

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

COMMUNE DE MASLACQ

Procès-Verbal

Séance du 31 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois le trente et un mars à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de MASLACQ s'est réuni dans la salle du conseil de la Mairie, lieu habituel de ses séances, en nombre prescrit par la loi, sur la convocation régulière adressée par le Maire, conformément aux articles L 2121-10 et L 2122-8 du Code général des collectivités territoriales. La séance est présidée par le Maire.

Date de la convocation : 27 mars 2023

Présents :

CASAMAYOU Valérie, **CHAD** Moha, **COURAULT** Dominique, **de LAPPARENT** Alain, **GRIGT** Michel, **NAULÉ** Jean, **ESCOS** Julien, **NAULÉ** Gwendoline

Excusés :

BONNAFOUX Stéphan, **JENNY** Cindy, **LAU-BEGUE** Benoît, **MALHERBE dit LARTIGUE** Dominique (Procuration Jean **NAULÉ**), **da PALMA** Elisabeth, **PAGADOY** Virginie

Absent :

CUESTA Pierre-Guy

La majorité des membres de l'Assemblée étant réunie, le quorum est atteint.

Le Conseil Municipal peut donc délibérer.

Le Conseil Municipal nomme pour secrétaire : Alain **de LAPPARENT**

La séance est ouverte à : 18h45

ORDRE DU JOUR

- Approbation du précédent PV
- Informations
 - Droit de préemption urbain non exercé
 - ABADO/BECQUET
 - FILLASTRE/DICHARRY
 - SCI MAUGOUBER/MAUGOUBER Patrick
 - Informations diverses du maire
- Délibérations
 - Autorisation à engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement
 - Avenants et délégations pour le marché de travaux « réaménagement et rénovation d'un bâtiment multifonction » : Ménat
 - Annule et remplace la délibération 2023-13 : Vente parcelle pour projet Âges & vie
- Questions orales des conseillers

1. Approbation du précédent PV
VOTE : Pour = Unanimité

2. Informations du Maire au Conseil Municipal

Droits de préemption urbain non exercé

- ABADO/BECQUET : 4 route de Loubieng
- FILLASTRE/DICHARRY : AC 215 et 331 AD 437 et 439
- SCI MAUGOUBER/MAUGOUBER : Patrick 33 Lacarrère

Informations diverses du Maire

- Les travaux de fermeture définitive de la sonde 119 chemin du Geü vont reprendre
- Les travaux de réhabilitation de Ménat avancent

3. Délibérations

DÉLIBÉRATION N°2023-15

Autorisation à engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement : Lot 3 de Ménat

Nombre de membres en exercice : 15

Présents : 08

Votants : 09

M. le Maire rappelle les dispositions extraites de l'article L1612-1 du code général des collectivités territoriales : *Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.*

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption. Le comptable est en droit de payer les mandats et recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus.

Il est précisé que les crédits ouverts en 2022 pour les dépenses d'équipement, hors restes à réalisés, s'élevaient à 354 861,51€

Conformément à l'article rappelé ci-dessus, M. le Maire propose d'ouvrir les crédits sur l'opération 49 « espace médical – commerce », au compte 231. Le Maire demande à l'Assemblée de l'autoriser à engager, liquider et mandater les dépenses sur cette opération et ce compte pour un montant de 3 800 €, pour le paiement de l'acompte au lot 3 du marché de travaux Ménat. Ce paiement est destiné à l'entreprise Caroesco.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

- **AUTORISE** M. le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses sur l'opération 49 « espace médical – commerce » dans la limite de 3 800€, comme défini ci-dessus.

- **PRÉCISE** que ces crédits seront inscrits au budget lors de son adoption.

VOTE : Pour = Unanimité

DÉLIBÉRATION N°2023-16

Consultation des entreprises : Travaux Ménat avenant Lot 2 et délégation

Nombre de membres en exercice : 15

Présents : 08

Votants : 09

Par délibération en date du 17 février 2023, le Maire a été autorisé à signer les marchés de travaux de l'Opération Ménat avec les entreprises :

		entreprise	montant HT, incluant d'éventuelles variantes
Gros œuvre	lot 1	AD Martins Marques	1 680,00 €
Menuiserie bois	lot 2	Viven	15 724,00 €
Plâtrerie	lot 3	Caroesco	10 579,00 €
CVPS	lot 4	Poumirau	25 532,88 €
Electricité	lot 5	Inéo	10 387,38 €
Peinture	lot 6	Pene	4 640,05 €
Sols souples	lot 7	Pene	3 672,00 €
TOTAL			72 215,31 €

Le Maire expose que des travaux supplémentaires sont devenus nécessaires sur le lot 2 : En effet, concernant la porte de la nouvelle bibliothèque, il était prévu de changer le vitrage en double vitrage. Mais après analyse plus approfondie de l'état de la porte, de son niveau de sécurité et d'isolation, il apparaît nécessaire de remplacer l'ensemble de la porte. Le coût est légèrement supérieur au devis précédemment présenté, mais l'ensemble du montant des travaux reste dans le budget initialement estimé par l'architecte, et prévu au budget.

Vu la consultation du marché sur devis, et au regard des autres travaux engagés sur ce lot, un changement de titulaire du marché n'est pas possible et entraînerait des inconvénients majeurs, de retard notamment.

LOT	Objet et justification	Montant de l'avenant (€ HT)	Variation en % par rapport au montant initial
LOT N°2.	Remplacement complet de la porte de la nouvelle bibliothèque, au lieu du seul remplacement du vitrage	2 706,00 €	17% (travaux nécessaires pour le bon achèvement du marché)

Il dépose sur le bureau les devis portant chiffrage des prestations supplémentaires et invite l'Assemblée à se prononcer sur la suite à donner à ces avenants.

En complément, le Maire demande également au Conseil de lui donner délégation pour prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés relatifs à l'opération précitée lorsque les crédits sont inscrits au budget.

De plus, toujours dans l'optique de faciliter l'administration communale dans ce dossier, les autorisations et délégations données par l'Assemblée pourraient être accordées aux suppléants (1^{er} et 2^{ème} Adjoint) s'il en était besoin.

L'Assemblée, après en avoir largement délibéré,

AUTORISE le Maire à signer les avenants conformément à ce qui a été présenté ;

DÉCIDE :

- De donner délégation au Maire pour prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés relatifs à l'opération précitée, ainsi que de toutes modifications, lorsque les crédits sont inscrits au budget.
- Qu'en cas d'empêchement du Maire, son suppléant bénéficiera des présentes autorisations et délégation.

VOTE : Pour = Unanimité

DÉLIBÉRATION N°2023-17

Annule et remplace la délibération 2023-13 : Vente d'une partie de la parcelle AD352

Nombre de membres en exercice : 15

Présents : 08

Votants : 09

M. le Maire explique qu'il profite de ce Conseil pour proposer une modification du texte voté le 17 février dernier. Il s'agit de la suppression dans les réserves concernant l'achat du terrain par « Âges et Vie » de l'obtention d'une autorisation de mise en place d'un service d'aide et d'accompagnement à domicile. En effet, le projet peut être mis en place même si le Conseil Départemental ne donnait pas cette autorisation (service mandataire)

Monsieur le Maire propose le nouveau texte au vote :

Des contacts avec la commune ont été pris par la société dénommée « Âges & Vie Habitat », société par actions simplifiée au capital de 30.000,00 €, dont le siège social est à BESANCON (25000), 3 rue Armand Barthet, identifiée sous le numéro 493 481 204 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON, qui a développé une nouvelle forme d'hébergement (habitat inclusif) destinée aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie, qui ne peuvent plus résider à leur domicile mais qui veulent rester dans leur ville ou leur quartier.

La société « Âges & Vie Habitat », propose de réaliser sur la commune un projet composé de deux colocations pour personnes âgées regroupées au sein d'un bâtiment, dans lequel sont aussi réalisés deux logements dédiés aux auxiliaires de vie travaillant au service des colocataires (ci-après « le Projet »).

Un terrain communal semble propice à la réalisation de ce projet à savoir une partie de la parcelle cadastrée AD 352 située rue du parc d'une superficie de 2 927 m² environ tel que repéré en rouge sur l'extrait cadastral ci-après :



Les bâtiments seront exploités par la société « Âges & Vie Gestion » société par actions simplifiée au capital de 49 800 € dont le siège est à BESANCON (25000), 3 rue Armand Barthet, identifiée au SIREN sous le numéro 501 455 422 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON.

La cession se réaliserait selon les modalités suivantes :

- Le terrain sera vendu au prix de 50 000€ net vendeur.
- La commune réalisera à ses frais la voie d'accès reliant le terrain d'assiette du projet et la rue du parc.

Il est précisé que ce Projet :

- Consiste en la réalisation de logements accueillant des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social
- Repose sur un motif d'intérêt général puisqu'il permet l'accueil et le maintien de personnes âgées dans la commune, la société Âges & Vie Gestion donnant une priorité d'accueil aux personnes âgées de la commune et à leurs ascendants.

La vente du terrain à la société « Âges & Vie Habitat » sera assortie de l'obligation pour la société « Âges & Vie Habitat » de construire les bâtiments décrits ci-dessus, conformément au descriptif dont la commune a d'ores et déjà reçu un exemplaire et destinés à l'hébergement des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie.

La construction de ces bâtiments devra être démarrée dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de l'acquisition du terrain par la société « Âges & Vie Habitat ». La date de démarrage correspondra à la date indiquée dans la déclaration d'ouverture de chantier. Dans le cas contraire, une clause résolutoire sera prévue à l'acte de vente permettant à la Commune de récupérer la pleine propriété du terrain aux mêmes conditions financières.

La présente obligation devra être rappelée dans tous les actes translatifs ou déclaratifs concernant le bien objet des présentes qui pourraient être signés dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de signature de la vente du terrain.

En complément de cette obligation de la société « Âges & Vie Habitat », la société « Âges & Vie Gestion », s'engagera, concomitamment à la signature de l'acte de vente du terrain, à :

- Exploiter les bâtiments par la mise en location des logements à des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie pendant une durée de 12 ans tacitement reconductible à compter de l'ouverture de la maison « Âges & Vie »,
- Favoriser l'accueil des personnes âgées habitant dans la commune ou de leurs ascendants.

En conséquence, le prix de 50 000 € est justifié.

Considérant que la présente cession est conditionnée par la construction d'un projet consistant en la réalisation de logements accueillant des auxiliaires de vie et des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social, et répondant ainsi à des considérations d'intérêt général. », la commune s'engagera à :

- Assurer la signalétique et le fléchage directionnel des bâtiments « Âges & Vie » de manière à faciliter le cheminement des visiteurs qui souhaitent rendre visite aux personnes âgées/handicapées,
- Faire figurer le bâtiment « Âges & Vie » dans tous les plans ou documents édités par la commune ayant pour but de faciliter le cheminement des visiteurs dans la commune,
- Accorder au minimum deux fois par année civile la possibilité en cas de besoin et sur demande de sa part, à « Âges & Vie » le droit de communiquer sur une page entière du bulletin municipal et/ou sur le site internet de la commune,
- Mettre à disposition des plaquettes informatives aux accueils de la mairie et du CCAS pour faire connaître le concept « Âges & Vie » auprès de la population sans engagement de démarches commerciales,
- Faire le lien entre « Âges & Vie Gestion » et la population par le biais d'échanges réguliers et en désignant un interlocuteur référent de la commune de Maslacq.

La commune pourra renoncer à ses engagements en adressant une lettre en recommandée avec AR qu'elle adressera à la société « Âges & Vie Gestion » avec un préavis de 6 mois.

Le Conseil Municipal donne son accord pour la cession d'une partie de la parcelle AD 352 d'une superficie de 2927 m² environ et autorise le Maire à procéder à toute signature en ce sens, y compris l'acte de vente et consentir toute servitude de passage pour véhicules et passage de tous réseaux secs et humides.

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles :

- L.2141-1 et L 2141-2 relatifs à la sortie des biens du domaine public des collectivités territoriales,
- L.2221-1 relatif aux modes de cession d'immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3211-14 relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics,

Vu le Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles,

Vu la nécessité d'encourager le développement sur la commune de Maslacq de projets d'habitat inclusif, destinés aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes ;

Considérant que ce mode d'habitat regroupé vise, en prenant appui sur un projet de vie organisée à plusieurs, une insertion active et durable dans le voisinage, la vie de quartier, l'économie locale et l'environnement de proximité,

Considérant que la présente cession est conditionnée à la construction d'un projet consistant en la réalisation de logements accueillant des auxiliaires de vie et des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social et répondant ainsi à des considérations d'intérêt général,

Considérant que la société « Âges & Vie Gestion » s'engagera à exploiter les bâtiments par la mise en location des logements à des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie pour une durée de douze ans tacitement reconductible à compter de l'ouverture de la maison « Âges & Vie » et à réserver en priorité les logements aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie résidant sur le territoire de la commune ou à leurs ascendants,

IL EST DÉCIDÉ DE :

- **Autoriser** la société « Âges & Vie Habitat » à déposer une demande de permis de construire sur la parcelle cadastrée AD 352 portant sur le projet ci-dessus décrit,
- **Autoriser** la cession d'une partie de la parcelle cadastrée AD 352 d'une emprise de 2927 m² environ à la société « Âges et Vie Habitat » pour le montant estimé de 50 000 € net vendeur et droits d'enregistrement, sous réserve :
 - o D'acceptation du permis de construire
- **Mandater** Monsieur le Maire, à procéder à toute signature en ce sens, y compris la signature de l'acte de vente, étant précisé que les frais, taxes, droits et honoraires seront à la charge de l'acquéreur et consentir toute servitude de passage pour véhicules et passage de tous réseaux secs et humides ou toutes servitudes qui pourraient être nécessaires.

VOTE : Contre = Julien ESCOS (du fait de la localisation, dans la continuité de ses votes sur le sujet)

Pour = Le reste des votants (8)

4. Questions orales de conseillers

- **Julien ESCOS** demande s'il y a des agriculteurs de Maslacq qui épandent des boues en provenance du méthanisateur de Mourenx
Il lui est répondu que oui
- **Dominique COURAULT** demande s'il serait possible de disposer du coffret électrique du Comité des Fêtes pour la Bibliothèque qui va proposer une animation « cuisine à quatre mains » avec la cuisine mobile de Lacq Odyssée.
Julien ESCOS lui indique qu'il s'occupe d'aller le chercher.

La séance est levée à 19h11