



PROCES-VERBAL
DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU VENDREDI 23 février 2024 A 19H00

Le vingt trois février deux mille vingt quatre, à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune d'Aydius s'est réuni en mairie, sur la convocation de Monsieur le Maire, affichée et transmise par voie électronique le 16 février 2024 et sous la présidence de ce dernier.

Présents : Bernard CHOY - Jacques CAZAURANG - Jérôme BOURGUINAT - Samuel VANDAELE - Arnaud BAYE - David DOMINIQUE - Véronique PICHONNEAU - Joël HONTHAAS - Christine CHATARD - Florie BELLOCQ

Absents : Christine CHATARD, ayant donné pouvoir à Florie BELLOCQ - Véronique PICHONNEAU, ayant donné pouvoir à Bernard CHOY

Secrétaire de séance : Florie BELLOCQ

Après avoir accueilli les participants et constaté que le quorum était atteint, le Maire propose de procéder à l'examen de l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 novembre 2023
2. Compte-rendu des décisions du Maire prises dans le cadre de ses délégations
3. Personnel communal - actualisation des délibérations du 11 mars 2022 et du 14 octobre 2022 relatives à la création d'un emploi permanent à temps complet d'agent technique polyvalent
4. Personnel communal - actualisation des délibérations du 2 septembre 2004 et du 14 octobre 2022 relatives à la création d'un emploi permanent à temps non complet d'agent d'entretien
5. Personnel communal - adhésion à la convention de gestion des dossiers d'allocations de retour à l'emploi proposée par le Centre de Gestion
6. Biens communaux - révision annuelle 2024 des loyers (habitation et activité économique de l'Auberge des Isards)
7. Budget AEP - Compte de Gestion, Compte Administratif et affectation des résultats
8. Budget Auberge - Compte de Gestion, Compte Administratif et affectation des résultats
9. Budget Principal - Compte de Gestion, Compte Administratif et affectation des résultats
10. Réhabilitation de la maison Prétou - demande de subventions (modificatif de la délibération du 17 novembre 2023)
11. Réhabilitation de la maison Prétou - conventionnement et demande de financement
12. Déclaration d'Intention d'Aliéner - parcelles A 1017 et A 1015 / Convention de portage avec l'EPFL Béarn Pyrénées (projet à vocation d'habitat) - Demande d'acquisition par voie de préemption et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à Aydius (64490), 2 chemin de Planetch, cadastré section A n° 1015 et A n° 1017 pour une contenance globale de 724 m²

1 / Approbation du procès-verbal de la séance du 17 novembre 2023

Le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la réunion du 17 novembre 2023.

2 / DCM2024-1 : Compte-rendu des décisions du Maire prises dans le cadre de ses délégations

En application des dispositions de l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire rend compte des décisions suivantes prises en vertu des délégations accordées par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2020.

20/11/2023 **Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) – accompagnement à la rédaction de l'arrêté communal**

Devis signé avec la SAS EAUCTOPUS, pour un montant de 700,00 € HT, soit 814,80 € TTC

23/11/2023 **Budget Principal – virement de crédit de chapitre à chapitre**

Dépenses		Recettes	
Articles	Montant	Articles	Montant
203 (20) – opération 11 : frais d'études et de recherches	- 836,00 €		
2188 (21) – autres immobilisations corporelles	836,00 €		
TOTAL dépenses	0,00 €		

Concession dans le cimetière communal

24/11/2023 Concession cinquantenaire accordée à Madame Bernadette OLIVER

29/11/2023 **Budget Principal – virement de crédit de chapitre à chapitre**

Dépenses		Recettes	
Articles	Montant	Articles	Montant
203 (20) – opération 11 : frais d'études et de recherches	- 700,00 €		
212 (21) – opération 26 : agencement et aménagement de terrain	700,00 €		
TOTAL dépenses	0,00 €		

Réhabilitation de la maison Prétou – études préalables

Etude structure : devis signé avec la SAS AROBAT, pour un montant de 2 400,00 € HT, soit 2 880,00 € TTC

Etude de sol : devis signé avec la SAS INGESOL, pour un montant de 1 200,00 € HT, soit 1 440,00 € TTC

Etude thermique : devis signé avec l'entreprise AMETXECO, montant de 900,00 € HT, soit 1 080,00 € TTC

01/12/2023 **Voirie – sel de déneigement**

Devis signé avec la SARL Forestière du Nord, pour un montant de 1 147,20 € HT, soit 1 376,64 € TTC

Lien social – spectacle de l’arbre de Noël

Devis signé avec Le Théâtre du Vide-poches, pour un montant de 900,00 € HT, soit 950,00 € TTC

15/12/2023

Maison Acot – remplacement de la fenêtre du pignon Nord

Devis signé avec HB Menuisier, pour un montant de 2 387,00 € HT, soit 2 625,70 € TTC

Convention pluriannuelle de pâturage – Christelle LARRALDE (secteur Barca)

Convention établie entre la Commune et Christelle LARRALDE pour une durée de 5 ans, avec un renouvellement tacite de 5 ans, à compter du 1^{er} janvier 2024, moyennant un loyer annuel de 8 100 € avec révision annuelle en proportion de la variation de l'indice national des fermages, et pour 308 ha 30 a et 60 ca d'estives (dont 121 ha 11 a 85 ca de rochers)

08/01/2024

Contrats d'assurance de la Commune

Véhicule communal Kangoo - Contrat d'assurance de GROUPAMA pour un montant annuel de 462,05 € TTC

Véhicule communal Tracteur - Contrat d'assurance de GROUPAMA pour un montant annuel de 358,32 € TTC

Multirisques – Contrat d'assurance de GROUPAMA pour un montant de 3 481,20 € TTC

Mission des collaborateurs et administrateurs – Contrat d'assurance GROUPAMA pour un montant de 236,45 € TTC

16/02/2024

Sentier d'interprétation et d'observation des vautours – complément signalétique

Devis signé avec PIC BOIS, pour un montant de 120,75 € HT, soit 144,90 € TTC

Ce compte-rendu n'appelle pas de vote de la part du Conseil Municipal

3 / DCM2024-2 : Personnel communal - actualisation des délibérations du 11 mars 2022 et du 14 octobre 2022 relatives à la création d'un emploi permanent à temps complet d'agent technique polyvalent

Le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'un emploi permanent à temps d'agent technique polyvalent (catégorie C) a été créé par la délibération du 11 mars 2022, selon les conditions de rémunérations suivantes : traitement afférent à l'indice brut compris entre 368 et 393.

Il rappelle également que, afin d'avoir davantage de possibilités d'augmentation du traitement, une modification a été apportée par délibération du 14 octobre 2022 : l'emploi pourrait être doté du traitement afférent à l'indice brut compris entre 368 et 558.

Il convient aujourd'hui d'actualiser ces éléments afin de prendre en compte les dernières évolutions, notamment en matière de rémunération. Le Maire propose donc que l'emploi d'agent technique polyvalent pourrait être doté du traitement afférent à l'indice brut compris entre 367 et 558.

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

DÉCIDE

l'actualisation des délibérations du 11 mars 2022 et du 14 octobre 2022, de la façon suivante :

- cet emploi sera doté du traitement afférent à l'indice brut compris entre 367 et 558,

AUTORISE

le Maire à signer l'avenant au contrat de travail dont le projet est en annexe,

PRÉCISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

4 / DCM2024-3 : Personnel communal - actualisation des délibérations du 2 septembre 2004 et du 14 octobre 2022 relatives à la création d'un emploi permanent à temps non complet d'agent d'entretien

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que, pour assurer de manière régulière l'entretien des bâtiments communaux, un emploi permanent à temps non complet (2h30 hebdomadaire) d'agent d'entretien (catégorie C) a été créé par la délibération du 2 septembre 2004, actualisée par délibération du 14 octobre 2022.

Il convient aujourd'hui d'actualiser certains éléments afin de prendre en compte les dernières évolutions, notamment en matière de rémunération.

Le Maire propose donc que l'emploi d'agent d'entretien pourrait être doté du traitement afférent à l'indice brut compris entre 367 et 432.

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

DÉCIDE l'actualisation des délibérations du 2 septembre 2004 et du 14 octobre 2022, de la façon suivante :

- dans l'hypothèse du recrutement d'un agent contractuel, cet emploi sera doté du traitement afférent à l'indice brut compris entre 367 et 432,

AUTORISE le Maire à signer l'avenant au contrat de travail dont le projet est en annexe,

PRÉCISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

5 / DCM2024-4 : Personnel communal – adhésion à la convention de gestion des dossiers d'allocations de retour à l'emploi proposée par le Centre de Gestion

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que les Centres de Gestion peuvent proposer à leurs collectivités affiliées et adhérentes des prestations facultatives.

À ce titre, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale des Pyrénées-Atlantiques propose une prestation de gestion des dossiers d'allocations de retour à l'emploi (ARE).

Il propose l'adhésion à la convention de gestion des dossiers d'allocations de retour à l'emploi proposée par le Centre de Gestion à compter du 1^{er} mars 2024.

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

DÉCIDE d'adhérer à compter du 1^{er} mars 2024 à la convention de gestion des dossiers d'allocations de retour à l'emploi proposée par le Centre de Gestion,

AUTORISE le Maire à signer la convention proposée en annexe,

PRÉCISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

6 / DCM2024-5 : Biens communaux – révision annuelle 2024 des loyers (habitation et activité économique de l'Auberge des Isards)

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que la Commune a conclu 10 baux pour l'occupation de logements communaux et pour l'activité économique de l'Auberge des Isards.

Concernant les logements communaux :

- Un bail d'habitation en date du 3 novembre 2011 avec Monsieur Lionel Croquefer pour la location du logement « Acot »,
- Un bail d'habitation en date du 3 novembre 2011 avec Madame Dominique Mirassou-Nouqué pour la location du logement « gîte »,
- Un bail d'habitation en date du 26 juin 2020 avec Monsieur et Madame Terrassier pour la location du logement « maison bleue gauche »
- Un bail d'habitation en date du 1^{er} mai 2021 avec Madame Jacqueline Faucher pour la location du logement « Lapoumère droite »,
- Un bail d'habitation en date du 12 décembre 2022 avec Madame Laure Soubrié pour la location du logement « Lapoumère gauche »
- Un bail conventionné en date du 1^{er} septembre 1994 avec Madame Paulette Kainda pour la location du logement « mairie gauche »,
- Un bail conventionné en date du 12 juin 2019 avec Monsieur Didier Etévé pour la location du logement « mairie droite »,
- Un contrat de location accession en date du 19 mars 2015 avec Monsieur et Madame Dourau pour le logement « Abiesc »,
- Un bail commercial en date du 14 mars 2022 avec la EIRL Terrassier Alexandre pour le logement « maison bleue droite »,
- Un bail commercial en date du 14 mars 2022 avec la EIRL Terrassier Alexandre pour le logement « maison bleue droite »,

Les loyers de ces baux sont normalement actualisés chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers. La hausse serait de 3,5 % pour l'année 2024.

Concernant l'activité économique de l'Auberge des Isards :

- Un bail commercial en date du 14 mars 2022 avec la EIRL Terrassier Alexandre pour l'activité économique de l'Auberge des Isards

Le loyer de ce bail commercial est normalement actualisé chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers commerciaux. La hausse serait de 5,97 % pour l'année 2024.

En raison de la conjoncture économique actuelle, le Maire expose qu'il pourrait être décidé de ne pas réviser tout ou partie de ces loyers cette année.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir largement délibéré,

DECIDE de ne pas procéder à la révision annuelle 2024 des loyers d'habitation dans le cadre des baux susvisés

DECIDE de procéder à la révision annuelle 2024 du loyer concernant l'activité économique de l'Auberge des Isards

CHARGE le Maire de faire part de cette décision au Trésorier

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

7 / DCM2024-6 : Budget AEP – Compte de Gestion 2023

Après s'être fait présenter les budgets primitifs et supplémentaires de l'exercice 2023 et les décisions modificatives qui s'y rattachent, les titres définitifs des créances à recouvrer, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux des titres de recettes, les bordereaux des mandats, le compte de gestion dressé par le receveur accompagné des états de développement des comptes de tiers, ainsi que l'état de l'actif, l'état du passif, l'état des restes à recouvrer et l'état des restes à payer.

Après s'être assuré que le receveur a repris dans ses écritures le montant de chacun des soldes figurant au bilan de l'exercice 2022, celui de tous les titres de recettes émis et celui de tous les mandats de paiement ordonnancés et qu'il a procédé à toutes les opérations d'ordre qu'il lui a été prescrit de passer dans ces écritures.

Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, y compris celles relatives à la journée complémentaire.

Statuant sur l'exécution du budget de l'exercice 2023 en ce qui concerne les différentes sections budgétaires et budgets annexes.

Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives, le Conseil Municipal

DECLARE que le compte de gestion dressé pour l'exercice 2023, par le receveur, visé et certifié conforme par l'ordonnateur, n'appelle ni observation, ni réserve de sa part.

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

8 / DCM2024-7 : Budget AEP – Compte Administratif 2023

(Monsieur CHOY, Maire, s'est retiré lors du vote)

Suite à l'approbation du Compte de Gestion 2023, le Maire présente le compte administratif 2023. Invité à délibérer et après en avoir pris connaissance, le Conseil Municipal,

APPROUVE le compte administratif 2023, lequel peut se résumer ainsi :

SECTIONS		DEPENSES	RECETTES
FONCTIONNEMENT	Prévu	62 900,00	62 900,00
	Réalisé	41 502,02	41 502,02
	Restes à réaliser 2023	0,00	0,00
INVESTISSEMENT	Prévu	109 613,00	109 613,00
	Réalisé	15 934,80	109 613,00
	Restes à réaliser 2023	8 124,00	0,00

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement	93 678,20
Fonctionnement	0,00
Résultat global	93 678,20

ARRETE les résultats définitifs tels que résumés ci-dessus.

Adoptée à l'unanimité : 9 voix « pour »

9 / DCM2024-8 : Budget AEP – Affectation des résultats 2023

Le Conseil Municipal, après avoir approuvé le Compte Administratif de l'exercice 2023,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,

STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2023

CONSTATANT que le compte administratif fait apparaître :

- un déficit de fonctionnement de	0,00
- un déficit reporté de	0,00
Soit un déficit de fonctionnement cumulé de	0,00
- un excédent d'investissement de	93 678,20
- un déficit des restes à réaliser de	8 124,00
Soit un excédent de financement de	85 554,20

DECIDE d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2023 comme suit :

➤ Résultat d'exploitation au 31/12/2023 : déficit	0,00
➤ Affectation complémentaire en réserve (1068)	0,00
➤ Résultat reporté en fonctionnement (002)	0,00

➤ Résultat d'investissement reporté (001) : excédent **93 678,20**

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

10 / DCM2024-9 : Budget Auberge – Compte de Gestion 2023

Après s'être fait présenter les budgets primitifs et supplémentaires de l'exercice 2023 et les décisions modificatives qui s'y rattachent, les titres définitifs des créances à recouvrer, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux des titres de recettes, les bordereaux des mandats, le compte de gestion dressé par le receveur accompagné des états de développement des comptes de tiers, ainsi que l'état de l'actif, l'état du passif, l'état des restes à recouvrer et l'état des restes à payer.

Après s'être assuré que le receveur a repris dans ses écritures le montant de chacun des soldes figurant au bilan de l'exercice 2022, celui de tous les titres de recettes émis et celui de tous les mandats de paiement ordonnancés et qu'il a procédé à toutes les opérations d'ordre qu'il lui a été prescrit de passer dans ces écritures.

Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, y compris celles relatives à la journée complémentaire.

Statuant sur l'exécution du budget de l'exercice 2023 en ce qui concerne les différentes sections budgétaires et budgets annexes.

Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives, le Conseil Municipal

DECLARE que le compte de gestion dressé pour l'exercice 2023, par le receveur, visé et certifié conforme par l'ordonnateur, n'appelle ni observation, ni réserve de sa part.

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

11 / DCM2024-10 : Budget Auberge – Compte Administratif 2023

(Monsieur CHOY, Maire, s'est retiré lors du vote)

Suite à l'approbation du Compte de Gestion 2023, le Maire présente le Compte Administratif 2023.

Invité à délibérer et après en avoir pris connaissance, le Conseil Municipal,

APPROUVE le compte administratif 2023, lequel peut se résumer ainsi :

SECTIONS		DEPENSES	RECETTES
FONCTIONNEMENT	Prévu	62 500,00	62 500,00
	Réalisé	10 887,24	55 752,51
	Restes à réaliser 2023	0,00	0,00
INVESTISSEMENT	Prévu	69 808,34	69 808,34
	Réalisé	69 773,61	24 908,34
	Restes à réaliser 2023	0,00	0,00

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement	- 44 865,27
Fonctionnement	44 865,27
Résultat global	0,00

ARRETE les résultats définitifs tels que résumés ci-dessus

Adoptée à l'unanimité : 9 voix « pour »

12 / DCM2024-11 : Budget Auberge – Affectation des résultats 2023

Le Conseil Municipal, après avoir approuvé le Compte Administratif de l'exercice 2023,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,

STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2023,

CONSTATANT que le compte administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de	44 865,27
- un excédent reporté de	0,00
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de	44 865,27
- un déficit d'investissement de	44 865,27
- un déficit des restes à réaliser de	0,00
Soit un besoin de financement de	44 865,27

DECIDE d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2023 comme suit :

➤ Résultat d'exploitation au 31/12/2023 : excédent	44 865,27
➤ Affectation complémentaire en réserve (1068)	44 865,27
➤ Résultat reporté en fonctionnement (002)	0,00
<hr/>	
➤ Résultat d'investissement reporté (001) : déficit	44 865,27

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

13 / DCM2024-12 : Budget Principal – Compte de Gestion 2023

Après s'être fait présenter les budgets primitifs et supplémentaires de l'exercice 2023 et les décisions modificatives qui s'y rattachent, les titres définitifs des créances à recouvrer, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux des titres de recettes, les bordereaux des mandats, le compte de gestion dressé par le receveur accompagné des états de développement des comptes de tiers, ainsi que l'état de l'actif, l'état du passif, l'état des restes à recouvrer et l'état des restes à payer.

Après s'être assuré que le receveur a repris dans ses écritures le montant de chacun des soldes figurant au bilan de l'exercice 2022 celui de tous les titres de recettes émis et celui de tous les mandats de paiement ordonnancés et qu'il a procédé à toutes les opérations d'ordre qu'il lui a été prescrit de passer dans ces écritures.

Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, y compris celles relatives à la journée complémentaire.

Statuant sur l'exécution du budget de l'exercice 2023 en ce qui concerne les différentes sections budgétaires et budgets annexes.

Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives, le Conseil Municipal

DECLARE que le compte de gestion dressé pour l'exercice 2023, par le receveur, visé et certifié conforme par l'ordonnateur, n'appelle ni observation, ni réserve de sa part.

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

14 / DCM2024-13 : Budget Principal – Compte Administratif 2023

(Monsieur CHOY, Maire, s'est retiré lors du vote)

Suite à l'approbation du Compte de Gestion 2023, le Maire présente le Compte Administratif 2021.

Invité à délibérer et après en avoir pris connaissance, le Conseil Municipal,

APPROUVE le compte administratif 2023, lequel peut se résumer ainsi :

SECTIONS		DEPENSES	RECETTES
FONCTIONNEMENT	Prévu	636 000,00	636 000,00
	Réalisé	303 802,60	649 292,92
	Restes à réaliser 2023	0,00	0,00
INVESTISSEMENT	Prévu	163 400,00	163 400,00
	Réalisé	101 208,43	52 493,02
	Restes à réaliser 2023	34 905,00	39 921,00

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement	- 48 715,41
Fonctionnement	345 490,32
Résultat global	296 774,91

ARRETE les résultats définitifs tels que résumés ci-dessus

Adoptée à l'unanimité : 9 voix « pour »

15 / DCM2024-14 : Budget Principal – Affectation des résultats 2023

Le Conseil Municipal, après avoir approuvé le Compte Administratif de l'exercice 2023

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,

STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2023,

CONSTATANT que le compte administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de	74 128,10
- un excédent reporté de	271 362,22
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de	345 490,32
- un déficit d'investissement de	48 715,41
- un excédent des restes à réaliser de	5 016,00
Soit un besoin de financement de	43 699,41

DECIDE d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2023 comme suit :

➤ Résultat d'exploitation au 31/12/2023 : excédent	345 490,32
➤ Affectation complémentaire en réserve (1068)	43 699,41
➤ Résultat reporté en fonctionnement (002)	301 790,91
<hr/>	
➤ Résultat d'investissement reporté (001) : déficit	48 715,41

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

16 / DCM2024-15 : Réhabilitation de la maison Prétou - demande de subventions (modificatif de la délibération du 17 novembre 2023)

*Par délibération n° DCM2023-41 du 17 novembre 2023, Samuel VANDAELE, 3^{ème} Adjoint, a été désigné élu référent concernant le financement du projet de réhabilitation de la maison Prétou.
Monsieur le Maire, ayant quitté la salle, n'a pas pris part aux débats et au vote.*

Samuel VANDAELE rappelle au Conseil Municipal le projet de réhabilitation de la maison Prétou en vue de la création d'un logement locatif conventionné à destination des jeunes actifs.

Il souligne que ce projet s'inscrit dans la volonté de la commune de poursuivre ses efforts pour renforcer l'offre de logements et accroître sa population permanente.

Après avoir présenté l'étude d'avant-projet et informé le Conseil Municipal des résultats de ses recherches de financement, il présente le plan de financement prévisionnel du projet décomposé comme suit :

Montants des dépenses HT		Montants des financements	
Travaux	261 692,00 €	Europe (FEDER) 16,73 %	50 000,00 €
Etudes et Maîtrise d'œuvre	37 100,00 €	Etat (DETR / Fonds Vert) 30 %	89 637,60 €
		Département 10,04 %	30 000,00 €
		CCHB (solde fonds de concours) 0,33 %	1 000,00 €
		Autofinancement (Prêt bancaire) 42,90 %	128 154,40 €
Total des dépenses HT	298 792,00 €	Total financement	298 792,00 €

Ouï, l'exposé du 3^{ème} Adjoint, élu référent, et après avoir délibéré, le conseil municipal,

APPROUVE l'opération et le plan de financement prévisionnel présenté,

CHARGE le 3^{ème} Adjoint de solliciter les aides financières de l'Europe au titre du FEDER, de l'Etat au titre de la DETR ou Fonds Vert, du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques et de la Communauté de Communes du Haut-Béarn, selon le plan de financement prévisionnel tel que décrit ci-dessus.

Adoptée à l'unanimité : 9 voix « pour »

17 / DCM2024-16 : Réhabilitation de la maison Prétou – conventionnement et demande de financement

*Par délibération n° DCM2023-41 du 17 novembre 2023, Samuel VANDAELE, 3^{ème} Adjoint, a été désigné élu référent concernant le financement du projet de réhabilitation de la maison Prétou.
Monsieur le Maire, ayant quitté la salle, n'a pas pris part aux débats et au vote.*

Samuel VANDAELE rappelle au Conseil Municipal le projet de réhabilitation de la maison Prétou en vue de la création d'un logement locatif conventionné à destination des jeunes actifs.

Il souligne que ce projet s'inscrit dans la volonté de la commune de poursuivre ses efforts pour renforcer l'offre de logements et accroître sa population permanente.

Il présente l'étude d'avant-projet et précise que ces travaux portent sur la réfection des maçonneries, la charpente, les menuiseries extérieures et intérieures, la plâtrerie et l'isolation, la peinture et le carrelage, l'électricité et la plomberie, le chauffage.

La commune peut obtenir une subvention du Conseil départemental de l'ordre de 30 000 € (pour 1 logement). Le logement sera conventionné et à minima son étiquette énergétique après travaux sera D et 30% de gains énergétiques auront été atteints.

Le montant du loyer de même que les ressources des locataires n'excéderont pas les plafonds imposés par le conventionnement.

Il présente également le plan de financement prévisionnel du projet décomposé comme suit :

Montant des dépenses HT		Montant des dépenses TTC (TVA à 10 %)		Montants des financements	
Travaux	261 692,00 €	Travaux	287 861,20 €	Europe (FEDER)	50 000,00 € 15,21 %
Etudes et Maîtrise d'œuvre	37 100,00 €	Etudes et Maîtrise d'œuvre	40 810,00 €	Etat (DETR / Fonds Vert)	27,27 % / 89 637,60 €
				Département	30 000,00 € 9,13 %
				CCHB (solde fonds de concours)	1 000,00 € 0,30 %
				Autofinancement (prêt bancaire)	158 033,60 € 48,09 %
Total des dépenses HT	298 792,00 €	Total des dépenses TTC	328 671,20 €	Montants des financements	328 671,20 €

Ouï, l'exposé du 3^{ème} Adjoint, élu référent, et après avoir délibéré, le conseil municipal,

APPROUVE le plan de financement présenté

DECIDE de procéder aux travaux de réhabilitation de la maison Prétou,

ACCEPTTE l'estimation proposée par le Maître d'œuvre, s'élevant à 298 792,00 € HT (y compris les honoraires), soit 328 671,20 € TTC (TVA 10 %)

SOLLICITE les aides financières de l'Europe au titre du FEDER, de l'Etat au titre de la DETR ou du Fonds Vert, du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques et de la Communauté de Communes du Haut-Béarn, à défaut, la Commune s'engage à financer sur fonds propres,

AUTORISE le 3^{ème} Adjoint ou le Maire à signer tous les actes afférents à cette opération et notamment l'emprunt à contracter auprès d'établissements bancaires ou de la Caisse des Dépôts et Consignations, les prêts complémentaires divers et la convention logements à usage locatif.

APPROUVE le plan de financement présenté

Adoptée à l'unanimité : 9 voix « pour »

Convention de portage avec l'EPFL Béarn Pyrénées – Projet à vocation d'habitat

Demande d'acquisition par voie de préemption et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à AYDIUS (64490), 2 chemin de Planetch, cadastré section A n°1015 et A n°1017 pour une contenance globale de 724 m².

Depuis plusieurs années, la commune d'Aydius fait face à un double enjeu sur son territoire. En effet, tandis que le nombre de résidences secondaires (62,8% en 2017) ne cesse de croître, la demande en logements permanents, et en particulier les logements locatifs sociaux (LLS), continue d'augmenter. Ce phénomène concerne Aydius, mais également les autres communes du secteur. En effet, on recense à ce jour 119 demandes de logement social en instance en vallée d'Aspe, pour un total de 43 LLS existants (+ 23 logements privés conventionnés), ce qui conduit nécessairement les demandeurs à renoncer à se loger dans la vallée, à se maintenir dans un logement inadapté à leur situation familiale et/ou à leurs revenus, voire occuper un logement indigne.

Afin de pallier notre déficit structurel en logements locatifs, notamment sociaux, au regard de l'importance de soutenir l'installation des jeunes ménages pour maintenir un niveau suffisant de services sur le territoire (écoles, collège, commerces, etc.), **la commune a décidé d'agir sur l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel des ménages à travers une offre locative adaptée et pour contribuer au développement du parc locatif sur son territoire.**

En effet, Aydius fait partie des quelques communes de la vallée où la population continue de croître depuis le début des années 80 : de 67 habitants recensés en 1982, la population municipale atteignait 114 habitants en 2017 (+36 habitants depuis 1968). Nous avons fixé un objectif de croissance pour atteindre 150 habitants en 2027. Globalement, cela signifie que l'ambition affichée consiste à **accueillir environ 50 habitants supplémentaires à cette échéance**, au regard de la différence entre le solde migratoire positif et le solde naturel négatif. Pour ce faire, nous avons établi **une stratégie visant à poursuivre et à intensifier notre politique d'habitat volontariste par l'acquisition, la réhabilitation et la remise sur le marché de logements du parc existant**, mais aussi à travers la **viabilisation de nouveaux terrains à bâtir** quand la topographie et la prévention des risques naturels le permettent.

Ainsi, le conseil municipal s'est prononcé en faveur d'une véritable politique locale d'habitat, et il a été décidé d'assurer une veille permanente et approfondie sur les transactions immobilières projetées sur la commune, à travers les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) reçues en mairie.

Il vous est rappelé que suite à l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2011, celui-ci a institué le même jour le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (1AU, 1AUy et 2AU) dudit PLU. En conséquence de la prise de compétence de la communauté de communes du Haut-Béarn (CCHB) en matière de planification (PLUI), ledit EPCI a institué le droit de préemption urbain (DPU) sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de tous les PLU relevant de sa compétence par délibération n°15-171220-URB de son conseil communautaire en date du 20 décembre 2017. Cette décision a également prévu la délégation de ce droit aux communes concernées disposant d'un PLU, ce qui est notre cas.

Ceci exposé, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) souscrite par M^c Pascal LACOSTE, notaire à Oloron-Sainte-Marie, a été reçue par voie dématérialisée en mairie d'Aydius le 5 février 2024. Celle-ci informe la commune de la cession de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à AYDIUS (64490), 2 chemin de Planetch, cadastré section A n°1015 et A n°1017 pour une contenance globale de 724 m², moyennant un prix de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (275 000,00 €, dont 10 000,00 € de frais d'intermédiaire immobilier). Cette maison individuelle d'environ 140 m² répartis sur 2 niveaux, a été construite en 2013, et comporte 3 chambres.

Compte tenu de l'état très satisfaisant de la maison de construction récente, celle-ci a été repérée comme étant adaptée **à accueillir un logement locatif social permanent** conventionné. En effet, le bien évoqué pourrait être utilisé pour consolider la politique locale de l'habitat évoquée et contribuer à la revitalisation du centre-bourg par le maintien d'un habitat permanent, notamment en faveur d'un public de jeunes actifs avec enfants, souhaitant s'installer durablement sur la commune.

Cette opération d'habitat social permanent permettrait de contribuer à la lutte contre les phénomènes de désertification et de disparition des services et administrations (poste, écoles,

services médicaux, centres culturels, etc.), ainsi que contribuer à atteindre nos objectifs de développement en permettant l'accueil de nouveaux habitants à l'année. Afin de permettre à un tel projet d'habitat locatif social de voir le jour et ainsi pallier le manque d'initiatives privées sur la commune, il apparaît opportun d'exercer notre droit de préemption à l'occasion de cette vente.

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 cet immeuble bâti à usage d'habitation pour notre compte, en lui déléguant la mise en œuvre du DPU à l'occasion de la vente évoquée. Aussi, l'intérêt de recourir à l'EPFL semble pertinent dans le sens où il pourra assurer le portage du bien pendant les étapes préparatoires du projet. Il pourra également le louer rapidement par le biais d'une convention précaire et révocable au cours de la période de portage.

Au terme du portage qu'il vous est proposé de solliciter pour une durée maximale de SIX (6) ans, le bien sera revendu à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées par l'EPFL pendant le portage, ainsi que d'une marge de portage fixée à 2% par an, la somme de ces éléments formant le prix de revente. Dans l'hypothèse où il serait décidé de revendre le bien à un tiers, bailleur social en particulier, nous pourrions demander à l'EPFL de le lui céder directement dans les mêmes conditions. La revente pourra également intervenir avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée si cela s'avère nécessaire pour les besoins de l'opération.

Il vous est proposé de vous prononcer au sujet de l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la cession de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à AYDIUS (64490), 2 chemin de Planetch, cadastré section A n°1015 et A n°1017 pour une contenance de 724 m², de la délégation de sa mise en œuvre à l'EPFL Béarn Pyrénées, et sur la signature d'une convention de portage pour une durée de SIX (6) ans entre la commune et l'EPFL afin de mettre en œuvre le projet à vocation d'habitat social pour lequel la préemption serait exercée.

- VU** l'article L.324-1 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** les articles L.212-1 à L.212-5, L.213-1 à L.213-18 du code de l'urbanisme relatifs aux droits de préemption,
- VU** les articles R.211-1 à R.211-8 du code de l'urbanisme,
- VU** l'article L.213-3 du code de l'urbanisme relatif à la délégation du droit de préemption par son titulaire au bénéfice d'un établissement public y ayant vocation,
- VU** les articles R.213-8 et R.213-9 du code de l'urbanisme relatifs aux modalités d'exercice du droit de préemption,
- 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'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,
- 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'établissement public foncier local Béarn Pyrénées, et notamment l'article 15 relatif aux 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** l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, et notamment aux seuils de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'État,
- VU** le plan local d'urbanisme de la commune d'Aydius approuvé le 29 avril 2011,
- VU** la délibération du conseil municipal d'Aydius en date du 29 avril 2011 instituant le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (1AU, 1AUy et 2AU) dudit PLU
- VU** la délibération n°15-171220-URB de la Communauté de Communes du Haut-Béarn en date du 20 décembre 2017 instituant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU des PLU relevant de sa compétence et déléguant l'exercice de ce droit aux communes en étant dotées,
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par M^e Pascal LACOSTE, notaire à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), reçue sous forme dématérialisée en mairie d'Aydius le 5 février 2024, relative à la cession de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à AYDIUS (64490), 2 chemin de Planetch, cadastré section A n°1015 et A n°1017 pour une contenance de 724 m², appartenant à M. Sébastien MIZIER et M^{me} Odile MIZIER, au prix de DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (265 000,00 €), auquel s'ajoutent DIX MILLE EUROS (10 000,00 €) de frais d'agence immobilière,
- VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 21 février 2024, évaluant la valeur vénale du bien à la somme de DEUX CENT CINQUANTEMILLE EUROS (250 000,00 €), assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune d'acquérir cet immeuble bâti situé à l'intérieur du périmètre soumis au droit de préemption urbain afin de permettre la création d'un logement locatif dans le cadre de sa politique locale d'habitat, en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que le prix mentionné dans la DIA n'apparaît pas exagéré et qu'il permettra de mettre en œuvre un projet de logement locatif social dans des conditions financières acceptables,

CONSIDÉRANT que le montant proposé se situe dans une marge d'appréciation convenable par rapport à l'avis rendu par le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques,

CONSIDÉRANT l'objectif stratégique de la commune visant à développer une offre locative adaptée, à contribuer au développement du parc locatif social sur son territoire et à agir en faveur du maintien d'un habitat permanent,

CONSIDÉRANT qu'il existe un projet suffisamment précis et certain sur l'immeuble en cause pour justifier une décision de préemption,

CONSIDÉRANT que cette acquisition contribuera à la réalisation des objectifs de la commune en matière d'habitat, notamment social,

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition par voie de préemption et le portage de ce bien pour une durée de SIX (6) ans,

CONSIDÉRANT l'intérêt de déléguer la mise en œuvre de l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFL Béarn Pyrénées,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle acquisition,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire de la commune, le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE d'exercer le droit de préemption urbain à l'occasion de la cession de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à AYDIUS (64490), 2 chemin de Planetch, cadastré section A n°1015 et A n°1017 pour une contenance globale de 724 m², appartenant à M. Sébastien MIZIER et M^{me} Odile MIZIER, demeurant à VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT (24610), 528 route

du Laboureur, aux prix et conditions mentionnés sur la déclaration d'intention d'aliéner, soit **DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS** (265 000,00 €), auquel s'ajoutent **DIX MILLE EUROS** (10 000,00 €) de commission d'agence immobilière,

DÉCIDE

de déléguer à l'EPFL Béarn Pyrénées la mise en œuvre du droit de préemption urbain exercé par la commune à l'occasion de la cession de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à AYDIUS (64490), 2 chemin de Planetch, cadastré section A n°1015 et A n°1017 pour une contenance globale de 724 m², appartenant à M. Sébastien MIZIER et M^{me} Odile MIZIER, demeurant à VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT (24610), 528 route du Laboureur, aux prix et conditions mentionnés sur la déclaration d'intention d'aliéner, soit **DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS** (265 000,00 €), auquel s'ajoutent **DIX MILLE EUROS** (10 000,00 €) de commission d'agence immobilière,

DEMANDE

à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition par voie de préemption, puis le portage pour une durée de SIX (6) ans, de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à AYDIUS (64490), 2 chemin du Planetch, cadastré à savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
A	1015	Village	Non bâtie	00	00	37
A	1017	2 chemin du Planetch	Bâtie	00	06	87
TOTAL				00	07	24

appartenant en pleine propriété indivise à M. Sébastien MIZIER et M^{me} Odile MIZIER, demeurant à VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT (24610), 528 route du Laboureur, moyennant un prix conforme à celui indiqué sur la déclaration d'intention d'aliéner, soit **DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (265 000,00 €)**, auquel s'ajoutent **DIX MILLE EUROS (10 000,00 €)** de commission d'agence immobilière, frais d'acte en sus,

DIT

que l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la cession de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à AYDIUS (64490), 2 chemin de Planetch, cadastré section A n°1015 et A n°1017 pour une contenance globale de 724 m², a pour objet de réaliser une opération d'habitat permanent à vocation de logement social,

PREND ACTE

de l'engagement contractuel pris par la commune de racheter sans réserve le bien à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,

PREND ACTE

que la commune d'Aydius aura loisir, le cas échéant, de demander en cours d'opération le rachat anticipé du bien qui sera acquis et porté 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 prévues par la convention de portage,

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer la convention de portage à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition de l'immeuble désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent.

CHARGE

Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

Adoptée à l'unanimité : 10 voix « pour »

Les délibérations prises au cours de la séance sont numérotées de DCM2024-1 à DCM2024-17

Le Maire,
Bernard CHOY



Le secrétaire de séance,
Florie BELLOCQ

