

SEANCE DU 10 JANVIER 2025

OBJET : DELIBERATION DE CADRAGE DU PROCESSUS DE REHABILITATION DE L'ANCIEN COLLEGE DE BARETOUS DENOMME « DOMAINE LAPEDAGNE » (Partie hébergement du projet Pyrénéa Campus).

Monsieur le Maire rappelle que le centre d'hébergement PYRENEA CAMPUS, situé sur le site de l'ancien collège de la commune d'Arette, est en cours de réalisation pour la réhabilitation du site. Le projet est réalisé par la commune avec le soutien de partenaires publics.

L'exploitation regroupera les activités d'hébergement de type (à ce jour) :

- 23 appartements accessibles aux handicapés
- 12 écolodges, dont 3 sur le domaine de Lapédagne, au cœur du projet immobilier, et 9 sur la parcelle adjacente, dite site « Larragnou »
- Une piscine sur le domaine de Lapédagne
- Un petit espace Balnéo dans le bâtiment réhabilité sur le domaine de Lapédagne

Après avoir engagé une étude approfondie pour concevoir et imaginer le projet, il s'est agi pour la commune, en tant que propriétaire des lieux, de s'interroger sur le mode de gestion à venir de ce projet ambitieux.

Une étude comparative a été engagée, elle a notamment donné lieu à la rédaction d'un rapport de synthèse présentant les avantages et les inconvénients de chaque mode de gestion d'un site tel que « PYRENEA CAMPUS ».

Une procédure de sélection de cet opérateur a été réalisée dans le cadre d'un appel à projet, et la sté SARL Lapédagne a été retenue.

Après discussion, la commune et son partenaire ont opté pour un montage contractuel consistant :

- Pour le site de Lapédagne, à le donner à bail à la Sté SARL Lapédagne, pour gérer le centre d'hébergement de tous publics et notamment les publics en situation de handicap, pour une durée envisagée de 25 ans. Cet opérateur versera un loyer à la commune durant l'occupation, permettant d'amortir les investissements communaux, et disposera d'une promesse synallagmatique de vente à son terme. Cette décision se justifie par l'intérêt général du projet et les contreparties attendues (création d'emplois, investissements réalisés sur le site par l'opérateur) et par les garanties en cas de faillite (restitution à la commune des investissements réalisés par l'opérateur sur le site).
- Pour le terrain LARRAGNOU, la commune a opté pour une cession à l'euro symbolique à la Sté SARL Lapédagne pour les mêmes raisons que ci-dessus à l'exception des garanties d'une faillite de l'opérateur, ce terrain n'étant plus propriété de la commune.

Aujourd'hui, il convient de prendre acte de l'avancement du processus, et d'engager la commune dans ce processus qui consiste, pour rappel, à :

- Signature des marchés publics de travaux pour la réhabilitation de l'ancien collège de Barétous sous la maîtrise d'ouvrage de la commune d'Arette ;
- Division parcellaire du domaine de Lapédagne (actuellement parcelle n°A846) pour créer une parcelle dite LARRAGNOU qui sera cédée à l'euro symbolique à la Sté SARL Lapédagne (l'autre partie principale sera mise en location-vente), et ce, dans l'intérêt général de l'opération d'aménagement du territoire qu'est la réhabilitation globale du site « Domaine Lapédagne », pour une destination exclusive d'hébergements touristiques et avec contreparties ;
- Mise à bail du domaine de Lapédagne par location-vente, d'une partie de la parcelle anciennement cadastrée A 846, sur laquelle est implantée l'ancien collège d'une surface de 5740 m² pour une durée envisagée de 25 ans ; en stricte conformité avec la destination prévue par la commune bailleresse sans possibilité d'y assurer un autre type d'activité sauf accord de la commune.
- Réalisation de certains aménagements sur le domaine de Lapédagne (piscine, petite balnéo, installation de lodges, mobilier des appartements etc.) par la Sté SARL Lapédagne, porteuse du projet ;

Monsieur le Maire explique par le détail ce type de montage.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques

Vu le Code Monétaire et Financier,

Vu le Code Civil,

Vu le rapport de Monsieur le Maire,

Considérant que la commune d'ARETTE entend faire avancer le montage du projet de réhabilitation du SITE « PYRENEA CAMPUS » en suite de l'appel à projet ;

Considérant que l'opérateur a été désigné, il s'agit de la Sté SARL Lapédagne,

Considérant la signature du marché public de travaux de réhabilitation par la commune maîtresse d'ouvrage ;

La commune et les partenaires ci-dessus désignés organisent le montage financier et contractuel permettant la finalisation du projet tel que décrit ci-dessus ;

Considérant l'intérêt pour la commune que représente ce type de projet, le conseil municipal :

- ❖ **APPROUVE** le processus et le cadrage du montage du futur CENTRE D'HEBERGEMENT « Domaine Lapédagne » ;
- ❖ **APPROUVE** la désignation de la Sté SARL Lapédagne, lauréate de l'appel à projet ;
- ❖ **AUTORISE** Monsieur le Maire à poursuivre ce processus et à prendre les actes nécessaires à sa mise en œuvre ;
- ❖ **PRECISE** que les frais de géomètre et de bornage seront à la charge de la Commune.

OBJET : VENTE DE LA MAISON AMBILLE n°5.

Monsieur le Maire rappelle que la maison Ambille, « Et Coueyla », sise au 5 rue Paul Ambille, propriété de la commune consécutive au legs de la famille Ambille, a fait l'objet d'une vente aux enchères infructueuse le 30 Novembre 2024. N'ayant pas trouvé preneur au prix de 150 000 € et sur les conseils de Madame Bajard, responsable immobilier notarié, mandataire de maître Fabre, notaire de la commune pour cette opération, une 2ème vente aux enchères a été organisée le 13 Décembre dernier.

Bien que sa mise à prix ait été ramenée à 120 000 €, elle n'a pas trouvé preneur non plus. Depuis cette date 3 acquéreurs potentiels ont visité le bien et demandé un délai de réflexion avant de se prononcer sur un achat éventuel à ce prix-là.

Monsieur le Maire présente la demande de Madame Geneviève DUPONT, qui après réflexion et avoir consulté sa banque, souhaite acquérir au plus vite la maison Ambille, sise 5 rue Paul Ambille, au prix affiché depuis le 13 Décembre 2024.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- ❖ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte de vente de la maison Ambille, « Et Coueyla », avec Madame Geneviève DUPONT, au prix de 120 000 € ;
- ❖ **CHARGE** le Maire de tout mettre en œuvre pour faire aboutir au plus vite cette vente, notamment de signer tout document qui sera nécessaire.

OBJET : PROJET DE DOJO ET DE SALLE DE MUSCULATION DANS L'ANCIEN GARAGE BISCAY.

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 18 octobre qui faisait suite à l'exposé au Conseil Municipal de l'opération « 1000 Dojos pour les J.O » le 5 Juillet dernier par Sébastien Bortoluzzi Président du Dojo de Barétous.

Depuis le garage agricole Biscay a été acheté par la commune ce 19 Décembre et la Fédération Française de Judo a arrêté le projet et son chiffrage définitif.

Monsieur le Maire présente le projet définitif qui envisage d'accorder 210 m² pour le Dojo, dont 143 m² seront dédiés à l'espace tatami, le reste étant dévolu à l'implantation d'un WC PMR et 2 vestiaires (hommes et femmes) dotés chacun d'une douche.

Monsieur le Maire détaille le devis qui indique que le montant total de l'opération Dojo (avec tapis Noris) est estimé à 195 745 € HT soit 234 895 € TTC avec le plan de financement suivant :

Prise en charge par l'Agence Nationale du Sport : 133 132 € TTC

Prise en charge par la commune d'Arette : 68 480 € TTC

Participation du Dojo de Barétous : 28 283 € TTC

Participation France Judo : 5 000 € TTC

En considérant que c'est la commune qui va financer la participation du Dojo de Barétous par le versement, durant 5 ans d'une subvention de 5656 € X 5 = 28 283 €, qui seront reversés à la Fédération Française de Judo, on peut considérer que la commune participera à hauteur de 96 763 € TTC de cette opération soit 80 635 € HT/ 195 745 € HT.

Monsieur le Maire présente le projet de convention de mise à disposition du futur Dojo au Dojo de Barétous. Il détaille les 16 Articles de cette convention.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- ❖ **VALIDE** le projet d'aménagement du Dojo tel que présenté,
- ❖ **ACCEPTE** le plan de financement tel que proposé ci-dessus,
- ❖ **DIT** que cette opération sera inscrite au budget 2025 sous réserve que des aides financières soient obtenues,
- ❖ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de mise à disposition du futur Dojo au club local le Dojo de Barétous.

OBJET : PARTENARIAT AVEC LA FONDATION JOHN BOST.

Monsieur le Maire rappelle que l'autofinancement de l'opération Dojo correspond peu ou prou à 100 000 €, auxquels il va falloir rajouter l'aménagement des 126 m² restants, qui permettront d'y implanter une salle de musculation inclusive ne bénéficiant d'aucune subvention publique. Pour financer cette lourde opération, Monsieur le Maire propose de solliciter la fondation John Bost, qu'il présente à travers le visionnage d'un court film de 5 minutes, qu'il complète avec la remise de documents papier.

Il rapporte la rencontre qui a eu lieu en mairie le 19 Décembre en présence de Monsieur Guillaume de Clermont, Directeur Général de la Fondation John Bost et Monsieur Emmanuel Poussard, Directeur du pôle ressources matérielles de la Fondation John Bost. Participaient également à cette rencontre Messieurs Thibault Lassalle et Raphaël Courty, futurs gestionnaires du Domaine Lapédagne. Au cours de cette rencontre, les représentants de la Fondation John Bost ont montré un vif intérêt pour le projet « Pyrénéa Campus » dont l'ADN est l'inclusion.

Un partenariat où chacun des signataires se retrouverait en accord avec ses valeurs socles qui sont pour la collectivité, « l'engagement au service de tous, le respect de la différence quelle qu'elle soit, la solidarité et un goût prononcé pour l'innovation » et pour la Fondation John Bost « l'égalité des chances et la diversité qui font la richesse de son organisation et la qualité de son action » paraît envisageable.

Ce premier contact ayant été des plus cordiaux et le projet physique du Domaine Lapédagne et ses appartements accessibles à tous type de handicap ayant démarré, il nous faut désormais aller plus loin pour travailler un véritable projet de partenariat.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- ❖ **INVITE** Monsieur le Maire à se rapprocher de Monsieur Guillaume de Clermont, Directeur Général de la Fondation John Bost pour lui proposer de réfléchir à un partenariat qui pourrait prendre la forme d'un soutien financier permettant d'alléger le coût pour la commune de la réalisation du Dojo de Barétous et celle de la salle de musculation dans l'ancien garage agricole Biscay ;
- ❖ **APPROUVE** l'idée, si ce soutien financier est significatif, de donner le nom d'« Espace John Bost » au garage Biscay après sa transformation en Dojo et salle de musculation inclusive, cette structure étant conçue dans le but de proposer prioritairement une activité physique aux pensionnaires du Domaine Lapédagne ;
- ❖ **CHARGE** le Maire de mener à bien toutes démarches permettant de faire aboutir ce partenariat.

OBJET : CREATION D'UN EMPLOI NON PERMANENT D'ADJOINT ADMINISTRATIF POLYVALENT.

Monsieur le Maire rappelle le départ prochain de la secrétaire générale, qui va transmettre ses fonctions en interne à ses collègues du service administratif. Dans cette optique, en vue de maintenir l'effectif au service administratif, il convient de recruter un agent sur les missions d'accueil et services à la population. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal la création d'un emploi non permanent d'agent d'accueil administratif polyvalent à temps complet pour assurer les missions de services à la population.

L'emploi serait créé pour la période du 1^{er} mars 2025 au 28 février 2026. Cet emploi appartient à la catégorie hiérarchique C.

L'emploi serait pourvu par le recrutement d'un agent contractuel en application des dispositions de l'article L.332-23 1° du Code général de la fonction publique qui permet le recrutement d'agent contractuel pour faire face à un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale cumulée de 12 mois par période de 18 mois consécutifs.

L'emploi pourrait être doté d'un traitement afférent à un indice majoré compris entre 366 et 450.

En outre, la rémunération comprendrait, les primes et indemnités prévues pour le cadre d'emplois correspondant aux fonctions assurées telles que fixées pour les fonctionnaires relevant du cadre d'emplois des adjoints administratifs par délibération de Conseil Municipal en date du 27/03/2021 actualisée par les délibérations des 01/07/2022, 05/04/2024 et 31/05/2024.

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

- ❖ **DÉCIDE** la création à compter du 01/03/2025 d'un emploi non permanent à temps complet d'adjoint administratif polyvalent qui sera chargé des missions d'accueil et services à la population,
- ❖ **PRÉCISE** que cet emploi sera doté d'un traitement afférent à un indice majoré compris entre 366 et 450,
- ❖ **AUTORISE** le Maire à signer le contrat de travail proposé en annexe,
- ❖ **ADOpte** l'ensemble des propositions du Maire,
- ❖ **PRÉCISE** que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice 2025.