

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BERENX DU 2 octobre 2023

Le deux octobre 2023, à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Bérenx s'est réuni en mairie, sur la convocation de Monsieur le Maire, affichée le 26 septembre 2023 et transmise par voie électronique le 26 septembre 2023, et sous la présidence de ce dernier.

Présents : Jean-François BILLERACH, Yves LARROUTURE, Valérie MAYS, Guy CHAGUES, Marie-Christine LAVIGNE, Sandra FALLERY, Christophe PETRAU, Augustin Michel LARROUTURE, Arnaud SAINTE-CLUQUE, David PUHARRE s'est retiré à 20 heures.

Excusé : Éric DOLEANS

Absents mais ayant donné pouvoir :

Secrétaire de séance : Guy CHAGUES

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

- Approbation du procès-verbal de la séance du 4 juillet 2023,
- Demande d'acquisition et de portage par l'EPFL propriété BALAGUE,
- Recrutement sur emploi occasionnel – recensement de la population,
- Organisation décorations de Noël, cadeaux de fin d'année aux aînés,
- Animation les Petits Lutins le 18/10/2023 après-midi,
- Dons soutien séisme au Maroc,
- Divers (Eclairage Public, cérémonie du 11 novembre, ...)
-

0. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE

Préalablement à la mise en discussion des affaires portées à l'ordre du jour, le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la réunion du 4 juillet 2023.

1. DELIBERATION N°0102102023 – Acquisition et portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à Bérenx (64300), 355 Grande Route, cadastré section C n°281, C n°282, et C n°478 pour une contenance globale de 1730 m².

La commune a été informée de la mise en vente de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à BÉRENX (64300), 355 grande route, cadastré section C n°281, C n°282 et C n°478 pour une contenance globale de 1 730 m². Les propriétaires ont fait savoir à la commune leur intention de lui donner priorité sur l'acquisition de ces biens, du fait de leur attachement à la commune, mais aussi de la contiguïté immédiate d'une réserve foncière communale (parcelle cadastrée section C n°480 pour une surface de 1 756 m²).

La situation privilégiée de cet ensemble immobilier au cœur du tissu urbain constitué, ainsi que sa proximité immédiate des équipements publics existants, en fait un site propice à une opération publique d'aménagement urbain. Nous avons donc l'opportunité d'acquérir ces biens situés en zone constructible de la carte communale, et qui semblent intéressants dans l'optique de compléter le foncier déjà maîtrisé par la commune et ainsi permettre le développement d'un projet cohérent à dominante d'habitat sur un tènement présentant une surface totale de 3 486 m².

Bien que cette intention reste hypothétique malgré les contacts avancés avec le bailleur social Domofrance, il semble intéressant de saisir l'opportunité qui se présente pour constituer une réserve foncière utile à un projet ultérieur, de façon à trouver en premier lieu une solution qui éviterait la pérennisation de cet immeuble vacant en centre-bourg, mais aussi **concourir au développement de l'offre locative** sur notre territoire majoritairement dominé par de l'habitat individuel sur le mode du propriétaire occupant.

La maison d'habitation pourrait être réhabilitée, en fonctions de son état général et des possibilités de modification de sa distribution en deux ou trois logements indépendants de plus petite taille, mais nous pourrions également choisir de procéder à la démolition de l'intégralité du bâti pour laisser place à un programme neuf.

Aussi, j'ai mandaté l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins de négocier et acquérir le bien en cause pour le compte de la commune. Compte tenu des références de prix pratiqués sur la commune, ainsi que des investissements élevés à consentir, tant pour réhabiliter la maison principale que, le cas échéant, pour procéder au désamiantage et à la déconstruction de l'intégralité du bâti, une offre financière a été présentée aux propriétaires (consorts Balagué) pour un montant de CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (165 000,00 €) nets, libre de toute occupation, pour cette acquisition. Ce prix a été accepté par les trois propriétaires indivis.

Cette somme a été proposée sans attendre le chiffrage précis des travaux à mener qui permettront d'envisager les solutions pratiques qui s'offriront à la commune pour réinvestir le bien, et autres études de faisabilité. Néanmoins, il apparaît suffisamment raisonnable et contenu pour permettre à un projet d'émerger dans de bonnes conditions économiques et financières.

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 ce bien pour notre compte et procéder aux travaux de désamiantage et de démolition 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 les éventuels travaux, la commune peut solliciter l'intervention de l'EPFL et lui demander d'assurer le portage de ce bien pour une durée de QUATRE (4) ans.

Dans les faits, l'EPFL se porte acquéreur 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 du projet. Au terme du portage, le bien sera revendu 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 renouvellement 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 bénéficiaire 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 dans le sens où nous aurons le temps de définir précisément le projet, 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 4 ans, c'est 10% du prix prévisionnel de revente qui est versé à l'issue de la 2^{ème} année).

Il vous est proposé de vous prononcer au sujet de cette demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées.

* * * * *

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 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 la carte communale de la commune de Bérenx approuvée par délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2013,

CONSIDÉRANT que le montant total de l'opération d'acquisition est inférieur au seuil de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'État fixé par l'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 à 180 000 euros, un avis du pôle domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques n'est pas requis,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à BÉRENX (64300), 355 grande route, cadastré section C n°281, C n°282 et C n°478 pour une contenance globale de 1 730 m2 afin de mener après désamiantage et démolition du bâti existant une opération à vocation principale d'habitat en partenariat avec un bailleur social,

CONSIDÉRANT l'objectif stratégique de la commune visant au développement de l'offre locative sur le territoire communal,

CONSIDÉRANT que les propriétaires indivis de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à BÉRENX (64300), 355 grande route, cadastré section C n°281, C n°282 et C n°478 pour une contenance globale de 1 730 m2 ont accepté l'offre formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées à hauteur de CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS

(165 000,00 €) pour l'acquisition desdits biens,

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition et le portage du bien pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle acquisition,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire,

Monsieur le Maire invite les membres du Conseil Municipal à se prononcer.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des présents :

DEMANDE à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendance sis à BÉRENX (64300), 355 grande route, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
C	281	355 Grande Route	Bâti	00	04	70
C	282	« Laherrère »	Non bâti	00	05	40
C	478	« Laherrère »	Non bâti	00	07	20
TOTAL				00	17	30

appartenant en pleine propriété indivise à :

- M^{me} Geneviève JEANDIDIER veuve BALAGUÉ, demeurant à MONTARDON (64121), 1 chemin Soum de Coste,
- M. Laurent BALAGUÉ, demeurant à MONTARDON (64121), 1 chemin Soum de Coste,
- M. Benoît BALAGUÉ, demeurant à BUROS (64160), 953 chemin de Carrère,

moyennant un montant net vendeur de CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (165 000,00 €), auquel s'ajoute des frais d'acte notarié,

APPROUVE les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir entre la commune de Bérenx et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de QUATRE (4) ans à compter de l'acquisition effective des biens,

DEMANDE à l'EPFL Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de démolition du bâti existant pendant la période de portage,

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

PREND ACTE du fait que la commune aura loisir de demander en cours d'opération le rachat des biens qui seront acquis et portés pour son compte par l'EPFL Béarn Pyrénées, et/ou de désigner un tiers pour bénéficiaire 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 ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition des biens immobiliers désignés ci-dessus, ainsi que toutes les pièces y afférent,

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

Pour extrait conforme.
Le Maire,
Jean-François BILLERACH

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2021-2025



CONVENTION DE PORTAGE RELATIVE À L'ACQUISITION PAR VOIE AMIABLE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER BÂTI À USAGE D'HABITATION SIS À BÉRENX (64300), 355 GRANDE ROUTE

PARCELLES CADASTRÉES SECTION C N°281, C N°282 ET C N°478

N°0201-112-2401

ENTRE :

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL BÉARN PYRÉNÉES,

Établissement public à caractère industriel et commercial ayant son siège social à PAU (64000), 2 rue JeanBaptiste Carreau, identifié au répertoire SIREN sous le numéro 530 428 903 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Pau (64000), représenté par son directeur, Monsieur Anthony ZAJDOWICZ, désigné à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 11 septembre 2013, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le 17 septembre 2013, agissant ès qualités, et spécialement habilité et autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration dudit établissement portant le n°2023-XX en date du XX octobre 2023, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le XX octobre 2023, Ci-après dénommé "EPFL",

d'une part,

ET COMMUNE DE BÉRENX,

Collectivité territoriale ayant son siège social à BÉRENX (64300), 23 rue de l'Église, en l'hôtel de ville, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 216 401 125, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-François BILLERACH, agissant ès qualités et spécialement habilitée et autorisée à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°XX du conseil municipal en date du 2 octobre 2023, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le XX octobre 2023, Ci-après dénommé « LA COMMUNE »,

d'autre part. IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La commune demande à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition par voie amiable, puis le portage pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à BÉRENX (64300), 355 grande route, cadastré section C n°281, C n°282 et C n°478 pour une contenance globale de 1 730 m². L'acquisition a fait l'objet d'une demande par délibération du conseil municipal de la commune en date du 10 octobre 2023 et d'une autorisation de la part du conseil d'administration de l'EPFL en date du XX octobre 2023.

ARTICLE 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de :

- définir les engagements et obligations que prennent la COMMUNE et l'EPFL dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'une opération entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFL et de la COMMUNE.

ARTICLE 2 – Les biens acquis et mis en portage

L'acquisition objet de la présente convention porte sur l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendance sis à BÉRENX (64300), 355 grande route, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
C	281	355 Grande Route	Bâti	00	04	70
C	282	« Laherrère »	Non bâti	00	05	40
C	478	« Laherrère »	Non bâti	00	07	20
TOTAL				00	17	30

Cette propriété bâtie est classée en **zone constructible** de la carte communale applicable à la commune de Bérenx, qui est une zone destinée à l'accueil des constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'habitation, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou aux activités artisanales, commerciales, ou aux activités de bureaux et de services.

La propriété est située à proximité immédiate d'une réserve foncière communale (parcelle cadastrée section C n°480 pour une surface de 1 756 m²) pressentie pour accueillir un programme neuf de logements sociaux en partenariat avec le bailleur social Domofrance.

L'acquisition est menée dans l'optique de **compléter le foncier déjà maîtrisé par la commune** et ainsi permettre le **développement d'un projet cohérent à dominante d'habitat sur un tènement présentant une surface totale de 3 486 m²**.

La maison d'habitation pourrait être réhabilitée, en fonctions de son état général et des possibilités de modification de sa distribution en deux ou trois logements indépendants de plus petite taille, mais la COMMUNE pourra également choisir de procéder à la démolition de l'intégralité du bâti pour laisser place à un programme neuf. En particulier, la commune envisage de libérer la parcelle des constructions existantes afin d'y bâtir **une résidence autonomie pour séniors ou des logements inclusifs en partenariat avec un bailleur social**.

ARTICLE 3 - Conditions d'acquisition du bien par l'EPFL

Cette acquisition est réalisée par voie amiable moyennant un montant de **CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (165 000,00 €)**, auquel s'ajoute des frais d'acte authentique, auprès de : propriété indivise à :

- M^{me} Geneviève BALAGUÉ, demeurant à MONTARDON (64121), 1 chemin Soum de Coste,
- M. Laurent BALAGUÉ, demeurant à MONTARDON (64121), 1 chemin Soum de Coste,
- M. Benoît BALAGUÉ, demeurant à BUROS (64160), 953 chemin de Carrère.

ARTICLE 4 - Durée de portage et engagement de rachat

La COMMUNE demande à l'EPFL, qui accepte, d'assurer l'acquisition, puis le portage foncier du bien objet des présentes pour une durée prévisionnelle de **QUATRE (4) ans** à compter de la date de son acquisition.

La COMMUNE s'engage à racheter sans condition, à la fin de la période de portage, le bien objet des présentes. Il est convenu que le bien pourra être rétrocédé par anticipation, y compris partiellement, sur simple demande du conseil municipal, la rétrocession devant être concrétisée par une vente dans un délai de moins de 6 mois.

Si des travaux d'aménagement devaient être réalisés pendant la période de portage, la COMMUNE obtiendra au préalable l'autorisation de l'EPFL Béarn Pyrénées.

Dans l'hypothèse où l'aménagement du bien devait donner lieu à une ouverture au public avant la fin de la période de portage, la COMMUNE devra signer une convention de mise à disposition précaire et révocable lui transférant toutes obligations en la matière, ou racheter les biens sans délai.

ARTICLE 5 – Engagement de la commune

La COMMUNE s'engage à mettre en œuvre le projet mentionné à l'article 2 pour lequel l'intervention de l'EPFL Béarn Pyrénées a été accordée, conformément aux dispositions approuvées par le conseil d'administration de l'EPFL visant à garantir un usage des biens portés conforme aux missions de l'établissement.

Si le projet mentionné à l'article 2 pour lequel l'intervention de l'EPFL Béarn Pyrénées a été acceptée par le conseil d'administration devait être modifié, la COMMUNE devra justifier de ce changement, qu'il soit délibéré ou subi, et motiver l'adaptation du projet initial devant les administrateurs de l'EPFL.

ARTICLE 6 – Conditions financières de la revente et conditions de paiement de la vente

La COMMUNE s'engage à racheter, ou à faire racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, le bien acquis par l'EPFL. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La COMMUNE s'engage à racheter le bien au prix d'acquisition, soit un montant de **CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (165 000,00 €)**, majoré des éléments suivants :

- Frais de notaires liés à l'acquisition des biens, estimés à **2 500,00 €**,
- Frais liés au désamiantage et à la déconstruction du bâti existant, y compris études préalables, le cas échéant,
- Plus généralement, tous les frais complémentaires éventuels relatifs au portage et qui s'avèreraient nécessaires et/ou seraient demandés par la COMMUNE pendant le portage (diagnostics, études, géomètre, travaux, etc.),
- Marge de portage calculée sur la base de 2% par an, appliquée au prix d'achat + frais de notaire + travaux + frais divers, cumulée sur la durée du portage de **QUATRE (4) ans**, soit **8%**.

La COMMUNE s'engage à verser une annuité à la fin de la 2^e année de portage, soit 24 mois après l'acquisition effective, annuité de 10% du montant prévisionnel HT de revente. Au total, 10% du montant prévisionnel de revente HT sera versé par la COMMUNE pendant l'opération de portage, en l'absence de demande de rétrocession anticipée, et sera déduit du solde à régler au moment de la revente.

À l'issue de la période de portage, le prix total de revente sera recalculé en fonction de la durée réelle du portage et des éventuelles dépenses complémentaires relatives au portage qui auront été réalisées et le solde restant à verser le sera par la COMMUNE.

Si la COMMUNE demande la rétrocession anticipée du bien, le prix de revente prévisionnel sera recalculé, sur la base de 2% par an, appliqué à la durée réelle de portage. Il en ira également ainsi dans l'hypothèse d'une revente partielle. Le paiement du capital restant dû (stock mis en portage) sera réalisé au moment de la revente. Le prix sera soumis au régime fiscal en vigueur au moment de la revente.

La revente du bien au profit de la COMMUNE peut se faire par acte en la forme administrative réalisé par l'EPFL. La cession, à la demande de la COMMUNE, à toute autre personne physique ou morale qu'elle souhaiterait se substituer, a lieu par acte notarié. La revente, totale ou partielle, fait l'objet au préalable d'une délibération de la collectivité.

Dans l'hypothèse où la COMMUNE désignerait un opérateur pour racheter le bien à sa place, ce dernier paiera à l'EPFL le prix total et les annuités versées par la COMMUNE pendant l'opération lui seront restituées.

La COMMUNE, ou le tiers qui sera désigné par elle et agissant de manière solidaire, prendra le bien acquis par l'EPFL dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives, et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par elle ou son tiers.

ARTICLE 7 - Gestion des biens durant le portage par l'EPFL

Chaque année, l'EPFL émettra un titre de recette pour demander le remboursement de l'impôt foncier, des primes d'assurance si elles existent, et des éventuels frais d'entretien payés l'année précédente.

La gestion du bien pendant la durée de portage sera assurée par l'EPFL Béarn Pyrénées. Le cas échéant, pour limiter les frais, l'entretien pourra être assuré directement par la COMMUNE dans le cadre d'une mise à disposition gratuite.

Les éventuels produits locatifs seront comptabilisés en atténuation de charges et seront déduits du solde à payer par la commune au moment de la revente.

Si certains travaux devaient être engagés avant la fin de la période de portage, et si la maîtrise d'ouvrage du projet devait être confiée à un opérateur, la COMMUNE associera l'EPFL Béarn Pyrénées au choix de cet opérateur qui aura vocation à racheter les biens à la fin des travaux. L'EPFL Béarn Pyrénées passera alors une convention avec cet opérateur, associant également la COMMUNE, précisant ses conditions d'intervention pendant la durée du portage.

Selon les dispositions du code l'urbanisme, l'EPFL Béarn Pyrénées, propriétaire, devra donner son accord préalable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

La COMMUNE vérifiera que les éventuelles interventions qu'elle commandera (études et travaux notamment) seront réalisées par des entreprises qualifiées et régulièrement assurées au titre de leur responsabilité professionnelle. La COMMUNE prendra à sa charge la réparation de tous préjudices pouvant être portés à l'EPFL Béarn Pyrénées, à des tiers, ou à elle-même, du fait de ces travaux. Elle vérifiera auprès de son assureur qu'elle est assurée à ce titre, dans le cadre de sa responsabilité civile.

Avant la réalisation du projet, avant toute utilisation permanente par elle-même ou ses ayants-droits, et avant toute ouverture au public, la COMMUNE, ou l'opérateur désigné par lui, devra racheter le bien porté, ou la COMMUNE devra signer une convention de mise à disposition précaire et révocable lui transférant toutes obligations en la matière.

Fait à BÉRENX, le

Anthony ZAJDOWICZ,
Directeur de l'EPFL Béarn Pyrénées

Jean-François BILLERACH,
Maire de la commune de Bérenx

ANNEXE 1 SIMULATION DU MONTANT PRÉVISIONNEL DE REVENTE ET DISPOSITIF D'ANNUITÉS

À titre purement indicatif, voici le détail du mode de calcul pour déterminer le montant prévisionnel de revente :

Libellé dépense	Montant
Acquisition	165 000,00 €
Frais de notaire	2 500,00 €
Travaux de désamiantage et démolition	120 000,00 €
<i>Ss-total</i>	<i>287 500,00 €</i>
Marge portage (8% pour 4 ans)	23 000,00 €
Montant prévisionnel de revente HT	310 500,00 €

NB : En l'absence de facture, le montant des frais d'acte mentionné dans le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur estimative, et sera amené à être précisé. Il en va également ainsi en ce qui concerne les travaux de désamiantage et de démolition qui seront effectués sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées pendant la période de portage. De fait, le calcul du montant de la revente ne peut pas être parfaitement connu avant le terme du portage.

En outre, le montant des frais de portage est susceptible d'être réajusté en fin d'opération, en fonction de la durée effective du portage, car celle-ci pourrait être différente de la durée maximale contractuelle, ainsi qu'en fonction des éventuelles demandes de rétrocessions partielles en cours d'opération autorisées par la présente convention.

Sur la base de cette simulation, on peut déterminer approximativement le montant prévisionnel de revente ainsi que la date estimative de fin de portage. À noter qu'UNE (1) annuité sera exigible pendant la période de portage.

Hypothèse acquisition effective au 4 janvier 2024

Date	Montant des versements
04/01/25	- €
04/01/26	31 050,00 €
04/01/27	- €
04/01/28	Solde (279 450,00 €)
Total HT	310 500,00 €

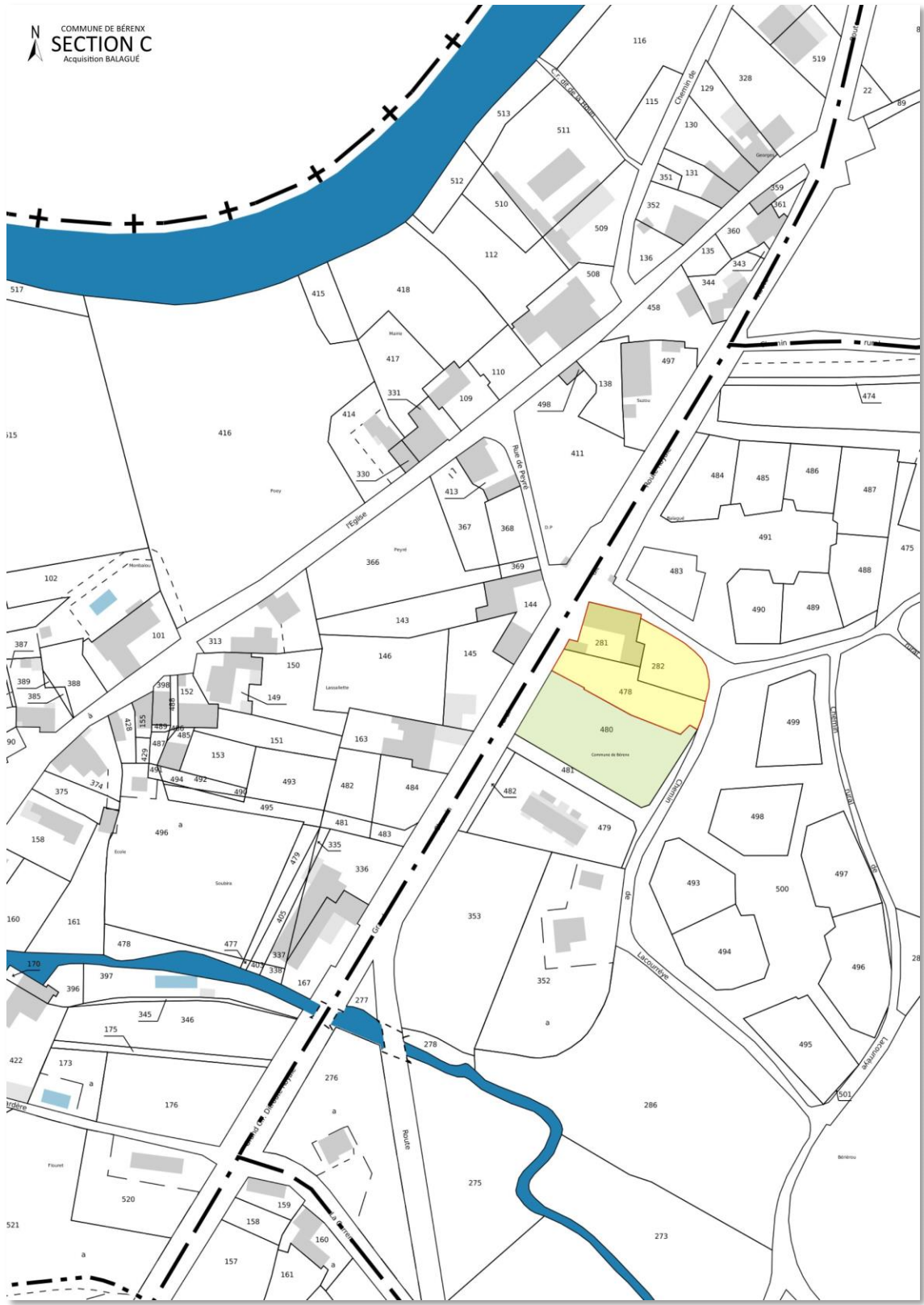
NB : Dans les faits, l'annuité qui sera versée en 2026 pour un montant approximatif estimé de **31 050,00 €** sera déduite du prix total HT de revente (**310 500,00 € HT**), ce qui formera un solde HT qui sera payé consécutivement à l'acte de vente (**279 450,00 €**).

Cette annuité est comptabilisée en compte d'immobilisation en cours, et permet, d'une certaine manière, d'étaler le paiement pendant le portage (dans le cadre d'un portage sur 4 ans, c'est 10% du prix prévisionnel de revente qui est payé avant même l'acquisition).

NB : Le montant de l'annuité qui sera effectivement appelée sera réajusté en fonction des dépenses réelles engagées, tant en ce qui concerne les frais d'acte, que pour les dépenses complémentaires qui seront réellement effectuées au titre des travaux préparatoires, au moment de l'appel de fonds.

ANNEXE 2 PLAN CADASTRAL DU SITE D'ACQUISITION

COMMUNE DE BÉRENX
SECTION C
Acquisition BALAGUÉ



2. DELIBERATION N° 0201102023 - Recrutement sur deux emplois occasionnels.

M. le Maire rappelle au conseil municipal que la loi n°2002-276 relative à la démocratie de proximité confie aux communes l'organisation des opérations de recensement de la population.

Pour assurer cette mission, il propose la création de deux emplois occasionnels à temps non complet d'agent recenseur conformément aux dispositions de l'article 3 alinéa 2 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée relative à la fonction publique territoriale.

L'emploi serait créé pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 18 février 2024.

La durée hebdomadaire sera fixée à 13 heures en moyenne par emploi.

Ces emplois appartiennent à la catégorie hiérarchique C.

Les emplois seraient pourvus par le recrutement d'un agent contractuel en application des dispositions de l'article L.332-23 1° du Code général de la fonction publique qui permet le recrutement d'agent contractuel pour faire face à un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale cumulée de 12 mois par période de 18 mois consécutifs.

Ces emplois pourraient être dotés de la rémunération correspondant à la valeur de l'indice brut 367 de la fonction publique.

Monsieur le Maire invite les membres du Conseil Municipal à se prononcer.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des présents :

DECIDE la création de deux emplois non permanents à temps non complet d'agent recenseur pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 18 février 2024.

FIXE à 13 heures le temps hebdomadaire moyen qu'il représente.

PRECISE que l'emploi sera doté de la rémunération correspondant à la valeur de l'indice brut 367 de la fonction publique,

PRECISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le contrat de travail selon le modèle annexé à la présente délibération,

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

Pour extrait conforme.

Le Maire,

Jean-François BILLERACH

3. Demande aide au Maroc.

La préfecture fait part que le ministère de l'Europe et des Affaires étrangères a activé le fonds d'action extérieure des collectivités en faveur des populations touchées par le séisme au Maroc.

A l'unanimité des votes, il est décidé de ne pas donner suite à cette demande de dons.

4. Décorations de Noël.

Afin d'organiser la décoration du village pour les fêtes de fin d'année, il convient de convoquer tous les présidents des associations le samedi 18 novembre 2023 à 9 heures à la mairie.

L'installation des décorations se fera le samedi 2 décembre à partir de 9 heures.

Tous les bénévoles seront les bienvenus.

5. Colis de Noël.

Comme chaque année, M. le maire propose que le conseil municipal distribue un colis pour les fêtes de fin d'année aux aînés de 80 ans et plus.

Il est décidé de renouveler la même chose que l'année dernière, c'est-à-dire :

1 colis de 25 €/pers regroupé en un pour les couples. S'adresser chez ARGAUD et les Ti Délices

6. Les Petits Lutins.

L'association vient le Mercredi 18 octobre de 14 heures à 17 heures pour un après-midi de jeux.

La municipalité offrira le goûter. Messieurs Yves LARROUTURE et Guy CHAGUES s'en chargeront.

7. COMPTE-RENDU DES DÉCISIONS PRISES PAR LE MAIRE

Eclairage public : Dans le cadre du plan de rénovation de l'Eclairage Public et en vue de changer les lanternes en LED autour de la mairie et de l'église une réunion s'est déroulée le 28 août dernier en présence de TE64, le cabinet CETRA, la société SDEL.

Il nous a été fait une proposition de luminaires susceptibles de mettre en valeur le bourg. Devant l'urgence du choix, les adjoints et le maire se sont réunis et ont validé le choix du modèle STENZA.

8. QUESTIONS DIVERSES

Cérémonie du 11 novembre :

La population sera invitée à se recueillir à 11 heures au monument aux morts. La gerbe sera commandée par la commune.

Les délibérations prises au cours de la séance sont numérotées de 0102102023 à 0202102023.

Liste des membres présents :

<u>Signature du Maire :</u>	<u>Signature du secrétaire de séance :</u>
-----------------------------	--