

ANNEE 2023

**SEANCE PUBLIQUE
DU 26 JUIIN 2023**

Délibération n°

2023059

Date de convocation : 20/06/2023

Date d'affichage : 28/06/2023

Nombre de conseillers en exercice : 23

Nombre de présents : 18
Pouvoirs : 3
Nombre de votants : 21

Vote : 21
Pour : 21
Abstention : 0
Contre : 0

Adopté à l'Unanimité

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE BASSUSSARRY**

L'an deux mille vingt-trois, le 26 juin à 19h30, les membres du Conseil Municipal de la commune de BASSUSSARRY, se sont réunis en session ordinaire dans la du conseil municipal, à Bassussarry (64200), sur convocation qui leur a été adressée par le Maire le 20 juin 2023, conformément à l'article L2121.11 du Code général des collectivités territoriales.

Présents : M. Michel LAHORGUE, Maire & Ms Yannick BASSIER, Frédéric ETCHEGARAY, Cédric BRESAC, Jean-Baptiste HALTY, M. Bernard COMBES, Philippe ENSALES, Marc PERRIER, M. Mikel AMILIBIA.

Mmes Valérie REcart, Emmanuelle DALLET, Guénaël LE CAM, Valérie ETCHART, Marie ROSPIDE, Sylvie ITHOURRIA, Fleur BEYRIS, Nathalie HARAN, Bénédicte LARCEBEAU.

Absents excusés : Laure TREMOUILLE ; Céline FAYS (pouvoir à Cédric BRESAC), Christian GARRIGUES, Arnaud PAVLOVSKY (pouvoir à Frédéric ETCHEGARAY), Maud BARRAL (pouvoir à Fleur BEYRIS).

Secrétaire de séance : Marie ROSPIDE

OJ n° 10 : vente des parcelles cadastrées AB 228 et AB 233 au prix de 149 000 € auprès de l'Organisme Foncier Solidaire Habitat Sud Atlantic et signature d'un bail à réhabilitation concernant la parcelle AB 226 dans le cadre du programme Menta

Rapporteur : Monsieur le Maire

Par la signature d'un acte authentique en date du 26 avril 2022, la Commune de Bassussarry a acquis auprès de l'Etablissement Public Foncier Local (E.P.F.L) Pays Basque, les parcelles cadastrées initialement AB 0006 (1097m²) où est située la maison Menta et AB 0005 (648m²).

Après avoir lancé un appel à candidatures, Habitat Sud Atlantic a été retenu comme opérateur pour conduire le projet de valorisation de ce potentiel foncier et immobilier.

A cet effet, le programme proposé par Habitat Sud Atlantic se décline comme il suit :

- Dans le cadre de la rénovation de la maison Menta, 6 logements locatifs sociaux répartis en 1 T1 et 5 T2, en maîtrise d'ouvrage directe à travers un bail à réhabilitation signé avec la Commune. Ces logements seront à destination de seniors autonomes désireux de préserver leur indépendance. Les logements locatifs sociaux sont fléchés à destination de publics aux ressources variables, avec 1 T1 et 1 T2 en PLAI et 4 T2 en PLUS. Chaque logement bénéficie d'une place de stationnement sur la parcelle.

- La construction de 4 logements T3 en accession sociale (BRS) à l'arrière de la parcelle, avec 1 place privative de stationnement par logement ainsi que 4 places visiteurs dédiés à ce programme.
- La construction d'un bâtiment à aménager en limite mitoyenne Est d'une surface de 165 m², ainsi qu'une terrasse sur la rue en fonction de l'activité exploitée. La commune de Bassussarry, par une convention de maîtrise d'ouvrage unique, a confié à HSA la construction de ce bâtiment qui reste financé par la Commune.
- La parcelle offre la possibilité de prévoir la réalisation de 8 stationnements supplémentaires, situés le long de l'accès (servitude de passage vers la parcelle arrière), aménagés dans le cadre global de l'ensemble de l'opération.

Dans ce cadre, un découpage foncier a été réalisé par un géomètre mandaté par l'opérateur social et un plan de division en date du 30 mars 2023 a été élaboré, comme il suit :

- Les nouvelles parcelles cadastrées AB 228 et 233 constituent le foncier du programme en BRS a vocation à devenir la propriété de l'OFS HSA
- La parcelle cadastrée AB 226 propriété de la commune est l'emprise du bâtiment à réhabiliter dédié au logement locatif social.
- Toute les autres nouvelles parcelles constituées resteront la propriété de notre Commune.
- Des servitudes de passage réseaux, véhicules et piétons seront créées sur certaines parcelles appartenant à la Commune.

Pour la réalisation du programme de logements sociaux (locatifs et accession), Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil municipal de valoriser le foncier comme il suit :

- 75 000 € pour la partie LLS versée à travers une redevance dans le cadre de la signature d'un bail à réhabilitation d'une durée de 85 ans,
- 149 000 € pour l'acquisition du foncier associé au programme en accession sociale BRS par l'OFS HSA

Il est ici précisé que le bail à réhabilitation est avec une redevance globale de 75 000 € alors que l'avis des domaines en date du 23 mars 2023 indique une redevance annuelle de 15 000 €, avec une estimation du bien à 463 000 € et plus de 475 000 €HT de travaux de réhabilitation. Cependant cette réalisation de réhabilitation de cette bâtisse est l'opportunité pour la commune d'avoir des logements sociaux destinés à nos séniors avec des loyers encadrés et qui nécessite pour l'opérateur social un investissement de fonds propres importants (+ de 41 000€ par logement).

Le prix de cession des parcelles pour la réalisation des BRS d'un montant de 149 000 € est inférieur à la valeur estimée par France Domaine qui s'établit à 190 000€ conformément à l'avis des Domaines en date du 20 mars 2023.

Monsieur le Maire déclare à cet égard que les conditions de cette cession et de signature de ce bail se trouvent justifiées par des motifs d'intérêt général visant à promouvoir le logement social sur son territoire tant en locatif qu'en accession sociale à la propriété via le Bail Réel Solidaire au sein de notre Commune située en zone B1.

Les prix de sortie pour la vente des logements en BRS, proposés par l'opérateur social de 2 602 €/ m² de surface utile soit un prix moyen de 192 000€ TTC par T3, sont en effet moindres que les plafonds maximaux autorisés de 3338 € m² / SU et sont également moins élevés que d'autres opérations en BRS réalisées par le même opérateur sur notre Commune, comme par exemple le programme Belatza avec un prix de 2962 €/m² SU.

AUTORISE la signature d'un bail à réhabilitation concernant la parcelle AB 226 pour une valorisation à 75 000 € réparti avec une redevance annuelle sur 85 ans

AUTORISE la vente des parcelles cadastrées AB 228 et AB 233 au prix de 149 000 € auprès de l'Organisme Foncier Solidaire Habitat Sud Atlantic

AUTORISE la constitution de toutes les servitudes nécessaires au développement du projet

AUTORISE Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités et à signer tous les documents nécessaires afférents à ce dossier au nom et pour le compte de la commune

Après avoir entendu les explications données,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

- **Autorise** M. le Maire à solliciter le Département des Pyrénées Atlantiques pour l'octroi de cette subvention,
- **Charge** M. le Maire de procéder à toutes les démarches et formalités nécessaires à la mise en œuvre et au financement de cette opération.

Fait à Bassussarry, le 26 juin 2023.

Le Maire
Michel LAHORGUE

