



COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL SEANCE du 02/09/2020 (convocation du 26/08/2020)

Les membres du Conseil Municipal se sont réunis à la salle du conseil de la mairie le 02 Septembre 2020 à 19h30, sous la présidence de Monsieur Francis ESCALE, Maire.

Membres Présents : 13

Mesdames BICIEN, LAMARQUE, MONREPOS, PAUL, Messieurs ARTEAGA, BAZIR, BERTRANINE, BOUQUET, ESCALE, LAMAZOU, LEBAS, PEYRE et SUPERVIELLE.

Membres Absents Excusés : 2

M. LEBAS (procuration à M. GONCALVEZ), M. NIBERON

Secrétaire de séance : Madame LAMARQUE

Avant de commencer la séance, le Maire appelle les membres du Conseil Municipal à se prononcer sur le compte rendu du 22 juillet 2020. Celui-ci est adopté à l'unanimité des membres présents.

I. Demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées - Propriété PASSICOS : Délibération n° 2020-09-34

Le propriétaire de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à BAUDREIX (64800), 5 rue des Pyrénées, cadastré section A n°442 et A n°549 pour une contenance de 431 m² a fait connaître à la municipalité son intention de céder cet ensemble immobilier.

Il s'agit d'une maison d'habitation située à proximité immédiate de plusieurs équipements communaux. Sa situation privilégiée au cœur du tissu urbain constitué en fait un site propice à une opération d'aménagement visant à l'intégrer au pôle public constitué à cet endroit. En effet, son acquisition permettra l'agrandissement de la salle municipale se situant à l'étage du bâtiment contigu sur la parcelle voisine (A n°551). L'opération permettrait par ailleurs d'unifier les espaces extérieurs du pôle public et donner de la cohérence à l'aménagement d'ensemble.

Aussi, M. le Maire a mandaté l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins d'engager les négociations et procéder à son acquisition en cas d'accord sur le prix. Compte tenu des travaux de raccordement au réseau public d'assainissement restant à réaliser, des reprises de maçonnerie à effectuer sur le pignon, ainsi que des investissements élevés à consentir pour mener à bien ce projet de réaménagement, l'EPFL a proposé avec l'accord de M. le Maire, un montant de CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145 000,00 €) net vendeur, en l'état, libre de toute occupation, pour cette acquisition. Ce montant paraît acceptable compte tenu des valeurs de marché observées dans le secteur, et du bon état général de l'habitation.

À noter que le pôle domanial de la direction départementale des finances publiques (ex-France Domaine) ne procède plus à l'évaluation des biens immobiliers dont la valeur est inférieure au seuil de 180 000,00 €. Le prix convenu se situant en deçà de ce seuil, aucun avis sur la valeur vénale du bien n'a été

sollicitée auprès des services fiscaux. Un conseiller municipal par ailleurs agent immobilier a évalué le bien autour de 155 000,00 €.

Compte tenu de l'intérêt que présente cet ensemble immobilier, il apparaît opportun de l'acquérir pour permettre à la commune d'y développer ses projets futurs. S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des ensembles fonciers sur le moyen terme et préparer leur aménagement, nous pouvons faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer l'acquisition et le portage transitoire du bien en question.

Afin de poursuivre les démarches engagées, et pour élaborer le projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, il vous est proposé de demander à l'EPFL d'assurer le portage de cette propriété 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 du projet.

Au terme du portage, le bien sera revendu à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées 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.

L'intérêt de faire appel à l'EPFL apparaît pertinent dans le sens où nous aurons le temps de définir précisément nos projets, et éventuellement d'initier certains 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. Nous aurons également loisir de désigner éventuellement un tiers pour bénéficier de la revente à la place de la commune, dès lors que ce tiers répondra aux objectifs assignés à cette opération. Notons qu'il faudra impérativement racheter les biens s'ils devaient être ouverts au public avant le terme de l'opération de portage.

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'Etat dans le cadre d'opérations immobilières,
- **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'arrêté du secrétaire d'Etat 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 2016-2020 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2016,

- **VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Baudreix approuvé le 17 février 2017,

- **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 d'évaluation 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 BAUDREIX (64800), 5 rue des Pyrénées, cadastré section A n°442 et A n°549 pour une contenance de 431 m² pour y développer les équipements publics et/ou d'intérêt collectif immédiatement contigus,

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

- **CONSIDÉRANT** que le propriétaire des biens a accepté l'offre d'acquisition formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées à hauteur de CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145 000,00 €) net vendeur,

- **CONSIDÉRANT** qu'une telle acquisition permettra à la commune de réaliser un projet un projet d'aménagement urbain et d'équipement public, et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation des objectifs de la commune en la matière,

- **CONSIDÉRANT** l'intérêt public d'une telle acquisition,

- **ENTENDU** le rapport présenté par Monsieur le Maire de Baudreix,

* * * * *

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée de HUIT (8) ans maximum, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à BAUDREIX (64800), 5 rue des Pyrénées, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
A	442	5 rue des Pyrénées	Bâti	00	02	40
A	549	5 bis rue des Pyrénées	Bâti	00	01	91
TOTAL				00	04	31

appartenant en pleine propriété à M. Stéphane Jacques PASSICOS, demeurant à BAUDREIX (64800), 5 rue des Pyrénées, moyennant un montant net vendeur de CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145 000,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte notarié,

- **APPROUVE** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de HUIT (8) ans à compter de l'acquisition effective des biens,
- **PRENDS 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,
- **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, ainsi que toutes les pièces y afférent.

II. Demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées - Propriété SAINT PAUL : Délibération n° 2020-09-35

Le carrefour formé entre les rues de Navarre, du Vignemale et des Pyrénées pose des problèmes de sécurité récurrents depuis de nombreuses années. Afin d'améliorer le fonctionnement de cette zone accidentogène, il convient de réfléchir au déport d'une partie du trafic allant de la rue des Pyrénées à la rue du Vignemale. Pour ce faire, il apparaît envisageable de créer une nouvelle liaison viaire entre la rue de la Batielles et la rue du Vignemale, à travers un îlot globalement peu dense en termes de constructions.

Une première opportunité d'acquisition foncière pour la mise en œuvre de cette opération d'aménagement se présente à l'occasion de la succession de M. Jean SAINT-PAUL. En effet, les propriétaires des parcelles non bâties en nature de terre sises à BAUDREIX (64800), lieudit « Claverie », cadastrées section A n°367 et A n°368 pour une contenance globale de 3 311 m² ont fait connaître à la municipalité leur intention de céder cet ensemble foncier situé rue du Vignemale. Il s'agit de terrains nus constructibles situés en zone urbaine (UA) bien conformés et bénéficiant d'une situation privilégiée au cœur du tissu urbain constitué, dont le surplus après aménagement pourrait être aménagé en un ou deux lots à bâtir.

Bien que la faisabilité de ce projet de nouvelle liaison viaire ne soit pas complètement établie à cet instant, l'acquisition de ces parcelles semble néanmoins intéressante en ce sens que celles-ci pourraient être réorientées le cas échéant dans leur ensemble vers un usage exclusif d'habitat, si l'aménagement urbain ne devait jamais voir le jour (notamment parce que d'autres acquisitions seront nécessaires).

Aussi, M. le Maire a mandaté l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins d'engager les négociations et procéder à l'acquisition en cas d'accord sur le prix. Compte tenu des coûts prévisibles, ainsi que des investissements élevés à consentir pour aménager cette nouvelle voie publique, le prix final négocié par l'EPFL s'établit à un montant de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78 000,00 €) net vendeur, en l'état, libre de toute occupation, pour cette acquisition. Ce montant (23,56 €/m²) paraît acceptable compte tenu des valeurs de marché observées dans le secteur pour des terrains à bâtir hors lotissement.

À noter que le pôle domanial de la direction départementale des finances publiques (ex-France Domaine) ne procède plus à l'évaluation des biens immobiliers dont la valeur est inférieure au seuil de 180 000,00 €. Le prix convenu se situant en deçà de ce seuil, aucun avis sur la valeur vénale du bien n'a été sollicitée auprès des services fiscaux.

Compte tenu de l'intérêt que présente cet ensemble foncier, il apparaît opportun de l'acquérir pour permettre à la commune d'y développer ses projets futurs. S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des ensembles fonciers sur le moyen terme et préparer leur aménagement, nous pouvons demander à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition et le portage transitoire des biens en question.

Afin de poursuivre les démarches engagées, et pour élaborer le projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, il vous est proposé de demander à l'EPFL d'assurer le portage de cette propriété 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 du projet.

Au terme du portage, le bien sera revendu à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées 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.

L'intérêt de faire appel à l'EPFL apparaît pertinent dans le sens où nous aurons le temps de définir précisément nos projets, et éventuellement d'initier certains 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. Nous aurons également loisir de désigner éventuellement un tiers pour bénéficier de la revente à la place de la commune,

dès lors que ce tiers répondra aux objectifs assignés à cette opération. Notons qu'il faudra impérativement racheter les biens s'ils devaient être ouverts au public avant le terme de l'opération de portage.

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'Etat dans le cadre d'opérations immobilières,
- **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'arrêté du secrétaire d'Etat 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 2016-2020 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2016,
- **VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Baudreix approuvé le 17 février 2017,
- **CONSIDÉRANT** que le montant total de l'opération d'acquisition est inférieur au seuil de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'Etat fixé par l'arrêté du secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 à 180 000 euros, un avis du pôle d'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques n'est pas requis,
- **CONSIDÉRANT** l'emplacement stratégique de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à BAUDREIX (64800), lieudit « Clavierie », cadastré section A n°367 et A n°368 pour une contenance globale de 3 311 m² pour y aménager une nouvelle liaison viaire entre la rue des Pyrénées et la rue du Vignemale, et pour viabiliser le surplus en un ou deux lots à bâtir,
- **CONSIDÉRANT** que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition et le portage de ce bien pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans,
- **CONSIDÉRANT** que les propriétaires des biens ont accepté l'offre d'acquisition formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées à hauteur de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78 000,00 €) net vendeur,
- **CONSIDÉRANT** qu'une telle acquisition permettra à la commune de réaliser un projet mixte d'aménagement urbain et d'habitat, et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation des objectifs de la commune en la matière,

- **CONSIDÉRANT** l'intérêt public d'une telle acquisition,
- **ENTENDU** le rapport présenté par Monsieur le Maire de Baudreix,

* * * * *

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

- **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée de HUIT (8) ans maximum, de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à BAUDREIX (64800), lieudit « Claverie », cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
A	367	Lieudit « Claverie »	Non bâti	00	11	83
A	368	Lieudit « Claverie »	Non bâti	00	21	28
TOTAL				00	33	11

appartenant en pleine propriété indivise à :

- M^{me} Christine TARBIS, demeurant à SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX (49170), 5 rue des Vignes,
- M. Loïc SAINT-PAUL, demeurant à PAU (64000), 25 bis rue Louis Barthou,
- M. Jean-Marc SAINT-PAUL, demeurant à PAU (64000), 43 rue Montpensier,

moyennant un montant net vendeur de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78 000,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte notarié,

- **APPROUVE** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de HUIT (8) ans à compter de l'acquisition effective des biens,
- **PRENDS 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,
- **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, ainsi que toutes les pièces y afférent.

III. **Mise à jour location bâtiments communaux et tarifs : Délibération n° 2020-09-36**

Suite à la rentrée des associations pour l'année 2020-2021 et au vu de la crise sanitaire liée au COVID-19, le Maire informe son assemblée que suite à la réunion de la commission Sport Culture et Association il y a lieu de :

- Mettre à jour le tableau des tarifs des bâtiments communaux
- Mettre à jour la liste des bâtiments communaux ouvert à la location et pour quels demandeurs.
- Rajouter certaines mentions dans les conventions de location relatives au COVID-19

Il soumet donc à son assemblée le travail effectué par la Commission pour validation à compter du 02/09/2020:

« **CONSIGNES COVID 19** »

Depuis le 20 juillet, le port du masque est obligatoire dans les **lieux clos recevant du public** ainsi que dans les lieux estimés pertinents par les préfets de chaque département.

Recommandations :

- Affichage du rappel des gestes barrière,
- Port du masque obligatoire sauf pendant le temps de pratique sportive,
- Mise à disposition de vos adhérents de solution hydroalcoolique ou d'espace pour se laver les mains avec serviette à usage unique,
- Nettoyage et désinfection réguliers du matériel et des points de contacts,
- Aération régulière,

UTILISATEURS	SALLE DES FETES ET PETIT FOYER	SALLE HANDISPORT	SALLE DE MUSIQUE et SALLE EPI D'ARGENT	SALLE DU CONSEIL
ASSOCIATIONS DE PERSONNES HANDICAPEES		GRATUIT		
ASSOCIATIONS DE BAUDREIX	GRATUIT	GRATUIT	GRATUIT	
ASSOCIATIONS EXTERIEURES	4 € / heure OU 130 € pour 36 heures OU 150 € les 2 jours	5 € /heure OU 165 € pour 36 heures	2,50 € /heure OU 80 € pour 36 heures	
PARTICULIER DE BAUDREIX	120 € les 2 jours			
PARTICULIERS EXTERIEURS	350 € les 2 jours			
AUTO ENTREPRENEUR EXTERIEUR	4 € / heure OU 130 € pour 36 heures OU 150 € les 2 jours	5 € /heure OU 165 € pour 36 heures	2,50 € /heure OU 80 € pour 36h	
AUTO ENTREPRENEUR BAUDREICHOIX	GRATUIT	GRATUIT	GRATUIT	
ENTREPRISE PRIVEE	150 € la journée	5 € /heure OU 165 € pour 36 heures		150 € la journée
CAUTION DEGRADATION	300 €	300 €	300 €	300 €
CAUTION MENAGE	150 €	150 €	150 €	150 €
CAUTION CLE	50 €	50 €	50 €	50 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- VALIDE le tableau ci-dessus pour l'occupation et la tarification des locaux communaux soumis à location.

IV. Question diverses :

Plusieurs points sont abordés :

- ✚ **La rentrée scolaire :** Madame Paul indique que la rentrée s'est bien passée, que les effectifs de l'école pour 3 classes sont de 55 élèves.
- ✚ **Distribution de masques :** Le maire indique qu'une distribution de masques afin de lutter contre le coronavirus est prévue en mairie pour les habitants de la Commune le 9 septembre. Mesdames Lamarque et Monrepos assureront une permanence.
- ✚ **Postes d'agents communaux :** Mademoiselle Marie DUFORT a commencé son contrat d'apprentissage au service technique de la mairie. Le Maire propose de prendre un stagiaire en formation pour le secrétariat de Mairie. La proposition de création d'un service civique axé autour de l'environnement est à l'étude.
- ✚ **Projets structurants :** La commission chargée de ces dossiers devrait rapidement se positionner sur le devenir d'acquisitions réalisées récemment et sur leur affectation, il s'agit de l'acquisition des fonciers (Terrains Pibouret et Saint Paul), des maisons (Passicos et Bur).
- ✚ **Finances :** Les travaux de voirie 2019 concernant les rues « Sully, Henry IV et emplois partiels sur l'ensemble du territoire communal d'un montant de 20 290 euros ont été inscrits en investissements au BP 2020. La perception demande à la commune de les inscrire en fonctionnement car il s'agit de travaux d'entretien et non d'investissements.
- ✚ **La tribu 64 :** Elle organise les 11 et 12 septembre 2020 la 12^{ème} édition du triathlon de Baudreix.
- ✚ **Site Internet :** La commission communication va se réunir le 3 septembre avec pour ordre du jour ce seul point. L'objectif est d'avancer rapidement dans cette réalisation.

**Les délibérations prises au cours de la séance commencent
au n°2020-09-34 et se terminent au n° 2020-09-36**

Séance levée à 21h30

(Classé par ordre alphabétique)

M. ARTEAGA	M. BAZIR	M. BERTRANINE	Mme BICIEN (
M. BOUQUET	F. ESCALE	F. GONCALVES	Mme LAMARQUE
M. LAMAZOU	M. LEBAS (procuration M. GONCALVEZ)	Mme MONREPOS	M. NIBERON (Absent excusé)
Mme PAUL	M. PEYRE	M. SUPERVIELLE	