

COMPTE RENDU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 Mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre le onze mars à 20 heures 15, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Mme Marie Hélène JOUANINE, Maire de Uzès.

Étaient présents : JOUANINE Marie Hélène, DUPLEIX Brice, RANGOTTE Pierre, PONS Gilles, DOMENGE Éric, BOITEAU Marie, CALANDRA Pierre, CORMY Céline, LOUSTAU MERICAM Cathy, PEDESERT Audrey, PETITBENOIT Catherine, PORODO Claudine, OTHAX Jean, VICENTE Christophe,

Excusés : BLAYE-FELICE Jean-Claude,

Secrétaire de Séance : CALENDRA Pierre

ORDRE DU JOUR :

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU DERNIER CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal approuve à l'unanimité le compte rendu du conseil municipal du 12 février 2024.

2. DEBAT SUITE A LA PRESENTATION DU PROJET JARDIN D'IROISE

Avant le début du conseil municipal, M. LALANNE François, directeur de l'établissement a fait une présentation du projet de construction de l'EHPAD des Jardins d'Iroise, rue de l'église. Il a été présenté les différents plans de construction du bâtiment de l'EHPAD, de l'aménagement des abords ainsi que du bâtiment où une micro-crèche doit s'implanter afin de créer un espace multigénérationnel. Les membres du conseil municipal ont pu interroger M. Lalanne sur plusieurs éléments, avant de débattre entre eux.

Une liste exhaustive a été faite sur les avantages et inconvénients relevés par l'ensemble du conseil municipal :

- **Avantages :**

- Les habitants de l'EHPAD sont recensés sur Uzès (impact financier pour la commune)
- Dynamisme pour les commerces proches
- Voir pour mise à disposition de services médicaux aux habitants de la commune
- Animations intergénérationnelles : crèche, école, EHPAD
- Intégration dans le paysage : aménagement espaces verts, et espaces de jeux
- Facilité d'accès pour les visiteurs (profiter de ce projet pour relancer un arrêt de bus sur la route départementale au niveau du centre commerçant)

- **Inconvénients / inquiétudes :**

- Architecture peu esthétique avec 2 étages et choix des matériaux (bois)
- Problème de circulation

Si le projet ne vient pas à se réaliser, que va devenir ce terrain qui appartient à la mairie ?

- Une perte financière pour la commune qui à ce jour paye un portage auprès de l'EPFL

- Lotissement communal
- Revente du terrain à Viabilis (promoteur immobilier) qui est positionné pour l'achat des terrains autour afin de réaliser un lotissement

3. CONVENTION DE PORTAGE AVEC L'EPFL BEARN PYRENEES, DEMANDE DE CESSIION DES PARCELLES NON BATIES EN NATURE DE TERRE SISES A UZOS (64110), 6 RUE DE L'ÉGLISE, CADASTREES SECTION AI N°19 ET AI N°20 POUR UNE CONTENANCE GLOBALE DE 9 366 M², AU BENEFICE DU GROUPE IROISE BELLEVIE

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP), nous avons souhaité prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'une vaste zone d'environ 3 hectares dans le secteur sud-est du bourg, pour le développement de l'habitat. Les principes d'aménagement de ce vaste secteur de projet ont été définis au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) validées en 2019 et modifiées en 2023.

Afin d'initier l'aménagement de ce secteur, nous avons souhaité nous porter acquéreur d'un ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendance sis à UZOS (64110), 6 rue de l'église, cadastré section AI n°19 et AI n°20 pour une contenance globale de 9 366 m², composé d'une maison d'habitation vétuste et de ses dépendances, se trouvant partiellement (environ 4 258 m²) dans la zone concernée par l'OAP (zone 1AUr au plan local d'urbanisme intercommunal), le solde de la surface se partageant entre les zones urbaines à vocation principale d'habitat UAr et UBr.

Cette acquisition avait vocation à s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement urbain à vocation principale d'habitat après désamiantage et déconstruction du bâti vétuste existant, visant en particulier à compléter l'offre de services en centre-bourg et à créer une offre de logements abordables dans une zone déjà urbanisée et irriguée par les réseaux publics.

Aussi, par délibération n°36 en date du 12 octobre 2023, nous avons sollicité l'intervention de l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer l'acquisition et le portage des biens évoqués pour une durée prévisionnelle de DEUX (2) ans, ainsi que pour conduire les travaux préparatoires au réemploi du foncier sous sa maîtrise d'ouvrage, afin de nous permettre d'organiser la zone en répondant aux enjeux de diversification des formes d'habitat et de mixité sociale et de définir le rythme de développement de ladite zone.

Le conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées a autorisé l'acquisition de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendance sis UZOS (64110), 6 rue de l'Église, cadastré section AI n°19 et AI n°20 pour une contenance globale de 9 366 m² suivant délibération n°2023-39 en date du 26 octobre 2023. Cette opération a donné lieu à une convention de portage portant le n°0203-550-2401 en date du 20 novembre 2023, ainsi qu'à un acte authentique en date du 1^{er} février 2024, conduisant le terme prévisionnel du portage au 1^{er} février 2026.

Depuis, tel que nous l'envisagions déjà au moment de l'acquisition, l'opérateur privé « Iroise Bellevie » a signifié à la commune son intention de relocaliser en centre-bourg sa résidence « Beaumanoir » située sur les côteau d'Uzos. Il se propose ainsi de reprendre le site acquis et porté par l'EPFL pour notre compte dès après sa démolition, avec pour projet d'y édifier un nouvel EHPAD ainsi qu'une mini crèche.

Aujourd'hui, l'opérateur a confirmé son intention d'acquérir la totalité des biens débarrassés du bâti vétuste existant pour mettre en œuvre son projet, dès que les travaux préparatoires confiés à l'EPFL seront achevés. Compte tenu de l'intérêt d'un tel projet pour l'animation du centre-bourg, il vous est proposé de valider cette destination à donner aux biens, et de demander à l'EPFL d'initier la procédure de cession des biens au profit de la SCI ÂGE D'OR D'UZOS, société pressentie pour porter l'immobilier du projet, ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement.

En effet, la convention de portage signée avec l'EPFL nous permet de solliciter une revente anticipée des biens portés pour notre compte au profit du tiers que nous avons choisi pour les racheter à notre place et mettre en œuvre un projet compatible avec celui qui a motivé son acquisition. Il est précisé que le groupe IROISE BELLEVIE a besoin de signer une promesse de vente qui lui garantira l'acquisition après avoir levé un ensemble de conditions suspensives (obtention d'un permis de construire purger du recours des tiers et obtention de l'accord conjoint délivré par l'ARS et le Conseil départemental, en particulier). La revente effective serait ainsi réalisée dans un délai d'environ 6 mois pendant lesquels l'EPFL restera propriétaire.

Puisque la préparation des travaux de démolition débute à peine, il n'est pas possible de définir précisément le prix de cession à consentir conformément à la convention de portage. La promesse de vente devra donc porter sur un prix maximal à parfaire en fonction des dépenses qui seront réellement engagées par l'EPFL à ce titre.

À ce jour, voici l'état du compte de portage sur ce bien :

Libellé	Montant
Prix principal	400 000,00 €
Frais de notaire	4 333,41 €
Études + travaux (prévisionnel)	102 829,93 €
TOTAL	507 163,34 €

Dans le dispositif d'origine, la commune s'est engagée à racheter les biens au prix d'acquisition (400 000,00 €), majoré des éléments suivants :

1. Frais de notaires pour un montant de 4 333,41 €,
2. Frais de travaux de désamiantage et de démolition, et d'études, pour un montant total prévisionnel de 102 829,93 €,
3. Marge de portage calculée sur la base de 2% par an, appliquée au prix d'achat + études et travaux, cumulée sur la durée effective du portage, soit environ 7 544,71 € pour une cession anticipée au 1^{er} décembre 2024.

Le montant total prévisionnel de revente des biens est donc fixé à CINQ CENT QUATORZE MILLE SEPT CENT-HUIT EUROS ET CINQ CENTIMES hors taxe (514 708,05 € HT), y compris marge de portage, à parfaire en fonction des dépenses réelles restant à effectuer, TVA sur prix total en sus, pour une acquisition par l'opérateur effective au 1^{er} décembre 2024.

La cession portera sur un terrain à bâtir au sens de l'article 257 du code général des impôts et sera donc soumise de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) immobilière. Puisque l'acquisition par l'EPFL n'a pas ouvert droit à déduction, mais que le bien aura changé de qualification entre son acquisition par l'EPFL et sa revente, l'assiette taxable à la TVA s'établira sur le prix total. Dès lors, la TVA à acquitter par le vendeur et qu'il conviendra de répercuter sur l'acquéreur devrait s'établir au maximum à 102 941,61 €, sur la base des hypothèses de travaux évoquées.

Le montant de revente de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à UZOS (64110), 6 rue de l'Église, cadastré section AI n°19 et AI n°20 pour une contenance globale de 9 366 m² est ainsi fixé au montant maximum de SIX CENT DIX-SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES toutes taxes comprises (617 649,66 € TTC).

La revente au bénéfice de la SCI ÂGE D'OR D'UZOS, ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, fera l'objet d'un acte en la forme authentique, dont l'ensemble des droits, frais et taxes seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Il est précisé que la cession au bénéfice de la société évoquée est réalisée sous conditions suspensives, et il n'est pas totalement exclu à cet instant que l'opérateur renonce à réitérer la vente par acte authentique à l'issue du délai de validité du compromis à signer.

Il vous est proposé de vous prononcer au sujet de cette demande de cession anticipée au profit d'un tiers désigné par la commune par l'EPFL Béarn Pyrénées des parcelles non bâties en nature de terre sises à UZOS (64110), 6 rue de l'Église, cadastrées section AI n°19 et AI n°20 pour une contenance globale de 9 366 m².

Madame le Maire invite le conseil à débattre de cette proposition et de se prononcer sur le projet de délibération ci-dessous.

* * * * *

VU les articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux,

VU l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics,

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'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, et notamment aux seuils de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'État,

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 intercommunal de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées applicable à la commune d'Uzos, approuvé le 19 décembre 2019, modifié les 23 septembre 2021 et 30 mars 2023,

VU la délibération n°36/10/2023 du conseil municipal de la commune d'Uzos en date du 12 octobre 2023 sollicitant l'acquisition par l'EPFL Béarn Pyrénées et le portage pour une durée de DEUX (2) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendance sis à UZOS (64110), 6 rue de l'Église, cadastré section AI n°19 et AI n°20 pour une contenance globale de 9 366 m², moyennant un montant net vendeur de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 €),

VU la délibération n°2023-39 du conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 26 octobre 2023 autorisant l'acquisition et le portage pour le compte de la commune d'Uzos, pour une durée de DEUX (2) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendance sis à UZOS (64110), 6 rue de l'Église, cadastré section AI n°19 et AI n°20 pour une contenance globale de 9 366 m²,

VU la convention de portage n°0203-550-2401 en date du 20 novembre 2023, relative à l'acquisition et au portage, pour une durée de DEUX (2) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendance sis UZOS (64110), 6 rue de l'Église, cadastré section AI n°19 et AI n°20 pour une contenance globale de 9 366 m²

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 22 novembre 2023, évaluant la valeur vénale des biens à la somme de 377 000,00 €,

CONSIDÉRANT que les conditions de la revente des biens à l'issue de la période de portage ont été définies dès l'acquisition sur la base de l'évaluation rendue par le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques, un nouvel avis n'est pas nécessaire,

CONSIDÉRANT que la convention de portage signée entre l'EPFL et la commune d'Uzos arrivera à échéance le 1^{er} février 2026,

CONSIDÉRANT que ladite convention de portage signée entre l'EPFL et la commune d'Uzos autorise la revente anticipée des biens portés avant son échéance contractuelle, ce y compris au bénéfice d'un tiers désigné par la commune,

CONSIDÉRANT l'intérêt de procéder à la cession anticipée de la propriété portée par l'EPFL Béarn Pyrénées au profit de l'opérateur désigné par la commune aux fins de mettre en œuvre un projet compatible avec celui pour lequel l'acquisition immobilière a été menée, à savoir la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat en densification du centre-bourg,

CONSIDÉRANT que le projet d'aménagement et de promotion à vocation d'hébergement pour personnes âgées dépendantes porté par le groupe IROISE BELLEVIE est de nature à répondre aux objectifs de la commune en matière de développement de l'habitat adapté et inclusif sur son territoire,

CONSIDÉRANT l'intérêt de procéder à la cession anticipée de la propriété portée par l'EPFL Béarn Pyrénées directement au profit du tiers désigné par la commune aux fins d'y édifier un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), ainsi qu'une mini-crèche, ce qui contribuera à conforter l'offre de logements locatifs sur son territoire,

CONSIDÉRANT qu'une telle cession permettra à la commune de réaliser un projet d'habitat dédié aux personnes âgées dépendantes, et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation de ses objectifs en la matière,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

ENTENDU le rapport présenté par Madame Le Maire de la commune,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré.

1°) DEMANDE au conseil d'administration de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir céder par anticipation les parcelles non bâties en nature de terre sises à UZOS (64110), 6 rue de l'Église, cadastrées savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AI	19	« Village sud »	Non bâti	00	42	58
AI	20	6 rue de l'Église	Non bâti	00	51	08
TOTAL				00	93	66

au bénéfice de la SCI ÂGE D'OR D'UZOS, société civile immobilière ayant son siège social à BEAUNE (21200), 20 rue Jacques de Molay, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 349 204 165 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON (21000), ou toute personne morale qui s'y substituerait solidairement avec l'accord préalable de l'EPFL Béarn Pyrénées et de la commune d'Uzos, moyennant un prix conforme aux dispositions de la convention de portage n°0203-550-2401 en date du 20 novembre 2023, soit un montant hors taxe maximum de CINQ CENT QUINZE MILLE EUROS (515 000,00 € HT), à parfaire selon les coûts réels, TVA sur prix total et frais d'acte authentique en sus à la charge de l'acquéreur qui s'y engage expressément,

2°) PREND ACTE que le montant effectivement dû à l'EPFL au titre des dispositions de la convention de portage n°0203-550-2401 en date du 20 novembre 2023, atteindra un montant hors taxe maximal de CINQ CENT QUINZE MILLE EUROS (515 000,00 € HT), à parfaire selon les coûts réels, au 1^{er} décembre 2024, date prévisionnelle de revente,

3°) PREND ACTE que la cession au profit de la SCI ÂGE D'OR D'UZOS donnera lieu dans un premier temps à une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives ordinaires en pareille matière, et que dans l'hypothèse où la vente ne serait pas opérée, la commune d'Uzos restera bénéficiaire de la convention de portage et redevable de l'ensemble des engagements y étant pris,

4°) PREND ACTE que cette cession, si elle se réalise, clôturera par anticipation l'opération de portage prévue par la convention de portage n°0203-550-2401 en date du 20 novembre 2023, pour une durée de DEUX (2) ans, entre l'EPFL Béarn Pyrénées et la commune d'Uzos, et dont le terme contractuel était fixé initialement au 1^{er} février 2026,

5°) CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

* * * * *

Il convient d'acter cette convention, en procédant à un vote :

- **POUR** : 9 votes
- **CONTRE** : 2 votes - Éric DOMENGE et Claudine PORODO
- **ABSTENTION** : 3 votes - Brice DUPLEIX, Pierre RANGOTTE, Céline CORMY

Cette convention est adoptée à la majorité.

4. QUESTIONS DIVERSES

- Schéma de Mutualisation Numérique : les techniciens de l'agglomération seront sur site (mairie et école) à compter du 13/03/2024 avec une récupération du matériel des secrétaires dès le 12/03/2024. Des téléphones professionnels seront attribués aux agents des services techniques (Frédéric, Guy et Sonia) et à la garderie.
Un réseau Wifi commun entre l'école, la mairie et la cantine va être installé via un pont wifi. De ce fait un réseau wifi gratuit est accessible aux abords de la mairie et de l'école.
- Commission CCID : cette commission se réunira le mercredi 20 mars à 17h, en présence de M MURILLO, géomètre principal du cadastre.
- Marché nocturne du 30 avril : l'association AHMI organise un marché nocturne où il y a actuellement 70 exposants prévus ainsi que de multiples animations. Une distribution des flyers est lancée, où chaque conseiller se voit attribué un secteur de distribution.
- Bulletin municipal : La maquette du bulletin municipal est terminée, celui-ci est à l'impression et sera distribué dès réception.

Séance levée à 21 h 30

Mme Le Maire,
Marie Hélène JOUANINE