



LOUHOSSOA
—LUHUSO—

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
HERRIKO KONTSEILUKO DELIBEROEN LABURPENA

L'an deux mil vingt deux, le seize mai à dix neuf heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. HARRIET Jean Pierre, Maire.

2022ko maiatzaren 16eko, Luhusoko Kontseilua bildu da HARRIET Jean Pierre auzapezaren lehendakaritzapean.

Etaient présents / Hor zirenak (11) :

HAPETTE Maylis, HARRIET Jean Pierre, HIRIART Alain, IRIART BONNECAZE Carole, MEMBREDE Mathieu, OTHABURU Sébastien, ROUX Christine, SAINT ESTEBEN Marie, SAINT PIERRE Marie Claire, URRUTY Chantal, VALLET Christophe : Conseillers.

Excusés / Barkatuak (4) : DUCLOS Bernadette, LARRALDE Ximun, MONGABURE Vincent, SAPPARRART Bertrand.

Secrétaire / Idazkaria : IRIART BONNECAZE Carole

Objet / Gaia : Régularisation chemin communal – Kalonjaeneko bideko erregularizazioa / n°20220016

Le Maire rappelle à l'assemblée que la famille AYCAGUER souhaite échanger des terrains avec la commune. Ainsi, un rendez-vous s'est tenu le 1^{er} mai 2022 avec la commission voirie. Le relevé de conclusion ci-joint a été dressé par la suite.

Les termes de l'échange sont présentés sur le plan de division établi par la société GEODENAK en date du 24/03/2022 annexé aux présentes.

Au vue de la situation, la commission voirie a indiqué que la demande de la famille AYCAGUER est fondée.

Le conseil municipal décide, à l'unanimité, de répondre favorablement à la demande d'échange de terrain avec la famille AYCAGUER.

Auzapezak AYCAGUER familiak udalarekin lurruk trukatu nahi dituela gogorarazi du kontseiluer. Hala, 2022ko maiatzaren 1ean bikura egin zen bide komisioarekin. Ondoren, loturik den ondorio-adierazpena egin zen.

Trukearen baldintzak GEODENAK sozietateak 2022-03-24an egindako zatiketa-planean agertzen dira, honi atxikita.

Egoera ikusita, herriko kontseiluak adierazi zuen AYCAGUER familiaren eskaera justifikatuta dagoela.

Herriko kontseiluak, aho batez, AYCAGUER familiarekin lur-truke eskaerari aldeko erantzuna ematea erabaki du.

Adopté à l'unanimité.

Aho batez onartua,

Objet / Gaia : Projet Office 64

/ n°20220017

La Commune de LOUHOSSOA et l'Office 64 de l'Habitat se sont rapprochés dans le cadre de l'aménagement d'une partie de l'extension du bourg de la Commune sis route de Macaye.

Cette vente d'une partie de la parcelle A n°621 a été consentie au profit de l'Office 64 de l'Habitat au prix de 148 000 € HT.

Un compromis de vente du terrain a été signé le 09/03/2022.

La Mairie de LOUHOSSOA a déposé un permis d'aménager le 15/10/2021.

L'Office 64 de l'Habitat a également obtenu, le 17/02/2022, un Permis de Construire qui n'est pas à ce jour purgé du recours des tiers .

Initialement l'Office 64 de l'Habitat envisageait de réaliser sur le terrain la construction de 11 logements et de 3 locaux répartis comme suit :

- ✓ Dans un bâtiment collectif géré en copropriété
 - 3 logements locatifs sociaux au 1er étage
 - 3 locaux au rez-de-chaussée à vocation médicale et/ou de services
- ✓ 8 logements en location accession (PSLA) de type T4 de 95m², disposés en maisons mitoyennes ,

l'OFFICE 64 réalisera également l'aménagement de la voirie et des espaces communs qui seront ensuite rétrocédés à la commune à titre gratuit.

Une augmentation importante du coût des matières premières conjuguée par les contraintes de zone inondable, obligeant à la surélévation du niveau des rez-de-chaussée et la création de bassins de rétention d'eau supplémentaires, ont impacté directement l'équilibre financier de l'opération.

Toutefois L'office 64 de l'Habitat et la Commune de Louhossoa soucieux de mener à bien ce projet se sont consultés afin de mener une réflexion globale sur l'évolution de l'opération.

Sans en modifier ni le contenu ni la composition il a été convenu de commercialiser les 11 logements sous la forme du Bail Réel Solidaire(BRS).

Ce nouveau dispositif BRS permet d'étendre l'accès au parcours d'accession à la propriété à de nombreux ménages. Mais également de limiter, grâce à son fonctionnement juridique, la spéculation des prix des logements afin de s'inscrire durablement dans une démarche sociale d'accès à l'habitat.

LUSUOKO herriko etxea eta Office 64 de l'Habitat juntatu dira Makeako bidean den proiektuarentzat.

A n°621 lursailaren zati baten salmenta hau Office 64 de l'Habitat-i eman zitzaion 148.000 euroko prezioan, BEZik gabe.

2022/03/09an lursailaren salmenta-hitzarmena sinatu zen.

LUHUSOKOko herriko etxeak planeamendu baimena aurkeztu zuen 2021/10/15ean.

Office 64 de l'Habitat-k, 2022/02/17an, eraikitzeo baimena ere lortu zuen, zeina orain arte hirugarrenen errekurtsioetatik garbitu gabe dagoena.

Hasiera batean, Office 64 de l'Habitat-k 11 etxebizitza eta 3 lokal eraikitzea aurreikusi zuen, honela banatuta:

- ✓ Jabetzakidetasunean kudeatutako eraikin kolektibo batean
 - Alokairu sozialeko 3 aparta, 1. solairuan
 - 3 lokal beheko solairuan, osasun-zerbitzuetarako eta/edo helburuetarako
- ✓ 95m²-ko T4 motako alokairurako (PSLA) 8 apartamentu, terraza-etxeetan antolatua,

Office 64-k bidean eta gune komunetan urbanizazioa ere egingen du eta ondoren dohainik itzuliko zaizkio herriko etxeari.

Lehengaien kostuaren igoera nabarmenak uholde-eremuaren murrizketekin batera, beheko solairuen maila igotzea eta ura atxikitzeo arro osagarriak sortzea eskatzen duena, zuzenean eragin du operazioaren finantza-balantzean.

Hala ere, Office 64 de l'Habitat eta Lhusoko herriko etxeak, proiektu hau aurrera eramateaz arduratuta, elkarri kontsulta egin diote operazioaren bilakaerari buruzko hausnarketa global bat egiteko.

Ez edukia ez osaera aldatu gabe, 11 etxebizitzak Bail Réel Solidaire (BRS) moduan merkaturatzea adostu zen.

BRS gailu berri honek etxe ainitzen jabetza-prozesurako sarbidea etxe askotara zabaltzea ahalbidetzen du. Baina baita ere, bere funtzionamendu juridikoari esker, etxebizitzaren prezioen espekulazioa mugatzea, etxebizitza eskuratzeko epe luzerako ikuspegi sozial baten parte izateko.

A titre d'exemple, dans le cadre de cette opération le prix moyen des pavillons T4 avec terrasses et jardins est de 240 495€ TTC (TVA 5.5%) avec une redevance foncière de l'ordre de 80€ /mois.

Le logement collectif T2 se situe aux alentours de 141 900€ TTC (TVA 5.5%) avec une redevance de 48€ /mois. Pour le logement collectif T3 : 187 525€ TTC (TVA 5.5%) avec une redevance 63€ /mois.

Concernant les 3 locaux à vocation sociale et/ou de services, il est ici confirmé que la commune s'en portera acquéreur auprès de l'Office 64 de l'habitat pour le prix prévisionnel avant appel d'offres de 421 850€ TTC . Pour rappel, il a été convenu que le prix définitif sera fixé après les résultats de l'appel d'offres.

Le Maire propose au conseil municipal :

- de valider la vente à l'Office 64 de l'Habitat du terrain A 621p afin d'accueillir le futur programme composé de 11 logements qui seront commercialisés sous la forme du Bail Réel solidaire (BRS)
- de valider l'acquisition par la Commune des 3 locaux à vocation sociale et/ou de services moyennant le prix prévisionnel avant appel d'offres de 421 850€ TTC. Le prix définitif sera fixé après les résultats de l'appel d'offres.
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Madame, la 1ère adjointe, Carole IRARTE BONNECAZE DEBAT à conclure avec le représentant de l'Office 64 de l'Habitat tous les actes afférents à cette délibération.

Le conseil municipal valide toutes les propositions ci-dessus à l'unanimité.

Adopté à l'unanimité,

Adibidez, operazio honen barruan, terraza eta lorategidun T4 pabiloien batez besteko prezioa 240.495 eurokoa da BEZ barne (% 5,5), lurzuaren kuota hilabetero 80 € ingurukoa.

T2 etxebizitza kolektiboa 141.900 euro ingurukoa da BEZa barne (%5,5 BEZa) 48 euro/hilabetero kuotarekin. T3 etxebizitza kolektiborako: 187.525 € BEZa barne (BEZa % 5,5) 63 €/hilabetero kuotarekin.

3 gizarte- eta/edo zerbitzu-lokalei dagokienez, hemen baieztatzen da herriko etxeak Office 64 de l'habitat-ik eskuratuko dituela 421.850 euroko lizitazio-deialdiaren aurretik aurreikusitako prezioan, BEZ barne. Oroigarri gisa, behin betiko prezioa lizitazio deialdiaren emaitzen ondoren finkatuko dela adostu zen.

Auzapezak proposatzen dio herriko kontseiluari:

- A 621p lurzuaren 64 de l'Habitat Bulegoari salmenta baliozkotzea, Bail Réel Solidaire (BRS) moduan merkaturatuko diren 11 etxebizitzak osatutako etorkizuneko programari egokitzeko.
- 421.850 euroko lizitazio-deialdiaren aurretik, 421.850 €-ko BEZ barne, Udalak helburu sozialetarako eta/edo zerbitzuetarako 3 lokalak eskuratzea baliozkotzea. Behin betiko prezioa lehiaketa-deialdiaren emaitzen ondoren finkatuko da.
- Alkateari edo andereari, 1. diputatuari, Carole IRARTE BONNECAZE DEBAT, Habitat-eko 64 Bulegoko ordezkariarekin deliberazio honi dagozkion egintza guztiak bukatzeko baimena ematea.

Herriko kontseiluak aipatutako proposamen guztiak onartzen ditu aho batez.

Aho batez onartua,

Objet / Gaia : DM 1 – dotations amortissement

/ n°20220018

Article 2804113 (040) : projets d'infrastructures : - 34 107 €
Article 2804133 (040) : projets d'infrastructures : 34 107 €

**Adopté à l'unanimité.
Aho batez onartua,**

Objet / Gaia : DM 2 – Intégration des frais d'études

/ n°20220019

Article 2315 : Installation, matériel et outillage : -1 620 €

Article 2313 : constructions : 1 620 €

Article 2315 : 324.50 €

Article 2031 : 324.50 €

**Adopté à l'unanimité.
Aho batez onartua,**

Objet / Gaia : DM 3 – Ecritures SDEPA dossier 18EP090

/ n°20220020

Article 13158 (040) : Autres groupements : -5 037,39 €

Article 13258 (040) : Autres groupements : 5 037,39 €

**Adopté à l'unanimité.
Aho batez onartua,**

Objet / Gaia : DM 4 – Aire de jeux

/ n°20220021

Article 2315 : Installations, matériel : -86 584 €

Article 2312 : Agencements et aménagements : 86 584 €

**Adopté à l'unanimité.
Aho batez onartua,**

Objet / Gaia : Lieu de vie à étage

/ n°20220022

La Commune de LOUHOSOA travaille conjointement avec Real Programme pour la création du lieu de vie comprenant un tiers lieu, un café bistrot et une épicerie locale.

Après étude, il est proposé de rajouter un étage au projet pour le rendre plus harmonieux et ainsi créer un appartement qui sera loué par la suite.

Le conseil municipal cette proposition à **l'unanimité**.

LUHUSOko herriko etxeak Real Programarekin batera lan egiten du bizi-lekua sortzeko kafetegi-bistro bat eta tokiko janari-denda bat barne.

Aztertu ondoren, proiektuari solairu bat gehitzea proposatzen da, harmoniatsuagoa izan dadin eta, horrela, ondoren alokatuko den apartamentua sortzea.

Udalak **aho batez** bozkatu zuen proposamen honen alde.

Fait à Louhossoa, le 8 avril 2022,
Luhuson egin, 2022ko apirilaren 8an,

Le Maire,
Auzapeza,

Monsieur Jean Pierre HARRIET,