi que leur proximité immédiate des équipements publics existants, en fait donc un site propice à **une opération d'aménagement urbain à vocation principale d'habitat** après désamiantage et déconstruction partielle du bâti vétuste existant. Cet ensemble immobilier est composé de deux vastes maisons d'habitation, dont l'une se trouve en bon état et pourrait dans un premier temps être louée temporairement à titre précaire si nous le souhaitons. La seconde maison se trouve dans un état vétuste qui méritera une réhabilitation intégrale. Cette ancienne ferme comporte également plusieurs dépendances vétustes sans intérêt particulier (hangars, grange, étable), qui ont vocation à être désamiantées et démolies. Cette acquisition pourrait donc nous permettre à terme de compléter et diversifier l'offre de logements sur la commune, de favoriser la mixité sociale, de préserver et pérenniser une identité architecturale traditionnelle. En particulier, nous pourrions envisager la **création d'une résidence inclusive pour personnes atteintes de déficience mentale au cœur du bourg,** et la création de logements locatifs, sociaux ou non, sur le solde du tènement foncier débarrassé des dépendances vétustes et inutiles. L'acquisition de ces biens permettrait par ailleurs de créer **de nouveaux cheminements doux** mais aussi de mettre en œuvre l'objet de l'emplacement réservé n°26-SAU mentionné ci-dessus pour l'extension du cimetière. Aussi, il apparaît opportun d'acquérir ces biens pour y mener les projets que la commune souhaite développer. Nous pourrons envisager à cet effet un partenariat avec différents opérateurs, y compris bailleurs sociaux, de façon à répondre aux enjeux de diversification des formes d'habitat et de mixité sociale. En effet, la maîtrise foncière des biens nous permettra **d'organiser la zone de façon cohérente et de définir son rythme de développement**. Selon le scénario qui sera retenu, nous pourrons décider de **réinvestir une partie du bâti existant** et de le rénover en vue d'exploiter **quelques logements communaux**. S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des biens immobiliers sur le moyen terme, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de ces biens pour notre compte, ainsi que pour procéder aux travaux de désamiantage et de démolition partielle sous sa maîtrise d'ouvrage pendant la phase de portage transitoire. Afin de poursuivre les démarches engagées et pour préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier la suite de l'opération, la commune peut solliciter l'intervention de l'EPFL et lui demander d'assurer le portage de ce bien pour une durée de HUIT (8) ans.

Dans les faits, l'EPFL se porte acquéreur des biens pour le compte de la commune, qui en deviendra propriétaire à l'issue de la période de portage, ou avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée, éventuellement partielle, si cela s'avère nécessaire pour les besoins des projets. À ce sujet, les propriétaires des biens ont donné leur accord pour les céder à la commune moyennant un montant de QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS (460 000,00 €) nets, libre de toute occupation, soit un prix conforme à l'évaluation de la valeur vénale rendue le 5 février 2024 par le pôle d'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques. Au terme du portage, les biens seront revendus à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, du montant des études et des travaux, et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées par l'EPFL pendant le portage, notamment les frais de démolition, ainsi que d'une marge de portage fixée à 2% par an, la somme de ces éléments formant le prix de revente. Compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de réinvestissement urbain comprenant des travaux de désamiantage et de démolition sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées, l'opération pourrait être éligible à une minoration foncière au titre du *fonds friches* mis en place par l'établissement. Le montant de la minoration (réduction du prix de vente) éventuelle au titre du *fonds friches* sera déterminé à l'issue de la période de portage, en fonction notamment du montant total qui sera engagé pour les travaux, mais elle devrait atteindre 50% des montants engagés à ce titre. La commune aura également loisir de désigner éventuellement un tiers pour bénéficier de la revente – totale partielle - à sa place, dès lors que ce tiers répondra aux objectifs assignés à cette opération ainsi qu'au cahier des charges qui sera le cas échéant élaboré conjointement avec l'EPFL pendant la période de portage. L'intérêt de faire appel à l'EPFL apparaît pertinent pour saisir l'opportunité qui se présente, dans le sens où nous aurons le temps de définir précisément les projets, et éventuellement d'initier les travaux pendant le portage, de façon à limiter l'impact de l'opération sur le budget communal et facilitant la gestion de la trésorerie nécessaire. À noter également que l'opération de portage permet d'étaler le paiement pendant le portage (dans le cadre d'un portage sur 8 ans, c'est 70% du prix prévisionnel de revente qui est versé par annuité avant même l'acquisition). Il vous est proposé de vous prononcer au sujet de cette demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), 7 rue du Béarn, cadastré section AP n°838, AP n°839, AP n°840 et AP n°68 pour une contenance globale de 7 666 m² et autoriser la signature d'une convention de portage pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans.

* * * * *

VU les articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux,

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme définissant les actions ou opérations d'aménagement pour lesquelles l'EPFL a compétence pour constituer des réserves foncières,

VU l'article L.1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux acquisitions amiables,

VU l'article L.1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, et les articles L.1311-9 et L.1311-10 du code général des collectivités territoriales relatifs à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État dans le cadre d'opérations immobilières,

VU l'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

VU l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2010 portant création de l'établissement public foncier local Béarn Pyrénées et en approuvant les statuts,

VU les statuts de l'EPFL Béarn Pyrénées, et notamment l'article 15 sur les pouvoirs du conseil d'administration,

VU le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2021,

VU le plan local d'urbanisme intercommunal du territoire sud de la communauté de communes des Luys en Béarn applicable à la commune de Sauvagnon, approuvé le 6 février 2020,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 5 février 2024 évaluant la valeur vénale des biens à hauteur de 465 000 €,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), 7 rue du Béarn, cadastré section AP n°838, AP n°839, AP n°840 et AP n°68 pour une contenance globale de 7 666 m², pour y réaliser une opération à vocation mixte d'aménagement urbain, d'habitat et d'équipement public,

CONSIDÉRANT que les propriétaires des biens ont accepté le prix proposé par la commune de Sauvagnon à hauteur de QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS (460 000,00 €),

CONSIDÉRANT que l'acquisition de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), 7 rue du Béarn, cadastré section AP n°838, AP n°839, AP n°840 et AP n°68 pour une contenance globale de 7 666 m², permettra à la commune de réaliser une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat au cœur du tissu urbain constitué, et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation de ses objectifs en la matière,

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition et le portage de ces biens pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire de la commune,

* * * * *

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

1°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), 7 rue du Béarn, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AP	838	« Village »	Non bâti	00	57	03
AP	839	Rue du Béarn	Bâti	00	02	02
AP	840	CD 216	Bâti	00	09	91
AP	68	Route de Bordeaux	Bâti	00	07	70
TOTAL				**00**	**76**	**66**

appartenant en pleine propriété indivise aux héritiers de :

- M. Joseph NAVAILLES-ARGENTAÀ,
- M^me^ Simone NAVAILLES-ARGENTAÀ,

moyennant un prix global et forfaitaire de QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS (460 000,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte authentique,

2°) **APPROUVE** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir entre la commune de Sauvagnon et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans à compter de l'acquisition effective des biens,

3°) **DEMANDE** à l'EPFL de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de démolition partielle, de façon à préparer le site à recevoir les projets de la commune,

4°) **PREND ACTE** de l'engagement contractuel pris par la commune de Sauvagnon de racheter sans réserve les biens à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,

5°) **PREND ACTE** du fait que la commune de Sauvagnon aura loisir, le cas échéant, de demander en cours d'opération le rachat anticipé des biens qui seront acquis et portés pour son compte par l'EPFL Béarn Pyrénées, et/ou de désigner un tiers pour bénéficier de la revente à sa place aux prix et conditions prévus par la convention de portage,

6°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition de l'ensemble immobilier désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent,

7°) **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

- **Prochain conseil municipal le 8 mars 2024**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 h00.

Fait à SAUVAGNON, le 23 janvier 2024

Le Secrétaire de séance,

Gérard CAYRON

Le Maire,

MAIRIE DE SAUVAGNON Pyrénées-Atlantiques

Bernard PEYROULET