

Mairie de PAILLET
Procès-verbal du Conseil Municipal
du vendredi 02 juin deux mille vingt trois

L'an deux mil vingt-trois le 02 juin à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Jérôme GAUTHIER, Maire.

Etaient présents : Mesdames CASTET - CASTAING –HURMIC - DESCHAMPS

Messieurs : GAUTHIER -- HOUGAS – PENOT - REYNAUD

Absents : Madame, PREVOT, Messieurs BOURON, DEYMIER, FIQUET

Procurations : Mme PREVOT pouvoir à Mme CASTAING, M. BOURON pouvoir à M GAUTHIER.

Secrétaire de séance : Dominique CASTET

Le Conseil est ouvert à 18h30 par Monsieur le Maire.

Ordre du jour :

- Approbation du procès-verbal du 26 mai 2023,
- Demande de subvention FDAEC 2023,
- Lancement de la procédure de reprise des sépultures en état d'abandon,
- Cession de terrain au COL
- Autorisation de signature d'une convention avec le Département : plateau surélevé
- Organisation de la balade gourmande du 24 juin
- Retour des commissions intercommunales,
- Informations et questions diverses

Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 07 avril 2023 :

Les membres du conseil municipal approuvent à l'unanimité et sans remarque, le procès-verbal du conseil municipal du 26 mai 2023

Pour : 10 voix

Contre : 0

Abstentions : 0

Demande de subvention FDAEC 2023 :

Monsieur Le Maire informe les membres du conseil municipal des modalités d'attribution du Fonds Départemental d'Aide à l'Equipement des Communes FDAEC) pour 2023 votées par le Conseil Départemental au cours de l'Assemblée plénière.

L'enveloppe attribuée à la commune de Paillet pour 2023 est de 15 870 euros.

Monsieur Le Maire propose de réaliser les opérations ci-dessous sachant que le total de ces opérations sera supérieur de 20 % minimum au montant du FDAEC.

RECAPITULATIF - OPERATIONS ELIGIBLES FDAEC 2023				
Opérations	Devis HT	Devis TTC	FDAEC	Autofinancement sur le HT
Lave-vaisselle-(Matériel+ électricité)	7 219,45 €	8 420,94 €	5 775,56 €	1 443,89 €
Vidéoprojecteur	374,99 €	449,99 €	299,99 €	75,00 €
Tables	299,90 €	359,88 €	239,92 €	59,98 €
Monobrosse	2 988,80 €	3 586,56 €	2 391,04 €	597,76 €
Ordinateur	1 273,92 €	1 528,70 €	1 019,14 €	254,78 €
Aire de Jeux	5 375,00 €	6 450,00 €	4 300,00 €	1 075,00 €
Balançoire	3 279,00 €	3 934,80 €	2 623,20 €	655,80 €
Charriots de ménage	267,42 €	320,90 €	213,94 €	53,48 €
Balisage + panneaux	530,80 €	590,46 €	424,64 €	106,16 €
Défibrillateur	1 390,00 €	1 668,00 €	1 112,00 €	278,00 €
			18 399,42 €	
TOTAUX	22 999,28 €	27 310,23 €	15 870,00 €	7 129,28 €

Le montant total de ces dépenses s'élève à 22 999.28 € HT 27 310,23 € TTC, et seront prévues aux programmes d'investissements 2023.

La part restant à la charge de la commune 7129,28€ HT et sera de plus de 20% du montant HT des dépenses totales.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré

- ♦ APPROUVE le montage financier ainsi présenté
- ♦ AUTORISE le Maire à solliciter la demande de subvention auprès du Conseil Départemental. :

Pour : 10 voix

Contre : 0

Abstentions :0

Lancement de la procédure de reprise des sépultures en état d'abandon :

Monsieur Le Maire informe les membres du conseil municipal que les concessions disponibles dans le cimetière de Paillet sont très peu nombreuses alors que de nombreuses concessions présentent un état d'abandon manifeste et nuisent en outre à l'aspect général du cimetière.

En conséquence, Monsieur Le Maire propose aux membres du conseil municipal le lancement d'une procédure de reprise des concessions, telle que prévue au Code général des collectivités territoriales (art. L2223-4, R2223-13 à R2223-21 du CGCT).

Le texte prévoit que les concessions visées par la reprise doivent avoir au moins trente années d'existence, et qu'elles n'ont enregistré aucune inhumation au cours des dix dernières années. Les sépultures militaires sont exclues (art. R 2223-22 du CGCT), ainsi que les sépultures que la commune accepte d'entretenir pour leur intérêt architectural ou historique.

La procédure comporte une première étape de constat et d'information :

- Le recensement des tombes présentant un réel état d'abandon permettant l'établissement de procès-verbaux constatant l'état d'abandon
- L'information des concessionnaires, descendants ou successeurs lorsqu'ils sont connus et l'affichage au cimetière et à la mairie d'extraits des procès-verbaux
- L'établissement de la liste des concessions en état d'abandon déposée à la Préfecture et tenue à la disposition du public.

Une année après la publicité des premiers procès-verbaux, si aucune action n'a été entreprise sur la concession, un deuxième procès-verbal est établi, afin de confirmer l'état d'abandon et de notifier la mesure de reprise de la concession par la commune (art. R2223-18 du CGCT).

L'article L 2223-17 du CGCT précise que le Maire a, alors, la faculté de demander l'accord du conseil municipal, qui est appelé à décider, par délibération, si la reprise des concessions est effective ou non.

Après avoir entendu Monsieur Le Maire et avoir délibéré, le Conseil municipal à la majorité des membres présents et ou représentés :

- AUTORISE Monsieur Le Maire à engager le lancement de la procédure de reprise des concessions en état d'abandon dans la commune de Paillet
- ADOPTE le principe de la reprise, puis de la réattribution des concessions abandonnées.

Pour : 10 voix

Contre : 0

Abstentions :0

Cession de terrain au COL :

Monsieur le Maire rappelle que la municipalité détient le foncier lieudit Bailli. Il souhaite présenter le projet de vente au COL de ce foncier pour que ce dernier y réalise le programme prévisionnel suivant :

- une maison de santé qui sera acquis et/ou géré par le groupe STANE spécialisé dans le médical
- 13 logements en accession sociale sous le dispositif B.R.S développés en habitat participatif
- 8 logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées qui seront acquis par Gironde Habitat, OPH 33 et gérés dans le cadre des logements-foyers dans le cadre de la démarche participative également.

Le foncier, propriété de la Commune au lieu-dit Bailli est classé dans le domaine privé de la Commune d'une superficie totale de 5.692 m² et est constitué des parcelles cadastrées suivantes :

- B 648 – 1.806 m²
- B 664 – 3.439 m²
- B 662 - 717 m²

La SCIC HLM Le COL, opérateur ayant une forte expérience dans la réalisation d'opérations en accession sociale en habitat participatif et développant des programmes d'habitat inclusif pour personnes âgées s'est montré intéressé par le programme pour lequel il envisage par ailleurs d'intégrer pour l'accession sociale le dispositif du BRS (Bail Réel et Solidaire) ainsi qu'un pôle santé.

A l'issue de différentes études réalisées en 2022 et début 2023 avec la Commune, Le COL a adressé le 28 avril 2023 une proposition pour l'acquisition du terrain objet de la présente délibération du Conseil Municipal.

Un plan indicatif est joint, étant ici précisé que la surface définitive du projet, sera arrêtée lors du dépôt du permis de construire du COL et au plus tard lors de la réitération par acte authentique de la cession ici envisagée.

Le COL a souhaité pouvoir bénéficier d'une faculté de substitution totale ou partielle lors de la signature de l'acte authentique dans la mesure où il souhaite commercialiser les logements prioritairement en B.R.S (Bail réel Solidaire) ce qui suppose le temps d'un instant une acquisition foncière, pour les logements commercialisés de la sorte, par l'OFS (Organisme Foncier Solidaire),

L'OFS est agréé par le préfet de région le 03/10/2017, il s'agit de la SCIC SAS « LA CO-OPERATIVE FONCIERE AQUITAINE » dont le siège social est situé 73 rue de Lamouly à Anglet (64600), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE sous le numéro 849 063 888.

Les Baux réels solidaires (B.R.S) sont réglementés par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire et ses décrets d'applications successifs datant du 10 mai 2017 et modifiés par la loi ELAN du 23/11/2018.

Cet outil est destiné à développer et à pérenniser sur les territoires, une nouvelle offre de logements en accession sociale qui conserve sa vocation sociale ad vitam aeternam permettant de dépasser les limites des dispositifs anti-spéculatifs utilisés par les organismes HLM sur le territoire qui ne permettent de contenir l'usage de la résidence principale que sur 10 ou 15 ans maximum.

Ainsi, l'O.F. S acquiert le foncier et il y a une déconnection du bâti, le premier restant la propriété de l'OFS et le second celui de l'accédant qui devient propriétaire du bâti en devenant titulaire d'un bail à long terme dénommé BRS.

Cette déconnection permet à l'O.F.S qui demeure propriétaire du foncier d'être un acteur incontournable lors des ventes et d'assurer ainsi un contrôle sur les ventes successives en veillant au contrôle des prix de revente et des plafonds de ressources des accédants en imposant l'obligation de résidence principale sous peine de ne pas agréer la vente et de ce fait la « recharge du bail réel » au profit du nouvel accédant.

L'objectif du législateur est de créer un parc de logements à vocation sociale, parc qui conserve indéfiniment son accessibilité à travers le temps du fait d'un encadrement du régime des cessions par l'OF.S et par la dissociation du foncier et du bâti qui favorise clairement, en zone tendues notamment, l'accessibilité pour le ménage par la soustraction de la charge foncière.

Ce mécanisme permet également de garantir et rendre durable l'effort financier que la collectivité a pu consentir sur une opération immobilière en accession sociale qui ne bénéficierait plus dans le cadre de ce nouveau dispositif qu'au 1er acquéreur mais à tous les acquéreurs successifs que le logement connaîtra.

C'est dans cet objectif que le COL envisage de mettre en œuvre la faculté de substitution partielle dans la promesse de vente Commune de PAILLET /COL au bénéfice de l'OFS si la parcelle devant recueillir les BRS peut être détachée du reste.

Aussi, pour la partie pôle santé, le Col envisage de réaliser pour le compte de la société STANE groupe spécialisée dans le médical, soit par le biais d'une vente en V.E.F.A soit pas un contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage, ledit pôle immobilier santé.

Pour ce faire et dans le cas où le montage délégation de maîtrise d'ouvrage serait retenu, il est proposé que le COL puisse substituer partiellement pour l'assiette foncière du pôle santé, ladite société.

Il est ici précisé que la faculté de substitution partielle au bénéfice de la société Stan groupe et de l' O.F.S C.FA ne pourront être mise en place que si des assiettes foncières identifiées peuvent être établies soit dans le cadre d'une division foncière issu du permis de construire valant division foncière permettant de répartir les fonciers au bénéfice des différentes entités.

A défaut, le COL n'utilisera pas de cette faculté et achètera l'entier foncier et le revendra aux différentes entités.

Aussi, en cas de substitution, les différentes ventes devront être concomitantes. Ces modalités seront prévues dans la promesse de vente à régulariser entre la commune de Paillet et le COL.

Monsieur Le Maire précise,

- que ce terrain cadastré section B648, 662 et 664 objet de la cession au COL appartient au domaine privé communal,
- qu'une estimation par le service des domaines a été réalisée et cette estimation évalue le terrain à **328 000 €**,
- que la signature d'une promesse de vente avec faculté de substitution partielle ou totale est nécessaire afin que le COL puisse continuer à travailler sur le projet.

Monsieur Le Maire propose au conseil municipal :

- DE CÉDER à la SCIC HLM LE COL ou son substitué (l'OFS : la SCIC LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE et le cas échéant le groupe STAN), ledit terrain communal cadastré B 648, 662 et 664 au prix forfaitaire de **278 545 €** permettant la réalisation du programme ci-dessus exposé,

Etant ici précisé que la commune n'entend pas soumettre ladite cession au régime de la TVA immobilière.

- D'AUTORISER la SCIC LE COL à déposer la demande de permis de construire avant la signature de l'acte notarié,
- DE CONSTITUER lors de la vente les différentes servitudes nécessaires à la desserte du projet du COL le cas échéant,

Vu :

- le code général des collectivités territoriales, article L 2121-29,
- le code général des collectivités territoriales, article L 2241-1 modifié par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 VII (Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières effectuées par la commune),

- le code général de la propriété des personnes publiques, article L3221-1 (L'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics est donné dans les conditions fixées aux articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37 et L. 5722-3 du code général des collectivités territoriales),

Considérant :

- que la commune est propriétaire des parcelles dépendants de son domaine privé communal et cadastrées section B648, 662 et 664,
- que le COL a confirmé sa volonté d'acquisition desdites parcelles au prix de **278 545 €** en vue de la construction du programme développé en exposé,
- qu'il apparaît opportun de donner une suite favorable à la proposition d'acquisition.
- que la promesse de vente pourra être assortie d'une clause suspensive prévoyant l'obtention du permis de construire et l'obtention des financements nécessaire au projet d'ensemble et les facultés de substitution dans l'acquisition des différentes assiettes du projet comme indiqué en exposé,
- que dans ce cadre, il y a lieu d'autoriser Le COL à déposer toute autorisation de construire nécessaire à la réalisation du projet précité.

Le Maire propose aux membres du conseil municipal

D'approuver :

- LA CESSION à la SCIC HLM LE COL ou son substitué (l'OFS : la SCIC LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE et Société Groupe Stan), ledit terrain communal cadastré B648, 662 et 664 au prix de **278 545 €** en vue de réaliser le programme précisé ci-dessus,
- LE DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE avant la signature de l'acte notarié,
- LA SIGNATURE du compromis de vente, puis de l'acte authentique une fois les conditions suspensives relatives à l'obtention du permis de construire et du financement de l'Organisme Foncier Solidaire « LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE » (prêt CDC dit GAIA), levées avec les facultés de substitution partielle évoquées en exposé au bénéfice des personnes morales évoquées et dans les conditions ci-dessus évoquées,
- LA CONSTITUTION des servitudes si elles s'avéraient nécessaire,
- De l'autoriser, ou son représentant, à signer tous les actes et documents nécessaires de vant intervenir à cet effet, étant précisé que les frais, taxes, droits et honoraires seront à la charge de la SCIC COL, acquéreur ; la recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.

Une discussion s'engage et s'en suit les remarques suivantes :

- La densité des constructions est trop élevée
 - La construction de logements sociaux est trop importante
 - Le nombre de places de parking est insuffisant
 - Mais les aspects économiques sont à prendre en compte
- Des inquiétudes apparaissent sur la rédaction de la délibération.

Les élus souhaitent de voir le projet reconsidéré, avoir plus d'informations et une meilleure précision du projet.

Après en avoir délibéré, le vote est le suivant

Pour : 3 voix

Contre : 3

Abstentions : 4

Le conseil municipal, n'approuve pas la cession du terrain dans les conditions présentées

Autorisation de signature d'une convention avec le Département : plateau surélevé :

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre du projet de pôle santé, la commune a sollicité l'avis du Département pour l'aménagement, au niveau de la future entrée, d'un plateau surélevé situé sur la Départementale 10 en agglomération.

Le Centre Routier Départemental a adressé une convention, annexée à la présente délibération.

Pour :

- La réalisation d'un plateau surélevé,
- l'aménagement d'un passage piéton,
- La fourniture et la mise en place de la signalisation verticale,
- La réalisation et la signalisation horizontale.

Monsieur Le Maire après avoir présenté la convention aux membres du conseil municipal sollicite l'autorisation pour la signature de ce document.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés décident d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer la convention ainsi que tous les actes et documents nécessaires

Pour : 10 voix

Contre : 0

Abstentions : 0

Organisation de la balade gourmande du 24 juin :

Monsieur le Maire rappelle que la commune organise le 24 juin une visite de la commune dénommée « balade gourmande ».

Organisé par la mairie et les associations communales qui ont répondues favorablement, cet évènement consiste à découvrir la commune en passant par différents stands tenus par les associations où les participants pourront prendre leurs repas par étape (Apéritif, entrée, plat, dessert).

Cette balade se terminera par un bal proposé dans la salle polyvalente.

Il ajoute que chaque participant à la balade devra au préalable s'inscrire en mairie (avant le 12 juin). Le tarif proposé par participant est

Gratuite pour les enfants de moins de 6 ans,

8 € pour les enfants de 6 à moins de 12 ans

12€ pour les enfants à partir de 12 ans et les adultes

Cette participation est à régler en mairie auprès du Régisseur de recettes (numéraires ou chèque dans le cadre de la régie de recettes communale).

Monsieur Le Maire précise que chaque association tiendra un stand et fera l'achat des denrées. La commune les remboursera sur la base d'un tarif déterminé en fonction du stand tenu.

Génération Paillet : stand apéritif : 2 € par participant,

La cabane des Loupiots : stand entrée : 2 € par participant,

L'Avenir Pailleton : stand grillades : 5 € par participant,

Gym Paillette : stand desserts : 3 € par participant.

Le remboursement se fera par virement administratif après l'évènement.

Monsieur Le Maire demande aux membres du conseil municipal de valider les propositions de tarification et d'organisation de cet évènement.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal valident

- Les tarifs des participants,
- L'organisation de la manifestation,
- Les modalités et le tarif de remboursement aux associations.

Pour : 10 voix

Contre : 0

Abstentions : 0

Retour des commissions intercommunales :

M.Gauthier informe les élus d'une prochaine réunion le 17/06/2023 avec la CDC , qui concerne le projet de partage de la compétence jeunesse.

Informations et questions diverses :

Concert du 16/06/2023

Balade gourmande du 24/06/2023

Projet convention aménagement du bourg, deux réunions ont eu lieu, le cabinet Weyland a rencontré un panel de citoyens, riverains et commerçants de la D10 (10 sur 14 personnes contactées).

Le comité de pilotage s'est le 30 mai : le centre routier, le département, les élus et le bureau d'étude étaient présents, le CAUE excusé.

Le bureau d'étude a présenté un diagnostic état des lieux. La prochaine étape concernera la présentation de schémas d'aménagement. Dans un second temps ces schémas seront présentés en réunion publique.

Le choix définitif se fera en conseil municipal, pour un « bouclage » fin 2023. Les travaux pourront se faire ensuivant sur les quatre prochaines années.

Le chemin de Brisson est en cours de travaux.

Fin du conseil municipal à 20 h 30

Le secrétaire de séance

Dominique CASTET