

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MACAYE DU 9 juillet 2024

Le neuf juillet 2024 à 20 h 30 heures, le Conseil Municipal de la Commune de MACAYE s'est réuni en mairie sur la convocation de Monsieur DUBOIS Alain, Maire, affichée le 4 juillet 2024 et transmise par voie électronique le 4 juillet 2024, et sous la présidence de ce dernier.

Présents : Madame Lorraine AUCHOBERRY, Monsieur CLAVERIE Dominique, Monsieur DUBOIS Alain, Monsieur DUHART Ramuntxo, Madame JORAJURIA Céline, Monsieur GOUTENEGRE Jean-Michel, Monsieur OTHARAN Thierry, Madame OXARANGO Armelle, Madame PULL INDART Laurence, Monsieur SAINT-ESTEBEN Bernard, Monsieur SIMON Michel, UHALDE Bixente.

Absents :

Absents mais ayant donné pouvoir :

.....

Excusé(s) : Madame RECONDO Myriam, Monsieur BORDA Dominique, Monsieur IDIART Jean-Pierre

Secrétaire de séance : CLAVERIE Dominique

Après avoir accueilli les participants et constaté que le quorum était atteint, le Président de séance propose de procéder à l'examen de l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du 18 juin 2024-
- Délibération programme TE 64 « Génie Civil Communications lié au lotissement communal »
- Délibération électrification rurale TE64 « Extension lotissement communal »
- Lotissement communal : Règlement à confirmer
- Lotissement communal : Délibération pour critères d'attribution des lots et tarif à déterminer
- Questions diverses.

0. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE

Préalablement à la mise en discussion des affaires portées à l'ordre du jour, le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la réunion du 18 juin 2024 à l'unanimité des membres présents.

1. DELIBERATION N°09-07-202-59 : ELECTRIFICATION RURALE – Programme « Génie Civil Communications Electroniques Option A 2024 – APPROBATION du projet et du financement de la part communale – Affaire N°24TE029

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a demandé au TERRITOIRE D'ENERGIE 64, de procéder à l'étude des travaux de : Extension partie intérieure du lotissement communal URTSU.

Monsieur le Président du TERRITOIRE D'ENERGIE 64 a informé la Commune du coût estimatif des travaux à réaliser, qui ont été confiés à l'Entreprise SOCAELEC.

Monsieur le Maire précise que ces travaux feront l'objet d'une inscription au Programme d'Electrification Rurale\ « Génie Civil Communications Electroniques Option A 2024 », propose au Conseil Municipal d'approuver le montant de la dépense et de voter le financement de ces travaux.

Oui l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents :

- **DECIDE** de procéder aux travaux ci-dessus désignés et charge le TERRITOIRE D'ENERGIE 64 de l'exécution des travaux.
- **APPROUVE** le montant des travaux et des dépenses à réaliser, se décomposant comme suit :

o Montant des travaux TTC	10 402,61 €
o Assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et imprévus	1 040,26 €
o Frais de gestion du TE64	433,44 €

TOTAL **11 876,31 €**

- **APPROUVE** le plan de financement prévisionnel de l'opération se décomposant comme suit :

o Participation de la commune aux travaux à financer sur emprunt	11 442,87 €
o Participation de la commune aux frais de gestion (à financer sur fonds libres)	433,44 €

TOTAL **11 876,31 €**

La participation définitive de la Commune sera déterminée après établissement du décompte définit des travaux.

De plus, si la commune finance sa participation aux travaux sur ses « fonds libres », le TE64 pourra lui demander un ou plusieurs acomptes, en fonction des travaux exécutés.

- **ACCEPTE** l'éventuelle servitude à titres gratuit sur le domaine privé communal
- **TRANSMET** la présente délibération au contrôle de légalité

2. DELIBERATION N°09-07-2024-60 : ELECTRIFICATION RURALE – Programme « Extension Lotissement Communal (PCT) 2024 – APPROBATION du projet et du financement de la part communale – Affaire N°24EX060

Monsieur le Président du TERRITOIRE D'ENERGIE 64 a informé la Commune du coût estimatif des travaux à réaliser, qui ont été confiés à l'Entreprise SOCAELEC.

Monsieur le Maire précise que ces travaux feront l'objet d'une inscription au Programme d'Electrification Rurale\ « Extension Lotissement communal (PCT) 2024 », propose au Conseil Municipal d'approuver le montant de la dépense et de voter le financement de ces travaux.

Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents :

- **DECIDE** de procéder aux travaux ci-dessus désignés et charge le TERRITOIRE D'ENERGIE 64 de l'exécution des travaux.
- **APPROUVE** le montant des travaux et des dépenses à réaliser, se décomposant comme suit :

o Montant des travaux TTC	23 777,50 €
o Assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et imprévus	2 377,75 €
o Actes notariés (1)	345,00 €
o Frais de gestion du TE64	990,73 €

TOTAL **27 490,98 €**

- **APPROUVE** le plan de financement prévisionnel de l'opération se décomposant comme suit :

o Participation Concessionnaire	8 845,42 €
o T.V.A préfinancée par TE64	4 359,21 €
o Participation de la commune aux travaux à financer sur emprunt	13 284,62 €
o Participation de la commune aux frais de gestion (à financer sur fonds libres)	990,73 €

TOTAL **27 490,98 €**

La participation définitive de la Commune sera déterminées après établissement du décompte définit des travaux.

De plus, si la commune finance sa participation aux travaux sur ses « fonds libres », le TE64 pourra lui demander un ou plusieurs acomptes, en fonction des travaux exécutés.

- **ACCEPTTE** l'éventuelle servitude à titres gratuit sur le domaine privé communal
- **TRANSMET** la présente délibération au contrôle de légalité

**3. DELIBERATION N°09-07-2024-61 : Lotissement URTSU : Conditions de vente des lots –
Décision du prix de vente HT au m² aux acquéreurs**

Le Maire expose à l'assemblée que les travaux concernant le lotissement communal URTSU vont débuter courant septembre 2024 et qu'il conviendrait de déterminer les conditions de vente des lots.

Il rappelle que les critères d'attribution des lots sont ceux indiqués dans le règlement notamment une attribution en priorité aux jeunes ménages et aux primo accédant aux revenus modestes, ce afin de permettre une accession à la propriété à des personnes qui désirent faire de leur acquisition, leur lieu de résidence principale à titre pérenne.

Cependant, pour éviter une spéculation sur la vente de ces terrains, il propose d'insérer dans les actes de vente les clauses suivantes :

- l'une par laquelle les acquéreurs s'engagent à déposer un permis de construire dans un délai de un an à compter de la date d'achat du terrain, sous peine de résolution de la vente, résolution dont les frais resteront à leur charge ;

- l'autre aux termes de laquelle la COMMUNE aura un droit de priorité :
 - en cas de revente du terrain nu, au prix auquel la COMMUNE l'a vendu, si la construction n'a pas été commencée dans les 3 ans à partir de la date d'arrêté d'obtention du permis de construire (sauf cas de force majeure).
 - en cas de revente du terrain construit ou non achevé, au prix auquel le propriétaire aura trouvé un acquéreur ou, s'il est inférieur, au prix fixé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, pendant une durée de 15 ans.

Il est également précisé que les propriétaires devront occuper leur logement à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux. La location sera par conséquent interdite.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir largement délibéré,

DÉCIDE - de vendre les lots du lotissement communal URTSU, au prix de 100 € HT le mètre carré. Le tableau ci-dessous détaille le prix de vente Hors Taxes par lot :

N°du lot	Superficie	Prix (HT)
1	650 m2	65 000 €
2	621 m2	62 100 €
3	645 m2	64 500 €
4	655 m2	65 500 €
5	732 m2	73 200 €

- d'insérer dans les actes de vente une clause résolutoire qui dit que la commune rachètera dans les conditions initiales le terrain si l'acquéreur n'a pas construit dans les 3 ans à partir de la date d'obtention de l'arrêté du permis de construire.
- d'instituer un pacte de préférence au profit de la COMMUNE dans les conditions ci-dessus précisées :
 - en cas de revente du terrain nu, au prix auquel la COMMUNE l'a vendu si la construction n'a pas été commencée dans les 3 ans à partir de la date de l'arrêté du permis de construire (sauf cas de force majeure).
 - en cas de revente du terrain construit ou non achevé, au prix auquel le propriétaire aura trouvé un acquéreur ou, s'il est inférieur, au prix fixé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, pendant une durée de 15 ans.
- D'insérer une clause destinée à pérenniser la destination du logement à une résidence principale pour une durée de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Cette délibération annule et remplace celle référencé 09-07-2024-61

4. Règlement Lotissement communal URTSU

Conditions relatives à la vente et attribution des lots

La commune de Macaye a décidé de lancer une opération de viabilisation de parcelles afin de proposer des terrains à bâtir avec les objectifs suivants :

- Maîtriser au mieux la pression foncière sur le village,
- Permettre aux jeunes du village de s'y établir,
- Permettre l'accèsion à la propriété aux villageois aux revenus plus modestes et aux primo accédant.

A. Objet du règlement

La commune de Macaye ouvre des lots à la vente, libres de constructeurs, au sein d'une parcelle communale.

Cette opération est autorisée suivant le permis d'aménager PA 064 364 23B0001.

Il s'agit de cinq lots par parcelle numérotés de 1 à 5.

Le dossier du permis d'aménager est disponible à la mairie sur demande.

B. Prix de vente

Détail sur tableau ci-dessous

Prix des terrains mis à la vente			
N°du lot	Superficie	Prix ht	Prix ttc
1	650 m ²	65 000 €	78 000 €
2	621 m ²	62 100 €	74 520 €
3	645 m ²	64 500 €	77 400 €
4	655 m ²	65 500 €	78 600 €
5	732 m ²	73 200 €	87 840 €

Le prix de vente de chaque lot a été décidé en conseil municipal dès connaissance des coûts de viabilisation des terrains.

Les prix comprennent :

- Le bornage de la parcelle et le plan de vente
- Les branchements suivants en limite de propriété (eau potable, eaux pluviales, eaux usées, électricité, téléphone)
- Ces prix ne comprennent pas les raccordements aux réseaux en limite de propriété, les différents abonnements, les frais d'actes notariés, la Taxe d'aménagement liée au permis de construire.

C. Procédure d'attribution

1 Publicité de la procédure

La commercialisation des lots sera annoncée aux villageois par l'intermédiaire du bulletin municipal ainsi que par le site internet sur lequel sera mis en ligne le règlement, le permis d'aménager et une fiche de candidature.

La mairie communiquera, en amont, le lancement de la commercialisation aux personnes déjà inscrites en mairie.

2 Dépôt de candidature, modalité et délais

A compter de la parution, les candidats disposeront d'un délai de 3 mois pour transmettre le dossier à la Mairie.

Le dossier sera constitué des éléments suivants :

- Un courrier de motivation
- Fiche de candidature complétée
- L'engagement du respect du règlement du lotissement
- L'engagement du respect des conditions relatives à la vente
- Le plan de financement global du projet

3 Présentation du dossier et décision

Les candidats seront reçus par le Maire et trois conseillers municipaux qui feront un résumé des entretiens au Conseil municipal. Toute personne ayant un intérêt direct ou indirect avec un candidat ne pourra pas être décideur. Les dossiers incomplets seront rejetés.

La décision finale sera prise par le Conseil Municipal.

D. Cession des lots

A l'issue des procédures ci-dessus, les éléments seront transmis au notaire mandaté par la commune. En application de l'article L442-8 du code de l'urbanisme, la commune consentira une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison.

Le paiement des terrains se fera en deux temps : 10% exigible à la promesse de vente et le solde lors de la signature de l'acte de vente.

E. Conditions relatives à la vente

1. Le lotissement est destiné à recevoir des maisons d'habitation individuelle à usage de résidence principale.

Ce lotissement a vocation à recevoir des habitations, tout terrain qui ne fera pas l'objet d'un dépôt de permis de construire dans la première année qui suit l'acquisition sera racheté par la Commune aux conditions d'origine.

Les honoraires et les frais divers se rapportant à 1^{ère} acquisition resteront à la charge du vendeur.

La construction devra être conforme au permis d'aménager et au PLUI en vigueur.

Le lotissement se situe dans un environnement à proximité d'activités agricoles et économique ainsi que près des équipements communaux recevant des manifestations. L'acquéreur prend acte de cet environnement et des nuisances qui pourraient en résulter.

2. Clauses anti-spéculatives

Il est institué au profit de la Commune un droit de priorité concernant le rachat de ces terrains. Ainsi avant toute revente à un tiers, le vendeur devra obligatoirement et préalablement proposer le rachat de son terrain à la commune.

L'acquéreur s'engage pendant une durée de 15 ans (à compter de la remise du CERFA d'achèvement des travaux) à occuper le logement édifié à titre de résidence principale. En conséquence, l'acquéreur ne pourra louer le logement nu ou meublé, le transformer en local commercial.

Il pourra être dérogé à la clause d'interdiction d'aliéner dans le délai de 15 ans si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, un décès, une mutation professionnelle de plus de 50 km du lieu du précédent travail, une séparation ou divorce, une incapacité financière avérée à assumer le projet de construction (non remboursement du prêt par exemple).

L'acquéreur s'engage sur l'honneur à ne pas posséder d'autres biens immobiliers.

3. Pacte de préférence (avant les 15 ans)

Dans l'hypothèse où le terrain est revendu avec une construction ou la construction non achevée, la COMMUNE aura un droit de priorité en cas de revente du terrain construit ou non achevé, au prix auquel le propriétaire aura trouvé un acquéreur ou, s'il est inférieur, au prix fixé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, pendant une durée de 15 ans.

Dans l'hypothèse où le terrain est revendu nu, la commune aura un droit de priorité pour le rachat au prix auquel elle l'a vendu, si la construction n'a pas été commencée dans les trois ans à partir de la date d'arrêté du permis de construire.

Si l'acquéreur ne respecte pas ses engagements, la commune aura la possibilité d'exercer une action en résolution de vente.

Les frais d'acte et les frais financiers éventuels seront supportés par l'acquéreur.

Engagement du respect des conditions relatives à la vente à compléter et à signer

Je soussigné (e),

.....
m'engage ou nous engageons * à respecter les termes des conditions relatives à la vente.

Fait à

Le

Nom et Prénom
Prénom

Nom et

Signature

Signature

Fiche de candidature

Numéro du lot souhaité (3 choix possibles à numéroter de 1 à 3 par ordre de préférence) :

Lotissement Urtsu

Lot 1 :

Lot 2 :

Lot 3 :

Lot 4 :

Lot 5 :

Demandeur

Conjoint

Nom, prénom :

Nom, prénom :

Adresse :

.....

Tel + mail : Demandeur.....

Tel + mail : Conjoint

.....

Situation familiale et logement actuel :

Situation professionnelle et lieu de travail :

Demandeur :

Conjoint :

Fait à Macaye, le

Signature (s)

A joindre à la fiche de candidature

- Plan de financement global du projet
- Engagement du respect du règlement d'acquisition du terrain
- Engagement sur l'honneur de ne pas posséder d'autres biens immobiliers
- Copie du dernier avis d'imposition.

4. Questions diverses

- Pour le CLSH LEMALU, problèmes rencontrés avec la cantine de Mendionde pour manque de personnel. On se dépanne pour l'instant avec Lavignac.

- Lors de la réunion avec le comité des fêtes, a été évoquée l'animation « stand up » qui devrait se faire dans une pièce, la volonté étant que cela se fasse dans l'entrée de la mairie.

Ramuntxo et Bixente seront là pour surveiller les entrées au secrétariat de mairie, on peut donc donner notre accord au comité des fêtes.

- Concernant le règlement du lotissement URTSU, on va envoyer le règlement travaillé précédemment et la fiche de candidature à tous les candidats s'étant déjà manifestés.

- Les courriers aux entreprises retenues pour les travaux de l'église vont être envoyés.

- Les travaux d'aménagement du lotissement vont commencer en septembre.

5. Liste des membres présents :

- Aucune personne autre que les membres du Conseil Municipal

Signature du Maire :

Signature du secrétaire de séance :