

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 OCTOBRE 2023
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BAGNÈRES DE LUCHON

Liste des délibérations affichée le : 26/10/2023.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2023.

Pas de questions et/ou observations des élus.

Approuvé à l'unanimité.

Mme CAU revient sur sa question posée lors du dernier conseil, afin de savoir si Arenadour à bien versé les droits d'entrée, puisque le paiement devait avoir lieu pour la fin septembre.

M. Le Maire indique qu'au 15 octobre il n'y avait toujours rien et qu'il a relancé Arenadour et l'ARAC, il ajoute que la commune n'a également pas versé la subvention.

Affaires communales

Aménagement du territoire

- 1. PERMIS D'AMENAGER ANCIEN CYNODROME : VENTE DU LOT C CADASTRE SECTION AC NUMEROS 353 ET 347 - APPARTENANT A LA COMMUNE DE BAGNERES DE LUCHON - A LA CLINIQUE SAINT-EXUPERY DE TOULOUSE.**

Rapporteur : M. le maire

Monsieur le maire présente le rapport suivant

Le conseil municipal avait dans sa séance du 11 avril 2023 délibérer pour céder à la Clinique Saint Exupéry des parcelles destinées à la construction d'un centre de dialyse.

Un permis d'aménager a été accordé, afin d'urbaniser le site de l'ancien cynodrome, situé sur les parcelles cadastrées AC 328, 327, 304, 326, 287, 235, 322, 243, 254, en créant une voie de desserte et de tous les équipements nécessaires aux viabilités de 3 lots de terrains à bâtir.

En raison de la domanialité publique de l'emprise foncière située sur l'ancien cynodrome, le conseil municipal a dû retirer les délibérations n° DEL20230070 et DEL 20230072.

Par délibération en date du 9 juin (DEL20230093), le conseil municipal a approuvé la désaffectation de l'emprise foncière de l'ancien cynodrome et le déclassement des 3 lots Rue Albert Camus et Allée du Corps Francs Pomiès d'une superficie totale de 11060 m²,

Les parcelles étant désormais intégrées dans le domaine privé de la commune, elles peuvent être valablement cédées.

Dans le cadre du projet d'une maison de santé, la clinique Saint Exupéry située à Toulouse a proposé d'acquérir Le lot C cadastré section AC numéros 353 d'une superficie de 2349 m² et 347 d'une superficie de 162 m² pour une superficie totale de 2511 m², pour le projet de construction d'un centre de dialyse.

M. le Maire propose de vendre les terrains cadastrés section AC numéros 353 et 347, d'une superficie totale de 2511 m² pour un montant de 205 000 € (deux cent cinq mille euros), suivant l'avis du Domaine en date du 29 septembre 2022 en cours de renouvellement (ayant évalué le bien à 170 000 euros).

Les frais afférents à l'acquisition de ce terrain sont à la charge de l'acquéreur.

Monsieur Le Maire propose à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- Procéder à la vente du Lot C cadastré section AC numéros 353 et 347, d'une superficie totale de 2511 m² pour un montant de 205 000 € (deux cent cinq mille euros).
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tout document correspondant.

M. Le Maire précise par rapport à la dernière délibération, que seul le prix de vente qui a été augmenté de 15 000 €, du fait d'une demande d'approvisionnement électrique plus importante que prévue.

Mme CAU demande si l'acte de vente sera pris d'ici la fin d'année.

M. Le Maire indique que tout sera fait pour qu'il le soit d'ici la fin d'année et que le dossier est chez le notaire depuis de nombreux mois.

Le Conseil Municipal, après délibération à l'unanimité,

- Approuve la vente du Lot C cadastré section AC numéros 353 et 347 au prix de 205 000 € (deux cent cinq mille euros).
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette vente qui sera rédigé par Maître Thierry GELY, Notaire de la Commune.

2. PERMIS D'AMENAGER ANCIEN CYNODROME : VENTE DU LOT A CADASTRE SECTION AC NUMEROS 341, 343 ET 349 - APPARTENANT A LA COMMUNE DE BAGNERES DE LUCHON - A IN'LI.

Rapporteur : M. le maire

Monsieur le maire présente le rapport suivant

Un permis d'aménager a été accordé, afin d'urbaniser le site de l'ancien cynodrome, situé sur les parcelles cadastrées AC 328, 327, 304, 326, 287, 235, 322, 243, 254, en créant une voie de desserte et de tous les équipements nécessaires aux viabilités de 3 lots de terrains à bâtir.

Par délibération en date du 9 juin (DEL20230093), le conseil municipal a approuvé la désaffectation de l'emprise foncière de l'ancien cynodrome et le déclassement des 3 lots Rue Albert Camus et Allée du Corps Francs Pomiès d'une superficie totale de 11060 m²,

Les parcelles étant désormais intégrées dans le domaine privé de la commune, elles peuvent être valablement cédées.

Dans le cadre du projet d'aménagement du site le lot B est destiné à accueillir la maison de santé, le lot C un centre de dialyse et le lot A des logements sociaux (logements sociaux et intermédiaires).

La société IN'LI Sud Ouest filiale non HLM du groupe ACTION LOGEMENT s'est portée acquéreur du lot en vue d'y réaliser majoritairement du logement locatif familial de type 3 et 4 dédiés aux salariés au prix de 450 000 € sans condition suspensive.

L'avis des domaines avait évalué le bien à 255 000 euros (avis en date du 29.09.22 en cours de renouvellement)

M. le Maire propose de vendre les terrains cadastrés section AC numéros 341, 343 et 349, d'une superficie totale de 5341 m² pour un montant de 450 000 € (quatre cent cinquante mille euros), suivant l'avis du Domaine en date du 29 septembre 2022 renouvelé le 16 octobre dernier.

Les frais afférents à l'acquisition de ce terrain sont à la charge de l'acquéreur.

Monsieur Le Maire propose à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- Procéder à la vente du Lot A cadastré section AC numéros 341, 343 et 349, d'une superficie totale de 5 341 m² pour un montant de 450 000 € (quatre cent cinquante mille euros), sans condition suspensive
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tout document correspondant.

Didier LE PAGE signale qu'il sera créé environ 30 logements.

M. Le Maire indique que le permis d'aménager a été obtenu et respectera les spécificités de Luchon, ce permis est consultable.

Mme CAU souhaite connaître les critères pour pouvoir accéder à ce bien locatif, ainsi que les prix moyens des loyers sur Luchon, car ceux-ci semblent élevés.

M. Le maire lui indique qu'une notice explicative est annexée au dossier remis en séance.

Ces biens s'adresseront à la classe moyenne, sur la base du salaire.

Le loyer est de 15 à 20% moins cher que les prix du marché.

Mme PEYGE précise que ce projet, ainsi que le projet suivant (délibération n°3), ne répondent qu'en partie aux critères préconisés par les contrats Bourg Centre et Petites Villes de Demain que la ville a signés, puisqu'il ne s'agit pas de logement social, mais intermédiaire.

Mme PEYGE se demande si la population en demande de logement rentre dans le critère de logement intermédiaire, mais que peut-être une étude a été faite pour définir ce type de besoin.

M. Le Maire indique que cette zone n'est pas comprise dans le périmètre de Petites Villes de Demain et ajoute que l'étude qui a été faite, montre un besoin de logement intermédiaire et non social, pour les grands logements.

Mme PEYGE s'inquiète que le tarif proposé ne soit pas adapté aux salariés et qu'ils cherchent à se loger ailleurs, elle demande s'il est prévu un autre projet dans Luchon, avec des logements sociaux, qui serait plus adapté à cette catégorie de demandeur. Que devient le terrain de la gare ?

M. le Maire indique qu'à ce jour, ce terrain est toujours propriété de la ville, pour l'instant aucun engagement juridique n'a été pris. Le développement de cette zone reste à faire mais il doit notamment accueillir un parking pour les skieurs afin de rejoindre les télécabines au moyen d'une

navette, il doit accueillir également la station d'approvisionnement du futur train à hydrogène, il y a aussi un projet pour développer une zone artisanale (avec les artisans locaux).

Mme CAU rappelle que pour le terrain de la gare, la condition posée par la Caisse des Dépôts et Consignation était d'au moins 20% de logement sociaux.

M. Le Maire indique que l'on abordera le sujet quand il sera temps, mais demande de revenir à la délibération afin de pouvoir passer au vote.

Le Conseil Municipal, après délibération par 12 voix pour, 0 voix contre et 4 Abstentions (Mme CAU, Mme PEYGE, M. FERRE, M. SUBERCAZE),

- Procède à la vente du Lot A cadastré section AC numéros 341, 343 et 349, d'une superficie totale de 5 341 m² pour un montant de 450 000 € (quatre cent cinquante mille euros) sans condition suspensive.
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette vente qui sera rédigé par Maître Thierry GELY, Notaire de la Commune.

3. CESSION DES BATIMENTS DE L'ECOLE SAINTE MARIE A IN'LI.

Rapporteur : M. le maire

Monsieur le maire présente le rapport suivant

Par arrêté n° ARR20200345 en date du 18 septembre 2020, la commune de Bagnères de Luchon a acquis par voie de préemption urbain l'ensemble immobilier de l'ancienne école Sainte Marie au prix de 215 000€

La commune souhaitait y créer une Ecole d'Art, Musique, Théâtre, art Graphique ainsi qu'un accueil pour les associations luchonnaises et la Croix Rouge

L'acte a été signé le 13 janvier 2021.

Au titre des dispositifs Bourgs Centre et Petite Ville de Demain, des états des lieux et diagnostics ont été établis desquels ressortent le besoin de de créer du logement saisonnier et du logement social.

En effet, il apparait aujourd'hui nécessaire de pouvoir proposer une gamme de logements pour permettre l'accès aux logements tant aux saisonniers qu'aux résidents aux revenus modestes

Pour répondre à cet objectif, la commune souhaite céder l'ensemble immobilier de l'école Sainte Marie pour le destiner à du logement saisonnier.

Dans ce cadre, la société In'li a proposé l'acquisition de ce foncier au prix de 360 000 €, sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire, afin d'y réaliser une résidence mobilité composée de logements meublés dédiés en particulier aux travailleurs saisonniers

M. le Maire propose de vendre les terrains cadastrés section AE n°387 d'une superficie de 1238 m² pour un montant de 360 000 € (trois cent soixante mille euros), suivant l'avis du Domaine sollicité en date du 12 octobre (l'avis initial en date du 11 octobre 2022 avait estimé le bien à 235 000 euros)

Les frais afférents à l'acquisition de ce terrain sont à la charge de l'acquéreur.

Monsieur Le Maire propose à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- Procéder à la vente de l'ensemble immobilier section AE n°387 d'une superficie de 1238 m² pour un montant de 360 000 € (trois cent soixante mille euros).
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tout document correspondant.

M. Le Maire précise qu'il y aura 35 à 40 logements, T2 de 32m² avec balcon, tous identiques, ils seront loués meublés, réservés pour les courts séjours (= bail mobilité), il y aura un gardien, une salle de réunion, une salle commune, une laverie.

Le prix du loyer sera entre 400 et 500 € / mois.

Mme PEYGE demande si l'évêché a été informé du changement de destination puisqu'il y avait eu préemption.

M. Le maire lui répond que oui et précise qu'il a rencontré la semaine dernière l'évêque, lors de l'installation du nouveau curé, il lui a parlé du changement de destination du bâtiment, l'évêque lui a indiqué que cela ne pose pas de problème.

Mme CAU souhaite savoir si les saisonniers à l'année pourront y accéder.

M. Le Maire répond que dans ce cas-là, ils devront renouveler leur bail.

M. le Maire ajoute que ce ne seront pas les saisonniers directement qui loueront à INLI, mais les employeurs, ils seront les bailleurs et retiendront le loyer sur la fiche de salaire.

M. Le Maire précise que les employeurs sont d'accord, il faut qu'ils puissent proposer un logement en plus du travail.

Mme CAU s'interroge sur la différence de prix entre l'estimation des domaines et le prix de vente effectif.

M. le Maire répond qu'il s'agit de négociations et d'un bon emplacement de ce bâtiment, proche centre-ville.

Mme CAU demande s'il sera prévu des parkings car ils ne sont pas spécifiés.

M. Le Maire indique que c'est une option qui sera étudiée, il y a possibilité de mettre quelques box en rez de chaussée.

Mme CAU souhaite connaître l'échéance de ce contrat.

M. Le Maire répond que les travaux pourraient commencer courant 2024.

Mme CAU semble se rappeler que selon le droit de l'urbanisme il faut prévoir des parkings ou sinon prévoir des places de stationnement ailleurs, car dans ces rues le stationnement est difficile.

M. le Maire indique qu'il ne s'agit pas de logement résidentiel, mais de saisonniers.

Mme PEYGE intervient afin d'indiquer qu'ils vont voter favorablement pour ce projet, mais qu'il faut que les remarques pour le parking soient bien prises en compte.

Le Conseil Municipal, après délibération à l'unanimité,

- Procède à la vente de l'ensemble immobilier section AE n°387 d'une superficie de 1238 m² pour un montant de 360 000 € (trois cent soixante mille euros).
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette vente qui sera rédigé par Maître Thierry GELY, Notaire de la Commune.

4. QUESTIONS DIVERSES.

M. Le Maire indique aux élus que le prochain conseil Municipal aura lieu le 27/11, il est avancé en prévision de l'ouverture de la station.

Mme CAU demande s'il est vrai que Mme la DGS est sur le départ ?

Mme VIVOT confirme qu'elle quitte la collectivité le 25/10 pour d'autres orientations professionnelles.

M. Le Maire répond que les recherches pour le remplacement sont entamées.

Mme PEYGE remercie le travail effectué par la DGS

M. le Maire indique qu'avec les élus ils se joignent à ces remerciements.

Fin de la séance à 18h28