



CONSEIL MUNICIPAL PROCES-VERBAL DE SEANCE

**Séance du 17 septembre 2025 à 18 heures 30 minutes
Salle du Conseil municipal**

Quorum : 12

Présents :

Mme BLANDIE Marie-Christine, M. BONNASSIOLLE Daniel, M. BONNASSIOLLE Pierre, M. BOURDAA Bruno, M. CHABROUT Guy, M. DE VICARI Olivier, M. DEQUIDT Alain, Mme DURAND Pascale, Mme HONTAA Corinne, M. METGE Jean-Paul, Mme MOUSSU-RIZAN Renée, Mme MULLER Véronique, Mme VILLENEUVE Jocelyne, Mme WEISS Myriam, Mme BIDART Michelle

Procuration(s) :

M. JUNQUET Fabien donne pouvoir à Mme DURAND Pascale, M. BONNASSIOLLE Jean-Pierre donne pouvoir à M. BOURDAA Bruno, Mme MAURIN Marina donne pouvoir à M. CHABROUT Guy, M. MIMIN Matthieu donne pouvoir à Mme WEISS Myriam, M. PEDROSA Raphaël donne pouvoir à M. METGE Jean-Paul, M. SANCHEZ Laurent donne pouvoir à Mme HONTAA Corinne, Mme TRIEP-CAPDEVILLE Monique donne pouvoir à M. BONNASSIOLLE Daniel

Absent(s) :

Mme PAYOT Marie

Excusé(s) :

M. BONNASSIOLLE Jean-Pierre, M. JUNQUET Fabien, Mme MAURIN Marina, M. MIMIN Matthieu, M. PEDROSA Raphaël, M. SANCHEZ Laurent, Mme TRIEP-CAPDEVILLE Monique

Secrétaire de séance : Mme DURAND Pascale

Président de séance : M. BOURDAA Bruno

Préalablement à la mise en discussion des affaires portées à l'ordre du jour, Monsieur le Maire fait observer une minute de silence en mémoire de Monsieur Christian CANCE.

Le Conseil Municipal approuve ensuite à l'unanimité le procès-verbal de la réunion du 25 juin 2025.

1 - COMPTE RENDU DES DECISIONS PRISES PAR LE MAIRE PAR DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Monsieur le Maire rappelle qu'il doit rendre compte une fois par trimestre au Conseil municipal des décisions qu'il a prises par délégation du Conseil municipal selon l'article L 2122-22 du code général des collectivités territoriales.

Liste des décisions prises :

- DEC_2025_007 Virement de crédits n°1
- DEC_2025_008 Acceptation don AMC
- DEC_2025_009 Acceptation don Amis de la Batbielle
- DEC_2025_010 Indemnité de sinistre
- DEC_2025_011 Acceptation don Nay la Dynamique
- DEC_2025_012 Indemnité de sinistre école maternelle
- DEC_2025_013 Virements de crédits n°2

2 - CONVENTION DE SERVITUDE GRDF - LIEUDIT MARQUOT

Rapporteur : B. BOURDAA

GRDF a présenté une demande de servitude pour permettre le passage d'une canalisation d'un diamètre de 63mm et d'une longueur de 23m sur la parcelle communale AL 417 (lieudit MARQUOT), Allée Sir Laurence Olivier.

Le projet de convention qui détaille les conditions dans lesquelles la Commune de Nay consent à cette servitude est joint à la présente délibération.

CECI ETANT EXPOSE,

Vu l'avis favorable de la commission Travaux du 9 septembre 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

DÉCIDE la constitution de servitudes au profit de GRDF sur la parcelle AL 417 ;

APPROUVE les termes de la convention de servitude au profit de GRDF annexées à la présente délibération ;

AUTORISE le Maire à signer cette convention ainsi que tout acte s'y rapportant.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

3 - DECISION MODIFICATIVE N°1 : OPERATIONS D'ORDRE

Rapporteur : JP. METGE

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal qu'il convient de réaliser des écritures d'ordre budgétaire pour :

- d'une part, prévoir les crédits budgétaires nécessaires pour constater comptablement la restitution de l'avance dans le cadre de l'application du marché « Conception scénographique de l'exposition de la Maison Carrée – lot Agencement – titulaire SAS LA MANUFACTURE A FELIX » d'un montant de 3 978,35 € ;
- d'autre part, reconnaître comptablement deux emprunts contractés auprès de TE64 en 2024 pour financer des programmes de modernisation du réseau d'éclairage public d'un montant total de 21 335,82 €.

Pour cela, il convient de procéder aux écritures d'ordre suivantes :

Section Investissement

Dépenses		Recettes	
Chapitre – Article	Montant	Chapitre – Article	Montant
Chap. 041 – art. 21351	3 978,35 €	Chap. 041 – art. 238	3 978,35 €
Chap. 041 – art. 2041582	21 335,82 €	Chap. 041 – art. 168758	21 335,82 €
Total Dépenses	25 314,17 €	Total Recettes	25 314,17 €

CECI ETANT EXPOSE,

Vu l'avis favorable de la commission Finances et Administration générale du 10 septembre 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

ADOpte la décision modificative n°1 du budget principal,

AUTORISE le Maire ou l'adjoint au maire délégué à signer tout document relatif à ce dossier.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

4 - VENTE D'UNE BALAYEUSE DE VOIRIE

Rapporteur : B. BOURDAA

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal que lors de la consultation réalisée pour l'acquisition de la nouvelle balayeuse de voirie des services techniques, il était demandé aux candidats de formuler également une offre de reprise pour l'ancienne balayeuse de la commune.

L'entreprise ayant remporté le marché de fourniture de la nouvelle balayeuse de voirie (MATHIEU SAS) a alors adressé une offre de reprise de l'ancien matériel jugée très basse.

En parallèle, la Commune de COARRAZE a fait connaître son souhait d'acheter l'ancienne balayeuse de la Commune de NAY pour un montant de 20 000 €, une offre supérieure à celle formulée par le fournisseur du nouvel équipement.

CECI ETANT EXPOSE,

Vu l'avis favorable de la commission Finances et Administration générale du 10 septembre 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE de vendre l'ancienne balayeuse de voirie des services techniques au prix de 20 000 euros,

ACCEPTE l'offre d'achat formulée par la Commune de COARRAZE pour l'acquisition de l'ancienne balayeuse de voirie des services techniques pour un montant de 20 000 euros,

AUTORISE le Maire ou l'adjoint au maire délégué à signer tout document relatif à ce dossier.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

5 - ADHESION AU CONTRAT-GROUPE DU CDG64 D'ASSURANCE STATUTAIRE 2026-2030

Rapporteur : MC BLANDIE

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée délibérante les obligations statutaires des collectivités publiques concernant la protection sociale de leurs fonctionnaires affiliés à la CNRACL et agents relevant du Régime Général de Sécurité Sociale.

Pour garantir ces risques, les collectivités peuvent conclure un contrat d'assurance. Le Centre de Gestion a conduit un appel à la concurrence pour parvenir à un contrat-groupe mutualisant les risques au niveau du Centre de Gestion.

Le Centre de Gestion, après avoir mis en œuvre la procédure prévue par le Code de la commande publique, a retenu la Caisse Nationale de Prévoyance (CNP) Assurances en sa qualité d'assureur et RELYENS comme courtier/gestionnaire du contrat-groupe.

La proposition de la CNP qui pourrait être retenue est la suivante :

1. un contrat concernant les fonctionnaires relevant de la CNRACL :

Le taux de cotisation est fixé à 6.5 % et comprend les garanties suivantes :

- Décès + accident de service et maladie professionnelle (CITIS) + longue maladie et longue durée ;
- Le niveau des remboursements des indemnités journalières/rémunérations versées aux agents est fixé à hauteur de 100 %

2. un contrat concernant les agents relevant du Régime Général de la Sécurité Sociale et de l'IRCANTEC :

Le taux de cotisation est fixé à 1.02 % et comprend les garanties suivantes :

- Accident du travail et maladie professionnelle + grave maladie + maternité-adoption-paternité et accueil de l'enfant + maladie ordinaire avec franchise par arrêt de travail de 10 jours, dans le seul cas de la maladie ordinaire.

Dans les deux cas, il s'agit de contrats en capitalisation (l'assureur poursuit l'indemnisation même après la fin du contrat, pour les sinistres survenus en cours de contrat).

La base d'assurance est déterminée par la collectivité. Elle est constituée du traitement indiciaire brut annuel et de la nouvelle bonification indiciaire (élément obligatoire).

Les nouveaux contrats ont une durée de 5 ans (du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2030) avec un maintien des taux pendant les 3 premières années.

CECI ETANT EXPOSE,

Vu l'avis favorable de la commission Finances et Administration générale du 10 septembre 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE l'adhésion aux contrats d'assurance proposés par la CNP avec RELYENS comme courtier à compter du 1er janvier 2026 jusqu'au 31 décembre 2030,

AUTORISE le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

6 - MODIFICATION DU NOMBRE DE CEE AUTORISES POUR LE CENTRE DE LOISIRS

Rapporteur : P. DURAND

Pour assurer le fonctionnement de l'accueil de loisirs de mineurs à Nay, il est proposé de renouveler le recrutement d'une partie des personnels dans le cadre des contrats d'engagement éducatif (CEE) et de préciser les modalités contractuelles.

Vu la loi n° 2006-586 du 23 mai 2006 relative à l'engagement éducatif et le décret n° 2006-950 du 28 juillet 2006 ;

Vu la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives ;

Vu le Code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L. 432-1 et suivants et D.432-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2012-581 du 26 avril 2012 relatif aux conditions de mise en œuvre du repos compensateur des titulaires d'un contrat d'engagement éducatif ;

Vu la délibération du 23 février 2022 actant la création des contrats d'engagements éducatifs,

Vu la délibération du 13 septembre 2023 modifiant en partie la délibération du 23 février 2022,

Il est proposé à l'assemblée la création de :

1. cinq emplois non permanents en CEE au maximum durant les semaines de vacances scolaires hiver, printemps, été, Toussaint et Noël, pour les fonctions d'animateur, dans la limite de 47h30 par semaine ;
2. trois emplois non permanents en CEE au maximum (contre 1 à ce jour) les mercredis en temps scolaire, pour les fonctions d'animateur, dans la limite de 10h/jour.

Concernant la rémunération dans le cadre d'un CEE, les dispositions relatives au SMIC et à la rémunération mensuelle minimale sont exclues. Le salaire minimum applicable est défini en jour ; il est fixé au minimum à 4,30 fois le montant du SMIC horaire. Il est proposé au Conseil Municipal de retenir un forfait de 70 € par jour, comme fixé dans la délibération du 13 septembre 2023.

CECI ETANT EXPOSE,

Vu l'avis favorable de la commission Finances et Administration générale du 10 septembre 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE le recrutement direct d'animateurs saisonniers par contrat d'engagement éducatif (CEE) pour le fonctionnement de l'accueil de loisirs à chaque fois que les nécessités de service l'exigent, dans la limite de cinq CEE pendant les semaines de vacances scolaires et de trois CEE pour les mercredis en temps scolaire ;

DECIDE de retenir un forfait de 70 € brut par jour pour une durée de travail journalière ;

AUTORISE le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

7 - CONVENTION AVEC FRANCE TRAVAIL POUR RECRUTEMENT DANS LE CADRE D'UNE POEI

Rapporteur : MC BLANDIE

La Commune souhaite recruter une personne en Préparation Opérationnelle à l'Emploi Individuelle (POEI). Cette démarche vise à favoriser l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi en leur offrant une formation adaptée aux besoins spécifiques de la collectivité.

La POEI est un dispositif permettant aux demandeurs d'emploi de bénéficier d'une formation nécessaire à l'acquisition des compétences requises pour occuper un emploi correspondant à une offre déposée par un employeur. Ce dispositif est financé par France Travail et permet de répondre aux besoins de recrutement de la Commune tout en favorisant l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi.

La Commune a identifié un besoin de recrutement pour l'accueil du centre multi-services et souhaite, par la présente délibération, autoriser Monsieur le Maire à signer une convention avec France Travail pour la mise en œuvre de ce dispositif.

Considérant la nécessité pour la Commune de recruter une personne compétente pour l'accueil du centre multi services ;

Considérant que la POEI est un dispositif efficace pour répondre aux besoins de recrutement tout en favorisant l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi ;

Considérant que la convention avec France Travail permettra de financer la formation nécessaire à l'acquisition des compétences requises pour le poste à pourvoir ;

Considérant que Monsieur le Maire est habilité à signer les conventions nécessaires à la mise en œuvre de cette politique ;

CECI ETANT EXPOSE,

Vu l'avis favorable de la commission Finances et Administration générale du 17 juin 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

CREE un emploi, pour accroissement temporaire d'activité, d'agent administratif polyvalent à temps non complet à compter du 1^{er} octobre 2025 pour une durée maximale cumulée de 12 mois par période de 18 mois consécutifs. L'emploi pourrait être doté d'un traitement afférent à l'indice majoré 366 ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer une convention avec France Travail pour la mise en œuvre de la Préparation Opérationnelle à l'Emploi Individuelle (POEI) en vue du recrutement d'une personne pour l'accueil du centre multi-services ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le contrat de travail associé à cette POEI pour maximum 30 heures hebdomadaires et pour une durée maximale de 12 mois.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

M. CHABROUT demande si ce type de contrat de travail est réservé à une catégorie spécifique de candidat. Mme BLANDIE répond que la seule condition pour pouvoir être recruté avec ce type de contrat de travail est d'être demandeur d'emploi.

M. CHABROUT demande si la Commune a déjà identifié le candidat qui pourrait être recruté sur ce poste. Mme BLANDIE répond qu'aucun candidat n'a pour le moment été recherché, tant que la délibération n'avait pas été votée par le Conseil municipal.

M. CHABROUT s'interroge sur la pertinence de ce type de contrat qui prévoit 2 mois de formation initiale, et donc l'absence de la personne recrutée durant cette période. Mme BLANDIE explique que la formation est réalisée sur le poste de travail, et non à l'extérieur : les 2 premiers mois étant considérés comme de la formation sur le poste, France travail prend en charge la rémunération de la personne recrutée durant cette période de formation et verse par ailleurs à la Commune une participation financière pour assurer cette formation.

8 - MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLOIS - CREATION D'UN POSTE D'AGENT DE MAÎTRISE
--

Rapporteur : MC BLANDIE

Pour tenir compte de l'évolution des postes de travail, des besoins du service et des missions assurées, le Maire propose au Conseil Municipal la création d'un emploi d'Agent de maîtrise pour assurer l'encadrement des agents des services techniques.
Ceci permettra en outre de pouvoir nommer à ce grade, suite à promotion interne, l'agent responsable de cette équipe.

CECI ETANT EXPOSE,

Vu l'avis favorable de la commission Finances et Administration générale du 10 septembre 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE la création, à compter du 24/11/2025 d'un emploi permanent à temps complet d'agent de maîtrise.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

9 - CONVENTION 2026 DE FOURNITURE DES REPAS PAR LE CD64

Rapporteur : P. DURAND

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 29 juin 2022, la Ville de Nay a confié la production de repas au Département des Pyrénées Atlantiques.

Cette prestation est encadrée par une convention annuelle. Il convient de renouveler cette convention pour l'année 2026.

La nouvelle convention proposée ne modifie pas les modalités organisationnelles précédemment définies, mais intègre une modification des tarifs de repas facturés à la Commune, avec notamment :

- une augmentation de 10 centimes du « tarif élève » qui est fixé à 3,40 € (contre 3,30 € en 2025 et 3,20 € en 2024) ;
- et une augmentation de 10 centimes du « tarif adulte de l'école » qui est fixé à 4,80 € (contre 4,70 € en 2025 et 4,50 € en 2024).

CECI ETANT EXPOSE,

Vu l'avis favorable de la commission Finances et Administration générale du 10 septembre 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

ACCEPTE les termes de la convention de fourniture de repas aux usagers extérieurs du Conseil départemental pour l'année 2026 ;

AUTORISE le Maire à signer la convention correspondante.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

10 - CONVENTION DE PORTAGE DE L'EX CENTRAKOR PAR L'EPFL BEARN PYRENEES

Rapporteur : B. BOURDAA

Il est rappelé que la Communauté de communes du Pays de Nay (CCPN) a décidé de s'engager dans un projet de territoire dont les orientations politiques comprennent le renforcement de la ville-centre, le développement de l'offre immobilière à destination des entreprises et la dynamisation des centres-bourg.

Dans ce contexte, plusieurs friches industrielles ou commerciales ont été identifiées pour être réhabilitées afin d'accueillir de nouvelles activités et/ou équipements publics. En particulier, la communauté de commune a identifié en vue de sa reconquête l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°436, AD n°445, AD n°448 et AD n°451 pour une contenance globale de 9 649 m², qui accueillait jusqu'en 2020 l'enseigne de grande distribution « SPAR » exploitée par le groupe Casino.

Aussi, compte tenu de la localisation stratégique du site évoqué au cœur du tissu urbain constitué, la CCPN a sollicité l'Etablissement public foncier local Béarn Pyrénées (EPFL) suivant délibération n°D_2024_0701_09 de son conseil communautaire en date du 1er juillet 2024 aux d'assurer l'acquisition de la friche commerciale afin de constituer une réserve foncière à vocation économique, éventuellement en mixité de fonctions pouvant comporter de l'habitat, après désamiantage et démolition du bâti existant.

Cette acquisition a donné lieu à la signature d'une convention de portage portant le n°0230-417-2410 en date du 2 septembre 2024, pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans et d'un acte authentique en date du 13 janvier 2025, portant le terme prévisionnel du portage au 13 janvier 2033.

Au regard de cette situation, une nouvelle opportunité foncière a fait jour. En effet, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) souscrite par Me Anthony ROUY, notaire associé à Pau, a été reçue en mairie de Nay le 4 mars 2025. Celle-ci informe la Commune de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m², moyennant un prix notifié de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000,00 €).

Le bien se compose de locaux d'activités comportant un ancien local commercial sous l'enseigne « Centrakor ». Ce dernier est vacant depuis environ 2 ans, mais a pu servir d'entrepôt à une association pendant quelques temps. Le bâti totalise environ 725 m² et est complété par un espace de stationnement d'environ 250 m².

Outre la proximité immédiate avec le nouveau centre culturel, ce bien est immédiatement contigu à la friche « SPAR » que l'EPFL s'apprête à recycler, ce qui lui confère un intérêt particulier pour l'intégrer à l'opération de renouvellement urbain lancée sur le secteur.

Aussi, l'acquisition de ce second bien permettrait de compléter utilement la maîtrise foncière publique du secteur pour atteindre plus d'un hectare au cœur du centre-ville de la commune, après désamiantage et démolition intégrale du bâti existant.

Bien que le premier site ait été acquis et porté pour le compte de la CCPN, il a été jugé utile de faire valoir le droit de préemption urbain de la Commune pour acquérir le bien et requalifier cette friche commerciale située à proximité immédiate du centre-ville, à commencer par la démolition des bâtiments vétustes et, le cas échéant, la dépollution des sols.

Il est néanmoins évident que le tout devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble : un accord sur le principe d'un *modus operandi* a été conclu avec la CCPN à cet effet. En effet, l'intercommunalité et la Commune pourraient choisir de joindre les deux sites afin d'y conduire un projet immobilier en mixité de fonctions pouvant comporter de l'habitat, si les conditions économiques et réglementaires sont réunies.

À ce sujet, le bien fait l'objet de l'emplacement réservé n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) pris au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme au bénéfice de la Commune de Nay « *en vue de la réhabilitation de la friche Souyeux pour création de logements* ». À ce jour, un projet privé de réhabilitation de ladite friche Souyeux est en cours, et le traitement de ce site « Centrakor » permettrait une amélioration et un renouvellement plus global du quartier.

Finalement, la préemption de la friche « Centrakor » permettrait d'éviter l'installation d'une activité de carrosserie (acquéreur désigné dans la DIA), indésirable en zone UA du PLU et dans un secteur en renouveau ayant vocation à accueillir principalement du logement. En effet, une telle activité s'avérerait inadaptée à une zone de centralité urbaine en raison de la difficulté d'assurer une insertion harmonieuse dans le milieu environnant, au regard notamment des préoccupations de valorisation du patrimoine architectural et de préservation du paysage urbain, mais aussi considérant les enjeux de tranquillité au sein du futur quartier d'habitat. Or, l'installation d'une carrosserie dans ce local commercial ne nécessitant pas de demande pour

changer la destination de ce dernier, celle-ci n'aurait pas pu être empêchée si le projet ne comportait aucune modification nécessitant une autorisation d'urbanisme préalable.

Compte tenu de l'intérêt que présente cet ensemble immobilier pour contribuer au projet urbain de la commune en permettant le recyclage foncier d'un site obsolète, il a été jugé opportun de faire usage du droit de préemption urbain à l'occasion de cette vente et de demander à l'EPFL de se substituer à l'acquéreur aux prix et conditions mentionnés dans la DIA.

Par décision n°D2025_005 en date du 19 mai 2025, M. le Maire de de Nay a délégué ponctuellement à l'EPFL le droit de préemption urbain qui lui a été délégué par le conseil municipal suivant délibération n°20 en date du 10 juin 2020, à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m².

Compte tenu des délais réduits inhérents à la procédure de préemption (les notifications aux parties prenantes devaient être reçues par elles au plus tard le 23 mai 2025), cette demande a dû être instruite dans le cadre de la délégation au directeur que l'EPFL a décidé de mettre en place par délibération n°3 du 22 septembre 2014.

Aussi, compte tenu de l'urgence, une décision de préemption a pu être édictée par le directeur le 20 mai 2025, suite à l'autorisation préalable donnée par bureau de l'EPFL réuni le 19 mai 2025 suivant délibération n°2025-03B. Cette décision de préemption a été notifiée à l'ensemble des parties par courriers recommandés en date du 20 mai 2025, tous reçus avant le terme du délai de rigueur légal pour exercer le droit de préemption urbain sur une vente amiable.

Il est précisé que, s'agissant d'une préemption aux prix et conditions mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le propriétaire ne peut pas retirer son bien de la vente. Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera donc dressé dans un délai de trois mois à compter de la date de la décision, conformément à l'article R.213-12 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de renouvellement urbain comprenant des travaux de désamiantage, de dépollution et de démolition du bâti existant sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL, l'opération pourrait être éligible à une minoration foncière au titre du fonds friches mis en place par l'établissement. La participation de l'EPFL pourrait dans ce cadre se situer entre 30% et 75% des dépenses engagées pour lesdits travaux, avec une prise en charge vraisemblable à hauteur de 50%. Cette participation sous forme de minoration du prix de revente sera attribuée par le conseil d'administration de l'EPFL au moment de céder les biens, en fonction des sommes qui seront engagées et des disponibilités du fonds friches.

S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des biens immobiliers sur le moyen terme et préparer leur aménagement, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de cette friche commerciale pour notre compte. Aussi, l'intérêt de recourir à l'EPFL semble pertinent dans le sens où il pourra assurer le portage du bien pendant les étapes préparatoires du projet (définition précise du programme, recherche de financements, obtention des autorisations administratives, etc.).

Ainsi, il est proposé de finaliser la sollicitation de l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins de se porter acquéreur de l'ensemble des biens, d'en assurer le portage pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans, et de conduire sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage, de dépollution, de curage, et de démolition du bâti existant selon le scénario qui sera retenu.

Au terme du portage, ou avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée et/ou partielle si cela s'avère nécessaire pour les besoins du projet, les biens seront revendus à la Commune au prix d'acquisition, augmenté du coût des travaux et autres dépenses qui seront réalisés par

l'EPFL pendant le portage, ainsi que d'une marge de portage fixée à 2% par an, la somme de ces éléments formant le prix de revente.

Prenant acte de la délégation du droit de préemption urbain et de son exercice par l'EPFL Béarn Pyrénées à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m², il est proposé au Conseil municipal la signature d'une convention de portage pour une durée de HUIT (8) ans entre la Commune et l'EPFL afin de mettre en œuvre les projets à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques pour lesquels la préemption a été exercée.

CECI ETANT EXPOSE,

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

VU l'article L.324-6 du code de l'urbanisme relatif aux fonctions de directeur des établissements publics fonciers locaux,

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme définissant les actions ou opérations d'aménagement pour lesquelles l'EPFL a compétence pour constituer des réserves foncières,

VU l'article L.210-1 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain,

VU les articles L.212-1 à L.212-5, L.213-1 à L.213-18 du code de l'urbanisme relatifs aux droits de préemption,

VU les articles R.211-1 à R.211-8 du code de l'urbanisme,

VU l'article L.213-3 du code de l'urbanisme relatif à la délégation du droit de préemption par son titulaire au bénéfice d'un établissement public y ayant vocation,

VU l'article R.213-6 du code de l'urbanisme relatif à la transmission et à l'avis du directeur des services fiscaux dans le cadre des procédures de préemption,

VU les articles R.213-8 et R.213-9 du code de l'urbanisme relatifs aux modalités d'exercice du droit de préemption,

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'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location 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'établissement public foncier local Béarn Pyrénées, et notamment l'article 15 relatif aux 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 de la commune de Nay approuvé le 13 février 2019,

VU la délibération n°3 du conseil municipal de Nay en date du 13 février 2019 instituant le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (1AUa et 1AUb) dudit PLU,

VU la délibération n°20 du conseil municipal de Nay en date du 10 juin 2020 portant délégation au maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou

au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal,

VU la délibération n°3 du conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 22 septembre 2014 portant délégation permanente au directeur de l'EPFL pour exercer les droits de préemption délégués à l'EPFL par la commune ou par l'intercommunalité titulaire de ces droits, ou encore par le préfet du département en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme,

VU la déclaration d'intention d'aliéner souscrite le 3 mars 2025 par Me Anthony ROUY, notaire à PAU (64000), reçue en mairie de Bordes le 4 mars 2025, relative à la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m², appartenant à la société civile M.H.A, au prix de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000,00 €),

VU la décision n°D2025_005 du Maire de la commune de Nay en date du 19 mai 2025 portant délégation ponctuelle du droit de préemption urbain de la commune au bénéfice de l'EPFL Béarn Pyrénées à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m², et demande d'acquisition par voie de préemption dudit ensemble immobilier aux prix et conditions mentionnés dans la DIA susvisée, soit DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000,00 €),

VU la délibération n°2025-03B du bureau de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 19 mai 2025 autorisant le directeur à faire usage de la délégation permanente lui ayant été donnée pour exercer le droit de préemption urbain, par délégation de la commune de Nay, à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m²,

VU la décision n°2025-07 du directeur de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 20 mai 2025 portant exercice du droit de préemption urbain par délégation ponctuelle de la commune de Nay à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m², aux prix et conditions mentionnés dans la DIA susvisée, soit DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000,00 €),

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 6 mai 2025, évaluant la valeur vénale du bien à DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT EUROS (257 400,00 €) assortie d'une marge d'appréciation de 5% ;

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune d'acquérir cet ensemble immobilier bâti situé à l'intérieur du périmètre soumis au droit de préemption urbain afin de compléter les réserves foncières déjà constituées dans ce secteur de renouvellement urbain en vue de son réaménagement d'ensemble, de permettre une opération de recyclage foncier d'une friche commerciale en cœur de bourg et la création de logements, conformément à l'emplacement réservé n°5 du PLU de la commune, dans le cadre de sa politique locale d'habitat, en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que le prix mentionné dans la DIA n'apparaît pas exagéré et qu'il permettra de mettre en œuvre les projets évoqués dans des conditions financières acceptables,

CONSIDÉRANT l'objectif stratégique de la commune visant à développer ses réserves foncières par le recyclage foncier de sites déjà urbanisés,

CONSIDÉRANT l'objectif stratégique de la Commune visant à développer une offre de logement adaptée et à contribuer au développement du parc immobilier sur son territoire,

CONSIDÉRANT que l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m² fait l'objet de l'emplacement réservé n°5 pris dans le PLU au bénéfice de la commune « en vue de la réhabilitation de la friche Soyeux pour la création de logements »,

CONSIDÉRANT que l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m² est immédiatement contigu à une friche commerciale déjà maîtrisée par l'EPFL Béarn Pyrénées,
 CONSIDÉRANT qu'il existe un projet suffisamment précis et certain sur la propriété en cause pour justifier une décision de préemption,
 CONSIDÉRANT que cette acquisition contribuera à la réalisation des objectifs de la commune en matière de renouvellement urbain et d'habitat,
 CONSIDÉRANT qu'une telle acquisition permettra à la commune de recycler du foncier constructible au cœur du tissu urbain constitué,
 CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition et le portage de ce bien pour une durée de HUIT (8) ans,
 CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

Vu l'avis de la commission Finances et Administration générale du 10 septembre 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

PREND ACTE

de la décision n°D2025_005 du Maire de la commune de Nay en date du 19 mai 2025 portant délégation ponctuelle du droit de préemption urbain de la commune au bénéfice de l'EPFL Béarn Pyrénées à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m², et demande d'acquisition par voie de préemption dudit ensemble immobilier aux prix et conditions mentionnés dans la DIA susvisée, soit DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000,00 €) ;

APPROUVE

la décision n°2025-07 du directeur de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 20 mai 2025 portant exercice du droit de préemption urbain par délégation ponctuelle de la commune de Nay à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré section AD n°517 pour une contenance de 1 245 m² ;

DEMANDE

à l'EPFL Béarn Pyrénées, après en avoir assuré l'acquisition par voie de préemption, d'assurer le portage pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans de l'ensemble immobilier bâti à usage commercial sis à NAY (64800), 24-26 place du Marcadieu, cadastré :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AD	517	Place du Marcadieu	Bâti	00	12	45
TOTAL				00	12	45

appartenant en pleine propriété à la SC M.H.A, société civile dont le siège social est à PONTACQ (64530), 33 rue Beauvais Poque, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 501 272 686 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PAU (64000), aux prix et conditions mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte authentique,

DIT

que l'exercice du droit de préemption sur l'ensemble immobilier bâti décrit ci-dessus en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme a pour objet de réaliser une opération d'aménagement à vocation mixte après désamiantage et démolition du bâti vétuste existant, et en particulier de mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble dans ce secteur de renouvellement du centre-bourg de Nay en complétant utilement la maîtrise foncière du secteur, et en particulier, de mettre en œuvre l'objet de l'emplacement réservé n°5 du PLU pris au bénéfice de la Commune de Nay « en vue de la réhabilitation de la friche Souyeux pour la création de logements », en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme ;

APPROUVE

les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir entre la commune de Nay et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de HUIT (8) ans à compter de l'acquisition effective du bien ;

DEMANDE

à l'EPFL Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de démolition du bâti existant, ainsi que, le cas échéant, de dépollution, pendant la période de portage ;

PREND ACTE

de l'engagement contractuel pris par la commune de Nay de racheter sans réserve le bien à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées ;

PREND ACTE

du fait que la commune aura loisir de demander en cours d'opération le rachat des biens qui seront acquis et portés pour son compte par l'EPFL Béarn Pyrénées, et/ou de désigner un tiers pour bénéficier de la revente à sa place aux prix et conditions prévues par la convention de portage ;

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue du portage de l'ensemble immobilier désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent ;

CHARGE

Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

VOTE : Adoptée à la majorité (Pour : 17, Contre : 5, Abstention : 0)

Pour : Mme BIDART Michelle, Mme BLANDIE Marie-Christine, M. BONNASSIOLLE Jean-Pierre (représenté par M. BOURDAA Bruno), M. BOURDAA Bruno, M. DE VICARI Olivier, M. DEQUIDT Alain, Mme DURAND Pascale, M. METGE Jean-Paul, M. MIMIN Matthieu (représenté par Mme WEISS Myriam), Mme MULLER Véronique, M. PEDROSA Raphaël (représenté par M. METGE Jean-Paul), M. SANCHEZ Laurent (représenté par Mme HONTAA Corinne), Mme HONTAA Corinne, M. JUNQUET Fabien (représenté par Mme DURAND Pascale), Mme MOUSSU-RIZAN Renée, Mme VILLENEUVE Jocelyne, Mme WEISS Myriam
Contre : M. BONNASSIOLLE Daniel, M. BONNASSIOLLE Pierre, M. CHABROUT Guy, Mme MAURIN Marina (représentée par M. CHABROUT Guy), Mme TRIEP-CAPDEVILLE Monique (représentée par M. BONNASSIOLLE Daniel)

Abstention :

Après présentation du présent rapport, M. CHABROUT dit que les vieux démons de Monsieur le Maire reviennent puisqu'il déclare qu'il a négocié le prix de vente de l'ancien SPAR pour la Communauté de communes du Pays de Nay (CCPN), alors que ces négociations datent de la fin du précédent mandat. Il indique en outre considérer que l'acquisition de l'ancien SPAR par la CCPN était une affaire, et que c'est la Commune qui aurait pu la faire, mais que l'achat de l'ancien CENTRAKOR voisin, c'est autre chose : 270 000 € c'est un prix trop élevé, le service du Domaine peut dire ce qu'il veut, car il faudra ajouter le coût de la démolition (100 000 €), les frais de portage par l'EPFL (60 000 €), qu'une fois tous les frais réglés cela représentera un prix d'achat d'un terrain nu pour 330 € du m². De plus, M. CHABROUT indique que la durée du portage par l'EPFL de 8 ans proposée est trop longue, c'est plus que la durée d'un mandat, cela revient à signer un chèque en blanc pour un projet qui peut rester longtemps en sommeil. Il complète en indiquant que la CCPN ne donne à ce jour aucune garantie sur le projet futur sur ce site, car il n'y a ce jour tout simplement pas de projet défini. Enfin, M. CHABROUT s'interroge sur la légalité de cette délibération, car la délibération prise par le conseil municipal en 2024 concernait la préemption de baux commerciaux. En conclusion, M. CHABROUT indique que le groupe d'opposition votera contre cette délibération.

M. le Maire répond qu'il n'apprécie pas être attaqué personnellement comme cela a été fait en introduction des propos de M. CHABROUT, et il indique avoir bien été au cœur des négociations entre la CCPN et l'ancien propriétaire du SPAR, et que cela lui semble incongru de se voir donner des leçons par le groupe d'opposition sur l'ancien CENTRAKOR, puisque ce sont bien ces élus qui, sur le mandat précédent, avaient fait inscrire cet espace comme « réservé » dans le PLU pour faciliter un projet d'habitat sur la friche SOUYEUX, ce qui signifie qu'ils avaient déjà l'intention d'acheter ou préempter le CENTRAKOR.

M. CHABROUT répond qu'il avait effectivement fait inscrire cette parcelle dans un « emplacement réservé » du PLU, mais simplement pour pouvoir y créer une voie de circulation afin d'accéder à la friche SOUYEUX à l'arrière, et que de chaque côté de cette rue des maisons auraient pu être construites. En l'occurrence, M. CHABROUT dit de nouveau qu'il considère que le prix d'achat est trop élevé, et que le service du Domaine évalue un bien au prix qu'on lui dit, et que le coût de la démolition de l'ancien CENTRAKOR aurait alors pu être déduit de l'estimation si la Commune précise que l'objectif est la démolition et non la réhabilitation. Or, ici, le prix de la démolition vient s'ajouter au prix d'achat.

M. le Maire répond qu'il trouve étonnant une nouvelle fois de se voir donner des leçons par le groupe d'opposition en la matière, alors que, sous la mandature précédente durant laquelle M. CHABROUT était maire, SUPER U, SPAR puis CENTRAKOR ont quitté le centre-ville, laissant des friches commerciales en plein centre-bourg.

M. CHABROUT répond que le départ de CENTRAKOR s'est fait sous ce mandat.

M. le Maire précise que c'est dans les premiers jours de son mandat que le gérant de CENTRAKOR l'a informé du départ de l'enseigne de la commune, c'est donc que ce départ se préparait avant. Il ajoute que les nayais apprécieront de voir que le groupe d'opposition vote contre un projet de développement du centre-bourg, qui plus est juste à côté de l'Espace culturel de la CCPN, les autres maires du territoire apprécieront également.

M. CHABROUT réitère sa position sur le fait que le coût de l'opération est trop élevé, indiquant qu'il était évidemment contre le projet de carrosserie objet de la Déclaration d'intention d'aliéner ayant amené cette préemption, mais qu'à choisir il aurait préféré que l'acquisition se fasse pour y installer un autre commerce.

M. le Maire conclut en indiquant que le projet à réaliser sur ce site sera travaillé conjointement

avec la CCPN, afin de concevoir un projet sur l'ensemble de l'emprise de l'ancien SPAR et de l'ancien CENTRAKOR.

Le Directeur Général des Services apporte un éclairage juridique suite à la remarque de M. CHABROUT sur la légalité de cette action de préemption : il précise que le conseil municipal a en effet instauré, par délibération du 24 janvier 2024, le Droit de préemption commercial, mais l'ancien CENTRAKOR ne fait pas partie de la zone concernée par ce droit de préemption. La préemption de l'ancien CENTRAKOR s'appuie sur le Droit de préemption urbain instauré par délibération du Conseil municipal le 13 février 2019, tel que cela est mentionné dans les visas de la présente délibération.

11 - REPONSE AUX QUESTIONS POSEES : POINT SUR LA SUCCESSION DE MME ALICE LARRIVIERE DANS LE CADRE DU LEGS FAIT A LA COMMUNE

Monsieur Guy CHABROUT, conseiller municipal, a adressé une demande pour que Monsieur le Maire puisse informer le conseil municipal de l'avancée de la succession de Mme Alice LARRIVIERE dans le cadre du legs que cette dernière a fait à la Commune.

M. METGE explique que la succession a été signée chez le notaire et que la Commune est désormais propriétaire de la maison de Mme LARRIVIERE. Il indique que 3 agences immobilières ont été sollicitées afin d'estimer le prix de cette maison.

M. CHABROUT demande si la Commune s'oriente donc vers une vente de cette maison.

M. METGE répond que c'est une option, mais que rien n'est pour le moment décidé. Ce sera au Conseil municipal de décider ultérieurement soit de la vente soit d'une mise en location après travaux.

M. CHABROUT mentionne qu'il n'a rien à dire vis-à-vis du choix qui pourrait être fait d'une vente, mais tient à indiquer que ce n'était pas le souhait de Mme LARRIVIERE que sa maison léguée à la Commune soit revendue.

M. METGE répond qu'il n'y a rien de concret sur le souhait de Mme LARRIVIERE, le notaire ayant indiqué ne rien connaître de son intention à ce sujet, et, par ailleurs, une agence immobilière sollicitée pour estimer la maison avait déjà réalisé une estimation à la demande de Mme LARRIVIERE, ce qui peut laisser penser qu'elle avait envisagé à un moment de la vendre.

12 - REPONSE AUX QUESTIONS POSEES : POINT SUR LES REALISATIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES DE L'AMI CENTRE-BOURG

Monsieur Guy CHABROUT, conseiller municipal, a adressé une demande pour que Monsieur le Maire puisse informer le conseil municipal des réalisations techniques et financières dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) centre-bourg initié durant le mandat précédent et devant prendre fin en novembre 2025.

Un tableau récapitulatif des aménagements réalisés, ainsi que des dépenses et des recettes correspondantes, dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) centre-bourg est présenté. Les travaux d'aménagement du parking des Pyrénées étaient la dernière opération

de cet AMI, la Commune a dépensé l'enveloppe prévue pour l'ensemble des projets d'aménagement et percevra donc prochainement le solde de l'aide financière de l'Etat prévue.

M. CHABROUT indique qu'il voit avec plaisir que l'on arrive au bout de cette opération. Il rappelle qu'en plus de l'aide financière de l'Etat, la Commune devait également percevoir une subvention de la Région dans le cadre de cet AMI, et qu'il conviendrait de vérifier si la Commune l'a bien perçue. M. Le Directeur Général des Services indique que c'est bien le cas. M. CHABROUT complète en disant qu'il espérait qu'il y aurait toujours le même taux de subvention à l'avenir pour l'aménagement des centre-bourgs.

M. le Maire indique que les aides financières pour les projets d'aménagements urbains sont désormais plutôt fléchés vers des projets intégrant la désimperméabilisation des sols, ou du moins une meilleure gestion des eaux pluviales. C'est la raison pour laquelle M. le Maire a demandé aux services de travailler un schéma directeur avec l'Agence de l'Eau pour permettre à la prochaine équipe municipale de bénéficier du maximum d'aides financières possibles pour les futurs projets d'aménagement.

La séance est levée à dix-neuf heures et quarante minutes.

Fait à NAY

Le Secrétaire de séance,

Le Maire,