



COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL SEANCE du 10/12/2025

(Convocation du 04/12/2025)

Les membres du Conseil Municipal se sont réunis à la salle du conseil de la mairie le 10/12/2025 à 19h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Francis ESCALÉ.

Membres Présents : 9

Mesdames BICIEN DASSAT, LAMARQUE, Messieurs ARTEAGA, BAZIR, BOUQUET, ESCALÉ, LAMAZOU, NIBERON, SUPERVIELLE.

Membres Absents Excusés : 5

Messieurs BERTRANINE, GONCALVES, LEBAS, MONREPOS, PEYRE (procuration à M. BOUQUET)

Secrétaire de séance : Monsieur BOUQUET

Avant de commencer la séance, M. le Maire appelle les membres du Conseil Municipal à se prononcer sur le compte rendu du 13 novembre 2025. Celui-ci est adopté à l'unanimité des membres présents.

I. CONVENTION DE PORTAGE EPFL BEARN PYRENEES - PARCELLE A 120 : Délibération n° 2025-12-39

Afin de poursuivre notre développement, assurer un renouvellement suffisant des générations et maintenir le niveau de services qui est le nôtre, il apparaît important pour la commune de contribuer au maintien et à l'accueil de population dans le village. Pour ce faire, il semble utile de produire de nouvelles capacités constructives dans le bourg, et en particulier d'aménager de nouveaux lots à bâtir à destination des ménages jeunes et/ou modestes souhaitant accéder à la propriété sur la commune.

Aussi, lors de l'élaboration de notre plan local d'urbanisme (PLU), la municipalité a souhaité prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'une vaste zone d'environ 2,8 hectares à proximité directe du centre-bourg pour le développement de l'habitat à proximité des équipements communaux. Les principes d'aménagement de ce secteur de projet ont été définis au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) validées à l'occasion de la modification simplifiée approuvée le 31 juillet 2023. Le secteur dit « Le Centre » présente de forts enjeux de densification, de par sa proximité du centre-bourg, de valorisation de la forme historique de la commune et de préservation d'éléments urbains tels que les murets construits sur les limites séparatives.

Le principe de l'orientation d'aménagement et de programmation est de **proposer une structuration urbaine qui va orienter une densification du site en cohérence avec la forme du tissu historique** et une évolution prenant en considération les nouveaux besoins des habitants (parcelles plus petites, besoins en stationnement, bâti contemporain).

Cette vaste zone en « dent creuse » constitue l'un des derniers gisements fonciers disponible pour accueillir le développement futur de la commune. Aussi, il apparaît stratégique de constituer des réserves foncières au cœur du tissu urbain constitué à proximité immédiate du centre-bourg, de façon à développer à l'avenir l'offre de logement sur la commune.

Dans ce cadre, nous avons notamment repéré la propriété sise à BAUDREIX (64800), lieudit « Centre », cadastrée section A n°120 pour une contenance de 14 535 m², classée dans une zone à urbaniser (1AU), et idéalement située dans le centre-bourg pour y mener une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat. Nous pourrions en particulier y **viabiliser quelques lots à bâtir de façon à recevoir un petit groupe d'habitations** destiné à l'accession à la propriété des jeunes ménages de la commune.

Il s'agit d'un vaste terrain plat, situé dans une zone en extension du bourg, et compris dans le périmètre de l'OAP évoquée dite « Secteur du centre-bourg : le Centre ». La parcelle se situe à l'extrémité sud du bourg, entre zone pavillonnaire et zone agricole. Globalement, la localisation stratégique de ce terrain à proximité immédiate du centre-bourg lui confère un intérêt particulier, de façon à l'urbaniser et à permettre le développement de l'offre de logement sur la commune. À noter que la zone à urbaniser doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif qu'elle sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de son équipement.

Dès lors, nous avons mandaté l'EPFL aux fins d'envisager l'acquisition de ce bien pour notre compte. Ce dernier a formulé une offre d'acquisition auprès des propriétaires indivis (conjoint MAYSOUNABE) en tenant compte de l'intérêt du bien en cause pour le projet évoqué, ainsi que des dépenses à prévoir pour aménager l'espace et **viabiliser cette vaste parcelle**, basée en première intention sur un prix unitaire d'environ 9€/m², soit un montant global et forfaitaire de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 €). Après négociations, un accord a été trouvé sur un prix de **DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €)**, soit un montant unitaire de 13,75 €/m², net vendeur, libre de toute occupation.

L'acquisition permettrait ainsi de saisir sous maîtrise publique un terrain stratégique au cœur du tissu urbain constitué du centre-bourg, permettant sa densification avec la création de nouveaux logements, conformément aux orientations prévues par notre PLU. Par ailleurs, cette acquisition s'avère aujourd'hui particulièrement pertinente, puisqu'il s'agit de l'une des dernières parcelles disponibles pour la création de logement au sein de la commune.

Compte tenu de l'opportunité qui se présente de mener un projet de développement de l'habitat, afin de poursuivre les démarches engagées, et pour préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, nous pouvons demander à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition des biens évoqués.

Ainsi, l'établissement se porte acquéreur des biens pour notre compte, et nous en deviendrons propriétaire à l'issue de la période de portage d'une durée prévisionnelle de **HUIT (8) ans**, 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 nous sera revendu 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 les biens en l'état à un tiers, nous pourrions demander à l'EPFL de les lui céder directement.

S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des ensembles fonciers sur le moyen terme et préparer leur aménagement, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de ces terrains pour notre compte.

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.

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'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,
- **VU** l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2010 portant création de l'établissement public foncier local Béarn Pyrénées et en approuvant les statuts,
- **VU** les statuts de l'EPFL Béarn Pyrénées, et notamment l'article 15 sur les pouvoirs du conseil d'administration,
- **VU** le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2021,
- **VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Baudreix approuvé le 17 février 2017,
- **CONSIDÉRANT** l'objectif stratégique de la commune visant à renforcer l'offre résidentielle sur son territoire,
- **CONSIDÉRANT** l'emplacement stratégique de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à BAUDREIX (64800), lieudit « Centre », cadastrée section A n°120 pour une contenance de 14 535 m² afin d'accueillir un projet d'aménagement à vocation principale d'habitat en continuité immédiate du bourg de la commune,
- **CONSIDÉRANT** que l'intervention de la commune présente un intérêt pour mener à terme un projet d'habitat,
- **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 du bien ont accepté l'offre de prix formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées pour un montant global et forfaitaire de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €),
- **CONSIDÉRANT** que cette acquisition contribuera à la réalisation des objectifs de la commune en matière de développement de l'habitat,
- **CONSIDÉRANT** l'intérêt public d'une telle acquisition,
- **ENTENDU** le rapport présenté par Monsieur le Maire de Baudreix,

* * * * *

**Les membres du conseil municipal,
après en avoir largement 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 la parcelle non bâtie en nature de terre sise à BAUDREIX (64800), lieudit « Centre », cadastrée savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
A	120	Lieudit « Centre »	Non bâti	01	45	35
TOTAL				01	45	35

appartenant en pleine propriété indivise à :

- M^{me} Christine LAMAGNÈRE veuve MAYSOUNABE, demeurant à BOEIL-BEZING (64510), 6 rue du Hameau,
- M. Laurent MAYSOUNABE, demeurant à BOEIL-BEZING (64510), 695 rue du Hameau,
- M^{me} Sylvie MAYSOUNABE, demeurant à MEILLON (64510), 27 côte Maumourat,

moyennant un montant net vendeur de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €), 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 du bien,
- **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** du fait que la commune aura loisir de demander en cours d'opération le rachat 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 ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition du bien immobilier désigné ci-dessus, ainsi que toutes les pièces y afférent,
- **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

II. DECISION MODIFICATIVE N°3 : Délibération n° 2025-12-40

Monsieur le Maire informe son conseil que les ordinateurs de la mairie nécessitent d'être renouvelés pour suivre l'évolution du système d'exploitation de Windows.

Il explique qu'actuellement, les ordinateurs de la mairie sont sous le système d'exploitation Windows 10. Ce système a évolué pour basculer sur le Windows 11, or, il s'avère que les ordinateurs de la mairie et de l'école ne sont pas compatibles avec le système d'exploitation Windows 11. Sans changement des ordinateurs la Commune prend le risque de ne pas pouvoir assurer les missions administratives confiées aux agents et enseignants.

Aussi il est proposé, au vu des délais comptables de fin d'année et de l'évolution rapide du coût de cette fourniture, de faire cette décision modificative qui permettra par le report des crédits ouverts, le paiement en début d'année. Des crédits complémentaires seront ouverts au BP 2026 pour l'acquisition des ordinateurs de l'école.

Il présente le détail de cette décision modificative :

INVESTISSEMENT

Dépenses		Recettes	
<i>Article(Chap) - Opération</i>	<i>Montant</i>	<i>Article(Chap) - Opération</i>	<i>Montant</i>
21532 (21) : Réseaux d'assainissement	-1 300,00		
2183 (21) : Matériel informatique – OP 210	3 000,00		
231 (23) : Immobilisations corporelles en cours – OP 208	-1 700,00		
Total dépenses :	0,00	Total recettes :	0,00

Les membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **VALIDE** la présente décision modificative telle que présentée.
- **CHARGE M. le Maire** de son exécution.

III. QUESTION DIVERSES :

**Les délibérations prises au cours de la séance commencent
au n°2025-12-39 et se terminent au n° 2025-12- 40**

Séance levée à 20h30

(Classé par ordre alphabétique)

M. ARTEAGA	M. BAZIR	M. BERTRANINE Absent	Mme BICIEN DASSAT
M. BOUQUET	F. ESCALE	F. GONCALVES Absent	Mme LAMARQUE
M. LAMAZOU	M. LEBAS Absent	Mme MONREPOS Absente	M. NIBERON
M. PEYRE Absent (Procuration à M. BOUQUET)	M. SUPERVIELLE		