

Procès-verbal

Du Conseil Municipal

Séance du 21 mai 2025

Publié sur le site internet : 03/09/2025

Nombre de conseillers en exercice : 23 Nombre de conseillers présents : 19

Nombre de conseillers ayant donné procuration : 4

Convocation adressée le 16/05/2025 Affichée le 16/05/2025

L'an deux mille vingt-cinq et le-vingt-un du mois de mai à 20 h 30, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de séance, en session ordinaire, sous la présidence de Pascal JOCOU.

<u>Présents</u>: Murielle BARCOS, Vanessa BEAU, Benoît BROUCARET, Christine CHEVERRY PALUAT, Alain ÇUBURU, Marie DASSÉ, Carole DAVID, Sylvie DUBREUIL ELISSALDE, Fabienne ETCHEGARAY, Eric HIRIART URRUTY, Alain ITHURBIDE, Pascal JOCOU, Maria JULLIAN, David LARREGUY, Patricia LARRONDE, Sébastien LASSEGUETTE, Jorge RAMIREZ, Christophe SAINT-PIERRE, Stéphanie SIBERCHICOT.

<u>Absents ou excusés</u>: Mikaël DACHARY (procuration à (Sylvie DUBREUIL ELISSALDE), Pierre OLÇOMENDY (procuration à Eric HIRIART-URRUTY), Fabienne SALLABERRY (procuration à Stéphanie SIBERCHICOT), Véronique SANCHEZ (procuration à Fabienne ETCHEGARAY)

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut donc valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Alain ÇUBURU

ORDRE DU JOUR:

Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 14/04/2025

- 1/ Approbation du compte rendu financier 2024 de l'opération d'aménagement de la ZAC Les coteaux du château d'eau
- 2/ Convention pour les interventions du Service Intercommunal du Patrimoine et de l'Architecture de l'APGL, hors abonnement
- 3/ Bail de location avec l'Association CAMIANTE pour la crèche Laminak
- 4/ Convention d'objectif avec l'Association CAMIANTE pour la crèche Laminak
- 5/ Avenant au contrat de bail commercial du restaurant Joanto
- 6/ Location d'un terrain communal
- 7/ Fixation du prix de vente de bois
- 8/ Création d'un poste d'adjointe technique territorial de 2ème classe
- 9/ Création d'un poste d'agent de maîtrise principal
- 10/ Acquisition de terrain
- 11/ Garantie d'emprunt par la Commune
- 12/ Questions diverses

Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 14/04/2025

Approuvé à l'unanimité

DCM 01 : Approbation du compte rendu financier 2024 de l'opération d'aménagement de la ZAC « du bourg » Les coteaux du château d'eau

Conformément aux dispositions de l'article 17 du traité de concession, afin de permettre au concédant de s'assurer de la qualité des phases de réalisation de l'opération, l'aménageur remettra au concédant chaque année, avant le 31 mars, un compte rendu d'activité conforme aux dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme. Ce compte rendu financier annuel doit comporter les éléments tels que précisés au même article 17 du traité de concession.

Le compte rendu financier annuel de 2024 de la zone d'aménagement concerté – ZAC « du bourg » Les coteaux du château d'eau a été transmis par l'aménageur EIFFAGE AMENAGEMENT le <u>13/02/2025</u>, il est établi sur la base d'une comptabilité arrêtée au 31 décembre 2024.

La commune de Briscous et EIFFAGE AMENAGEMENT sont liées par la signature du traité de concession d'aménagement signé le 10 octobre 2022 et visant à mettre en œuvre l'opération d'aménagement de la ZAC « du bourg » Les coteaux du château d'eau.

Les objectifs de l'opération d'aménagement sont repris dans le contrat de concession et consistent à :

- « Profiter de l'opportunité de disposer d'une emprise foncière non bâtie dans le prolongement immédiat du centre bourg et d'éviter une dispersion de l'habitat
- Proposer une opération d'aménagement d'ensemble confortant les fonctions de centralité et déclinant des mixités d'usages pour satisfaire les besoins de la population locale ;
- Proposer un projet urbain intégré à la géographie rurale et agricole, à son environnement et respectueux du patrimoine et de l'identité locale;
- Créer une véritable mixité dans les formes urbaines développées (logements individuels, intermédiaires et collectifs) et dans les statuts d'occupation (location, location sociale, accession sociale, dispositif BRS et accession libre) afin de produire une offre de logements encadrée avec un rythme de commercialisation maitrisé par la collectivité;
- Valoriser le paysage et proposer un projet et des logements qualitatifs intégrés dans une démarche de développement durable;
- Favoriser les circulations douces : par la réintroduction des modes de déplacement doux (pistes cyclables, cheminements piétons) qui reconnecteront ce quartier avec le centre bourg, les équipements publics, commerces et services;
- Renforcer l'offre commerciale du centre bourg avec l'implantation de commerces et services complémentaires ;
- Adapter et diversifier l'offre et la typologie de logements : proposer des logements accessibles aux jeunes ménages et primo-accédant locaux, aux seniors et privilégier une diversité des formes urbaines et des modes d'habiter tout en répondant aux objectifs de mixité sociale;
- Répondre à la question de l'habitat contemporain et de ses rapports avec la tradition basque. »

Le programme proposé par Eiffage Aménagement dans le cadre de l'appel à opérateur et repris dans le contrat de concession est le suivant :

Surfaces de plancher bâties (SDP): environ 13 424 m² dont:

- 12 934 m² pour la création d'environ 160 logements dont :
 - 19 lots à bâtir
 - 15 Maisons en bande
 - 126 logements collectifs dont :
 - o 62 Logements abordables
 - 40 logements locatifs sociaux (LLS)
 - o 24 logements sociaux en accession à la propriété en bail réel solidaire (BRS)

Soit 40% de logements conventionnées, soit 64 logements (1/3 d'accession sociale et 2/3 en LLS)

490 m² pour la création de surfaces commerciales et de services

M. le Maire souhaite soumettre aux membres du conseil municipal, le compte rendu financier 2024 proposé par EIFFAGE AMENAGEMENT, en exposant les commentaires suivants :

REORIENTATION PARTIELLE DU PROJET

L'année 2024 a été marquée par le changement d'équipe municipale, qui a momentanément mis en stand-by les études entre mars et juillet, et qui a permis dans un second temps, entre juillet et décembre, de retravailler le projet dans l'objectif du maintien de la diversité des produits immobiliers, d'une offre abordable pour les habitants du territoire, et d'une réduction de l'impact environnemental du projet. Cette réflexion a permis de valider les points suivants, qui seront inscrits dans l'avenant au contrat de concession en 2025 :

- Validation de la quote part de 40% de logements sociaux, dont 50% en accession sociale à la propriété et 50% en locatif social (au lieu de 1/3 d'accession sociale et 2/3 en locatif social);
- Suppression du tiers lieu (90m²) et de l'œuvre d'art;
- Diminution de la superficie des commerces (passage de 400m² à environ 150m²);
- Requalification du chemin Iruritea afin de préserver la zone humide au nord du bois central et permettant de scinder la ZAC avec 2 accès distincts.

1. SUR LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics sera défini précisément lors de l'adoption du dossier de réalisation. Un tableau précisera par ouvrage les modalités de financement et les répartitions entre l'aménageur et le concédant ainsi que les participations de l'aménageur au financement des équipements publics.

Pour l'ensemble des ouvrages du programme des équipements publics, la commune deviendra le gestionnaire après remise des ouvrages.

2. SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Au cours de l'année 2024, EIFFAGE AMENAGEMENT a réalisé les missions suivantes :

Maîtrise foncière:

Aucun contact complémentaire n'a été pris avec les propriétaires des fonciers depuis 2023. Le concessionnaire indique que les propositions financières seront effectuées aux propriétaires une fois le projet et le bilan validés par la collectivité.

Etudes environnementales:

Le projet sera soumis au régime d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau. Un Dossier d'Autorisation Environnementale (DAE) devra être réalisé, avec une phase d'enquête publique.

Le concessionnaire a rencontré en 2024 les instances qui prendront part à l'instruction du DAE afin de leur présenter le projet et le travail sur la séquence ERC qui est mené, dans l'objectif d'anticiper d'éventuelles remarques ou objections dans la délivrance de la future autorisation environnementale :

- 20 juin : réunion avec la DDTM (en charge de l'instruction du DAE) et de l'OFB (Office Français de la Biodiversité)
- 5 septembre et 11 octobre : réunion avec le SAGE Adour aval (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) sur les modalités de compensation des zones humides
- Novembre : échange avec la chambre d'agriculture concernant les modalités d'éventuelles compensations agricoles
- 18 décembre : réunion avec le CEN (Conservatoire d'Espace Naturel) concernant la gestion des futurs terrains de compensation

Poursuite de la séquence ERC « Eviter, Réduire, Compenser » :

Suite à la finalisation de la caractérisation des contraintes environnementales, la séquence ERC initiée en 2023 a été poursuivie en 2024 après les élections municipales en intégrant les réorientations souhaitées par la commune.

Pour mémoire, la séquence « éviter, réduire, compenser » a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Le travail mené en 2024 a permis d'éviter l'impact de plus de 1ha de zone humide grâce à la modification du plan masse au niveau de la requalification du chemin Iruritea qui permet de scinder la ZAC avec 2 accès distincts. Ce travail

d'évitement a ainsi permis de diminuer le besoin en terrain de compensation qui était de 4,3ha en 2023, qui n'est plus que de 2,52ha en 2024.

L'analyse de plus de 71ha de terrain de compensation potentiel, sous le prisme économique, fonctionnel et environnemental, a conduit à en écarter un grand nombre. C'est pourquoi des fonciers complémentaires à ceux proposés en 2023 ont été proposés par la nouvelle équipe municipale. L'éligibilité d'une partie de ces nouveaux fonciers reste à valider en 2025.

Les engagements contractuels du concessionnaire

Maîtrise d'œuvre :

- O Urbanistes : SCE up +. Contrat signé en 2023 pour un montant de 82 417,5 €
 Avenant 2024 : 17 975 € pour la reprise des plans suite à la modification du plan de masse, intégration du chemin Iruritea au projet + étude à venir sur la zone « collecte déchet » le long de la départementale
- o Bureau d'étude VRD : Ideia. Contrat signé en 2023 pour un montant de 124 537 €

Partenaires :

- o Architecte : Marc Ballay. Contrat signé en 2024 pour un montant de 2 500 €
- O Bureau d'étude environnemental : SCE + ECGD. Contrat signé en 2023 pour un montant de 26 650 €
 Avenant 2024 : 72 350 € pour le montage du dossier d'autorisation environnementale
- AMO développement durable : Nobatek. Contrat signé en 2023 pour un montant de 26 600 €
- Concertation : Neorama. Contrat signé en 2023 pour un montant de 26 300 €
- Animation / gestion maison des services : Réciprocité. Contrat signé en 2023 pour un montant de 150 000
 €. Suite à l'abandon de la réalisation de de la maison des projets, le contrat va être résilié.
- o BE spécialiste des marchés immobiliers : Adéquation. Contrat signé en 2024 pour un montant de 2 900 €
- o BE spécialisé en programmation urbaine : Urban ID. Contrat signé en 2024 pour un montant de 2 800 €
- AMO foncier et gestion de la DUP : contrat non signé.

3. SUR LE DEROULEMENT OPERATIONNEL ET FINANCIER DE L'ANNEE 2024

Dépenses engagées en 2024 : 54 553 € HT

- Urbanistes (SCE Up+): 5 428 € HT pour la reprise des plans suite à la modification itérative du plan masse, comprenant notamment l'étude de nouveaux tracés de voirie, l'optimisation des implantations des bâtiments et des stationnements, la recherche d'évitement amélioré des zones humides, et l'intégration du chemin lruritea au projet.
- Architecte (Marc Ballay): 2 500 € HT pour la réalisation de plusieurs perspectives et simulation 3D pour mieux appréhender les différentes propositions d'évolution du plan masse.
- BE Environnemental (SCE + ECGD): 40 925 € HT pour la finalisation de l'inventaire faune-flore, la caractérisation des zones humides, la caractérisation des terrains de compensation et la réalisation d'une partie de l'étude d'impact qui sera intégré au dossier d'autorisation environnementale (état initial).
- BE spécialiste des marchés immobiliers (Adéquation): 2 900 € HT pour l'actualisation de l'étude de marché.
- BE spécialisé en programmation urbaine (Urban ID) : 2 800 € HT pour l'actualisation de l'étude sur les besoins scolaires induit par l'opération.

Recettes constatées en 2024 : 0 € HT

4. ANALYSE BILANCIELLE 2024

Le bilan des dépenses de la concession d'aménagement s'établit au 31/12/2024 à 7 182 425 €, en regard du bilan initial du traité de concession qui s'élevait à 7 086 210 €, et du bilan du CRAC 2023 qui s'élevait à 7 542 350 €.

Le résultat prévisionnel 2024 s'élève quant à lui à 273 000 € au 31/12/2024, en regard du résultat prévisionnel initial du traité de concession qui s'élevait à 269 000 €, et du résultat prévisionnel du CRAC 2023 qui s'élevait à 280 000 €.

Cette évolution du bilan résulte des éléments suivants :

En recettes : - 361 000 €

- Réduction des surfaces commerciales et d'activité à la demande du concédant : passage de 490 m² à 150 m² :
 - 68 000 €
- Baisse de prix de vente des lots à bâtir afin d'intégrer les évolutions du marché de l'immobilier suite à la crise immobilière depuis 2022 (passage de 23 à 21 lots à bâtir):
 - 1 500 000 €
- Augmentation des charges foncières vendu au promoteur et bailleur social :
 - + 1 207 000 €

En dépenses : - 350 300 €

- Augmentation du budget pour le poste « Compensation agricole et environnementale » compte tenu des difficultés pour trouver des terrains de compensation (suite à la découverte de zones humides) :
 - + 90 000 €

Ce poste sera optimisé une fois les terrains de compensation validés.

- Réduction du poste « Participation de l'aménageur » pour tenir compte de l'actualisation de l'étude sur les besoins scolaires induit par l'opération :
 - 400 000 €

Un avenant au contrat de concession d'aménagement est demandé en 2025 pour acter la suppression des 2 classes dans le programme des équipements publics.

- Réduction du poste « œuvres d'art/ innovation » en raison de la suppression de l'œuvre d'art, à la demande du concédant :
 - 50 000 €
- Réduction du poste « Habitat intergénérationnel » en raison de la suppression de la maison des services, à la demande du concédant :
 - 142 500 €
- Augmentation du poste « Gestion » relatif à la rémunération de l'aménageur :
 - + 70 000 €

Les imprévus liés à la découverte des zones humides, leur impact sur le plan de masse et la recherche de sites de compensation d'une part, la nouvelle approche sur le projet liée au changement d'équipe municipale d'autre part ont imposé au concessionnaire des missions complémentaires importantes. A ce stade, une augmentation des honoraires de gestion de 70 k€ est actée, sachant qu'un point détaillé sera établi en 2025 sur la base des justifications à fournir. Ce montant fera donc l'objet de discussions lors de la période de négociations en 2025.

- Augmentation du poste « Frais Financier » lié à l'augmentation des taux d'intérêts entre 2023 et 2024 ainsi qu'au décalage dans le temps de l'opération et au phasage de l'opération qui devra faire l'objet d'un accord entre les parties courant 2025 :
 - + 119 800 €
- Baisse du poste « Honoraires de commercialisation » liée à la baisse du chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération :
 - 35 900 €
- Baisse du poste « Impôts divers et GFA » liée à la baisse du chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération :
 - 1 700 €

5. SUR LE DEROULEMENT OPERATIONNEL ET FINANCIER PREVISIONNEL DE L'ANNEE 2025

Dépenses prévisionnelles en 2025 : 401 k€ HT

- Frais sur acquisitions: 40 000 € HT
 - o 20 000 € HT pour le poste « géomètre »
 - o 20 000 € HT pour le poste « Etudes et diagnostics » de l'état des sols
- Honoraires techniques: 153 000 € HT
 - 50 000 € HT pour le poste « Urbaniste » (SCE Up+) pour la finalisation des études d'Avant-Projet nécessaire à la réalisation du dossier d'autorisation environnementale
 - 29 000 € HT pour le poste « AMO ENV/DD » (Nobatek) pour la finalisation des études sur le développement durable sur la base du projet modifié (étude bilan des émissions de gaz à effet de serre, étude de faisabilité énergie renouvelable)
 - o 74 000 € HT pour le poste « Autres BET » :
 - 53 000 € HT (SCE) pour la finalisation de l'élaboration du dossier d'autorisation environnementale, du dossier loi sur l'eau et de l'élaboration du plan de gestion des sites de compensation
 - 21 000 € HT pour l'accompagnement à l'élaboration du dossier de DUP
- Travaux : 30 000 € HT pour le poste « branchement concessionnaire pour l'étude du transfert local transfo chemin Iruritea
- Frais divers : 60 000 € HT
 - 50 000 € HT pour le poste « Concertation et communication » (Néorama) pour la réalisation de réunions complémentaires de concertation suite à la modification du projet
 - o 10 000 € HT pour le poste « Honoraires juridiques » pour provisionner d'éventuels contentieux
- Frais financiers: 18 000 € HT
- Rémunération de l'aménageur : 100 000 € HT pour le poste « Gestion » qui correspond au travail réalisé par le concessionnaire depuis la signature du contrat de concession en date du 10/10/2022, soit environ 2 ans de travail.

Recettes prévisionnelles en 2025 : 0 € HT

Le présent compte rendu financier comprend en annexe le bilan prévisionnel d'aménagement au 31/12/2024 et le plan de trésorerie.

Vu la délibération du conseil municipal du 20 juin 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC « les coteaux du château d'eau ;

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 10 octobre 2022;

Vu la délibération du conseil municipal du 12 avril 2023 approuvant le CRAC 2023 ;

- M. Alain Ithurbide ayant quitté la séance et ne participant pas au vote.
- M. Mikaël Dachary ayant donné procuration mais ne souhaitant pas participer au vote pour cette délibération.

Entendu le rapport de Mme Sylvie Dubreuil Elissalde conseillère municipale sur le compte-rendu financier 2024 et après en avoir délibéré, le Conseil municipal à la majorité :

Pour: 16

Contre: 5 (C. Cheverry Paluat, F. Etchegaray, D. Larreguy, S. Lasseguette, V. Sanchez)

✓ Approuve le compte rendu financier annuel 2024 de la ZAC « du bourg » les coteaux du château d'eau, annexé à la présente délibération.

<u>Sébastien LASSEGUETTE</u>: Lors de la campagne, vous aviez promis une réinterrogation en profondeur du projet de la ZAC. Or, le CRAC 2024 montre que si quelques ajustements ont été apportés – suppression du tiers lieu, réduction des commerces – l'essentiel reste inchangé: 160 logements, sur un terrain très pentu, nécessitant des aménagements

coûteux, notamment sur le chemin Iruritea qui nécessitera un requalibrage. Je doute que 150.000 € suffise. J'y suis passé hier, les travaux dépasserons allègrement les 300.000 €. Rien n'a été revu sur la densité.

Certes, les prix des terrains à bâtir ont été revus à la baisse, de 220 000 € à 180 000 € pour 500 m². Mais cela reste un tarif excessif pour beaucoup de familles de Briscous. On nous parle d'accessibilité, mais dans les faits, le prix d'accès au foncier reste élevé et la diversité des publics visés semble très théorique.

Vous avez pris vos fonctions en juin 2024, et le projet a été mis entre parenthèses durant des mois. Résultat : un an de perdu, et un coût de portage de plus en plus lourd.

En outre, le dialogue reste fermé. Vous aviez dénoncé notre manque de communication. Pourtant, aujourd'hui, vous refusez d'échanger avec le collectif Vivre Briscous, qui propose un projet plus raisonnable sur la partie basse, moins pentue, avec des accès plus simples, moins de béton, et plus adapté aux infrastructures actuelles, donc moins couteux.

Ce manque de clarté vous coûte, nous coûte : Eiffage prévoit déjà 119 800 € de frais financiers supplémentaires liés aux retards, réclame 100 000 € de rémunération en plus, et une provision de 90 000 € pour compenser les contraintes environnementales. Et ce n'est qu'un début. Ces coûts finiront par se répercuter sur la Commune, donc sur les contribuables.

Je vous invite à vous projeter : imaginez seulement 80 voitures, chaque matin entre 7h30 et 8h30, sur le bourg. Les bouchons, la pollution sonore, les coups de klaxon... Et en cas de tempête, comme l'automne dernier avec plus de 650 mm de pluie en trois mois, sur un sol bétonné à 30 %, c'est plus d'un hectare imperméable. Le risque d'inondation devient bien réel.

Le projet de ZAC du Bourg mérite mieux qu'une approche technique et désincarnée. Il mérite une réelle co-construction avec les habitants, une vision cohérente, et une gestion rigoureuse des finances communales. Je demande donc :

- 1. Une véritable réévaluation du projet dans ses fondements (densité, localisation, accessibilité);
- 2. Un débat public transparent avec le collectif citoyen.

<u>Pascal JOCOU</u>: Je suis surpris par ces remarques, car tu faisais partie du précédent conseil municipal et tu as voté pour le contrat de concession avec 160 logements.

Depuis notre prise de fonction nous réétudions tout le projet de concession et tout n'est pas encore finalisé.

Le traité de concession est un principe d'autofinancement qui n'a pas de coût pour la commune.

Le but est de rendre les prix des terrains et des logements sociaux abordables. Le nombre de 160 logements est un équilibre à trouver entre le coût de construction et le prix de sortie pour les administrés.

Je suis surpris par tes compétences en VRD par rapport au coût de 300 000 € annoncé pour le chemin Iruritea. Un bureau d'études a été mandaté et a estimé un coût à 150 000 €. Nous avons également au sein du conseil municipal des personnes compétentes en voirie.

En ce qui concerne le risque d'imperméabilisation, il a été pris en compte par l'installation de bassins de rétention et autres systèmes.

L'œuvre d'art prévue a été supprimé du projet, ainsi que le tiers lieu.

Le projet sera prochainement présenté aux habitants en réunion publique. C'est un travail intense qui avance pas à pas.

<u>Sébastien LASSEGUETTE</u>: Ok on a voté pour le traité de concession, mais on a droit de changer d'avis car le projet est trop important par rapport au flux de véhicules.

Christine CHEVERRY PALUAT: Une réunion publique a eu lieu lors de la précédente mandature et 2 visites sur le terrain.

DCM 02 : Convention pour les interventions du Service Intercommunal du Patrimoine et de l'Architecture de l'APGL, hors abonnement

M. le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a été envisagé l'aménagement d'une salle destinée à la location dans la salle Lokarri.

Il propose donc de passer à la réalisation de ce projet et de confier à cet effet le soin au Service Intercommunal du Patrimoine et de l'Architecture de l'Agence Publique de Gestion Locale de réaliser une mission d'assistance technique et administrative dans les mêmes conditions que le ferait le service technique dont disposent en propre certaines collectivités.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu le Maire dans ses explications et en avoir délibéré,

Considérant que la Commune n'est pas en mesure de prendre en charge ce dossier mais peut disposer du Service Intercommunal du Patrimoine et de l'Architecture en temps partagé avec les autres collectivités adhérentes à ce service, à la majorité :

Pour: 18

Abstention: 5 (C. Cheverry Paluat, F. Etchegaray, D. Larreguy, S. Lasseguette, V. Sanchez)

- DECIDE de faire appel au Service Intercommunal du Patrimoine et de l'Architecture de l'APGL pour qu'il apporte assistance technique et administrative concernant cette affaire et plus particulièrement dans l'établissement du dossier de demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) conformément aux termes du projet de convention de mise à disposition ci-annexé
- AUTORISE le Maire à signer cette convention

DCM03: Bail de location avec l'Association CAMINANTE pour la crèche LAMINAK

Mme Patricia LARRONDE Adjointe aux affaires sociales propose au Conseil Municipal un projet de bail de location à usage professionnel entre la Commune de Briscous et l'Association CAMINANTE gestionnaire de la crèche Laminak, situé 51 chemin Bideberria Briscous.

Alors que le Maire a délégation pour le louage de choses, il demande au Conseil de lui retirer cette délégation, pour la présente affaire, qui mérite toute l'attention et bien sûr l'accord du Conseil.

Après avoir pris connaissance de ce document et en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- DECIDE de louer à l'Association CAMINANTE, pour un usage exclusivement professionnel, le local communal, situé 51 chemin Bideberria à Briscous
- FIXE à six ans, à compter du 9 avril 2025, la durée de la location
- FIXE à 930.12 € le montant mensuel du loyer
- APPROUVE le projet de bail tel que présenté
- AUTORISE le Maire à signer le contrat à intervenir avec l'Association CAMINANTE

DCM04: Convention d'objectif avec l'Association CAMINANTE pour la crèche LAMINAK

Mme Patricia LARRONDE Adjointe aux affaires sociales propose au Conseil Municipal une convention d'objectif entre la Commune et l'association CAMINANTE pour la période allant du 09 avril 2025 au 31 décembre 2025, définissant le montant de la subvention allouée par la commune et les modalités de versement, de suivi, de contrôle et d'utilisation de la subvention.

Après avoir pris connaissance de cette convention et en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal à l'unanimité :

- APPROUVE les termes de la convention (jointe en annexe)
- AUTORISE le Maire à la signer

DCM 05 : Avenant au contrat de bail commercial du restaurant Joanto

M. Eric HIRIART-URRUTY rappelle au Conseil Municipal que la Commune loue par bail commercial à la SAS PESTEYA les locaux du restaurant Joanto situés 9 Chemin du Village.

En raison des travaux de fermeture de la terrasse effectués, il propose au Conseil Municipal de revoir le montant du loyer à compter du 1^{er} juin 2025, proportionnellement à la surface créée soit 42 m2.

Le montant du loyer actuel étant de 1 202.09 € HT pour 436 m2, le montant du loyer au 1^{er} juin 2025 s'élèverait à 1 317.89 € HT.

La révision annuelle du loyer au 1er juillet 2025 serait appliquée sur le loyer actualisé.

Invité à délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

VALIDE le montant du loyer proposé

CHARGE le Maire de procéder à toutes les formalités nécessaires à cette opération, et notamment de signer l'avenant au bail correspondant et de tenir informé la trésorerie de la présente délibération.

<u>Christine CHEVERRY PALUAT</u>: Le propriétaire a eu un loyer modéré pendant des années, ne faudrait-il pas penser à une révision annuelle du loyer?

<u>Pascal JOCOU</u>: La révision annuelle est prévue. Aucune négociation de loyer n'avait été faite en amont des travaux par la précédente municipalité.

DCM06: Location d'un terrain communal

M. le Maire informe le Conseil Municipal que M. Borda Dominique exploite les parcelles communales cadastrées ZR 8 et ZP 33 depuis 2022 et qu'il convient de procéder à l'encaissement du montant de la location.

Celle-ci s'élevant pour 2021 à 193.40 € et tenant compte de l'évolution annuelle de l'indice des fermages, il fait part au Conseil Municipal du calcul annuel de location :

Année 2022 (indice + 3.55%) = 200.27 € Année 2023 (indice + 5.63%) = 211.55 € Année 2024 (indice + 5.23%) = 222.61 €

Invité à délibérer le Conseil Municipal à l'unanimité :

 AUTORISE le Maire à procéder à l'encaissement d'un montant de 634.43 € correspondant à la location des parcelles cadastrées ZR 8 et ZP 33, pour les années 2022 – 2023 – 2024

<u>Sébastien LASSEGUETTE</u>: Pourquoi le loyer n'a pas été réclamé les années précédentes ?

Pascal JOCOU: C'est à vous de nous le dire.

<u>David LARREGUY</u>: Ces parcelles du quartier du bois étaient précédemment exploitées par M. Capdeville. Parcelles enclavées uniquement accessibles par la parcelle de M. Capdeville. Un courrier a été adressé aux ayants droits leur demandant s'ils souhaitaient continuer à louer ces parcelles, mais ils ont tardé à répondre. Ces terrains avaient également été proposés pour la compensation dans le cadre de la ZAC et donc pas remises à la location.

Pascal JOCOU: Travaux trop importants à faire pour la compensation donc par retenus.

DCM 07 : Fixation du prix de vente de bois

M. le Maire informe le Conseil Municipal de la nécessité de fixer le prix de vente de bois issu de parcelles non soumises au régime forestier.

Invité à délibéré le Conseil Municipal à l'unanimité :

- FIXE à 15.00 € le prix du stère de bois sur pied

DCM 08 : Création d'un poste d'adjoint technique territorial principal de 2ème classe

M. le Maire propose au Conseil Municipal la création d'un emploi d'agent d'entretien polyvalent à temps non complet à compter du 1^{er} juillet 2025.

Pour tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées, il propose d'associer les différents grades du cadre d'emplois des adjoints techniques à cet emploi.

Le tableau des emplois serait complété comme suit :

Emploi	Grades associés	Effectif budgétaire	Temps hebdomadaire moyen de travail
Agent d'entretien polyvalent	 Adjoint technique Adjoint technique principal de 2ème classe Adjoint technique principal de 1èreclasse 	1	Temps non complet (30 heures hebdomadaires)

Invité à délibérer, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- ADOPTE la proposition du Maire à compter du 1er juillet 2025
- PRÉCISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

DCM 09 : Création d'un poste d'agent de maitrise principal

M. le Maire propose au Conseil Municipal la création d'un emploi d'agent de maîtrise principal à temps complet à compter du 1^{er} juillet 2025.

Pour tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées, il propose d'associer les différents grades du cadre d'emplois des agents de maîtrise à cet emploi.

Le tableau des emplois serait complété comme suit :

Emploi	Grades associés	Effectif budgétaire	Temps hebdomadaire moyen de travail
Agent de maîtrise	- Agent de maîtrise - Agent de maîtrise principal	1	Temps complet

Invité à délibérer le Conseil Municipal à l'unanimité :

- ADOPTE la proposition du Maire à compter du 1^{er} juillet 2025
- **PRÉCISE** que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

David LARREGUY: De qui s'agit-il?

Pascal JOCOU: Je n'ai pas à répondre il s'agit de ma compétence.

Christine CHEVERRY PALUAT: S'agit-il de promotion interne?

Pascal JOCOU: Oui

Mikaël DACHARY intègre la séance du conseil municipal la procuration donnée à Sylvie DUBREUIL ELISSALDE est retirée.

DCM 10: Acquisition de terrain

Mme Sylvie DUBREUIL ELISSALDE, conseillère municipale informe le Conseil Municipal qu'il conviendrait d'acquérir une superficie de 7 200 m2 environ à prélever sur la parcelle cadastrée ZV n° 0029 appartenant à Mme Marie-Jeanne SEMICOURBE épouse LARRABURU OXOBY, afin de créer une réserve foncière permettant progressivement de répondre notamment aux besoins de renforcement des équipements scolaires et de requalifier l'entrée de bourg sud en lien avec l'aménagement de nouveaux équipements.

Mme Marie-Jeanne SEMICOURBE épouse LARRABURU OXOBY propose de vendre à la Commune aux conditions suivantes :

- le terrain en cause au prix de 35 euros le mètre carré
- la prise en charge par la Commune des frais d'acte et de géomètre

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à la majorité :

Pour: 18

Contre: 5 (C. Cheverry Paluat, Fabienne Etchegaray, D. Larreguy, S. Lasseguette, V. Sanchez)

- VALIDE le principe de cette acquisition au prix de 35 € le mètre carré.
- VALIDE la prise en charge des frais d'acte et de géomètre
- AUTORISE le Maire à procéder à toutes les formalités nécessaires à cette acquisition et notamment la signature de l'acte

<u>Sébastien LASSEGUETTE</u>: Il me semble qu'il y a beaucoup d'incohérences : vous supprimez la construction de deux salles de classes en lien avec le projet de ZAC, en disant que les écoles ont encore de la marge. Soit.

Mais alors pourquoi acheter pour 320 000 € (en comptant les frais annexes et induits) un terrain jouxtant l'école publique en indiquant dans la délibération qu'il s'agit de répondre, je cite « aux besoins de renforcement des équipements scolaires ». Publics ou privés ?

Pourquoi ne pas dire clairement que l'objectif est d'y implanter une école privée en langue basque ?

D'un côté, on supprime 2 salles de classe estimant qu'il y a une offre suffisante, d'un autre on achète un terrain pour agrandir les équipements scolaires."

Par délibération du 14/11/24 pouvoir était donné à l'EPFL pour la négociation, l'acquisition et le portage de la parcelle, vous remettez en cause l'EPFL ?

Le prix d'acquisition de ce terrain est de 35 €/m2 et à la ZAC 27 €/m2 pourquoi cette différence ?

Pascal JOCOU: L'objectif d'achat de la parcelle est :

- La construction d'un bâtiment pérenne pour l'Ikastola
- Résoudre le problème d'entrée et sortie à l'école publique
- Anticiper plus loin que la ZAC en créant une réserve foncière
- Mobilité douce autour des écoles
- Espaces pour jeunes et ados

L'EPFL était en charge de la négociation et la Commune se substituait à l'EPFL pour diminuer les frais notariés. Terrains classés à urbanisés. Prix de 35 € fixé par les Domaines. Pour la ZAC on verra au moment de l'estimation par les domaines.

<u>David LARREGUY</u>: A l'heure d'entrée et de sortie des écoles, problèmes liés à la façon des parents de procéder. Les parkings sont suffisants pour absorber l'afflux des parents, qui manquent de civisme. C'est un faux argument.

Christine CHEVERRY PALUAT: Deux classes sont vides à l'école Ikas bide. Baisse nationale des effectifs scolaires.

Fabienne ETCHEGARAY: Demande que les objectifs de la municipalité figurent sur la délibération.

Pascal JOCOU: Ces objectifs sont déjà détaillés sur la délibération de novembre.

DCM 11 : Garantie d'emprunt par la Commune

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales;

Vu l'article 2305 du Code civil;

Vu le Contrat de Prêt N° 170595 en annexe signé entre : SOLIHA PAYS BASQUE ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

DELIBERE

Article 1:

Le Conseil Municipal de Briscous à la majorité /

Pour: 22

Abstention: 1 (Sébastien Lasseguette),

Accorde sa garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 105 450,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 170595 constitué de 1 Ligne(s) du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 105 450.00 euros (cent cinq mille quatre cent cinquante euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2:

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3:

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

Pascal JOCOU: Quelles sont les motivations de l'abstention?

Sébastien LASSEGUETTE : Opposé à ce projet depuis toujours.

<u>Christine CHEVERRY PALUAT</u>: Favorable à ce projet car il y a déjà eu des intrusions de jeunes dans l'école. C'est un bâtiment inoccupé, il y aura plus de vie et ça incitera les jeunes à ne pas franchir les limites.

David LARREGUY: La priorité sera donnée aux Beskoiztar et se fera en lien avec SOLIHA?

Pascal JOCOU: Oui, il y a déjà des candidatures. Les travaux sont prévus fin juin.

12/ Questions diverses

Néant

Fin de séance: 9h30

Secrétaire de séance Alain ÇUBURU THE DE BRISCOLONIES OF THE PROPERTY OF THE PRO

Le Maire, Pascal JOCOU

