

Conseil Municipal de la Commune de Naucelle
Séance du 11 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le onze décembre à vingt heures trente minutes, sur la convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire, conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Membres 18
Présents 12
Votants 15

Présents : ALBRECHT Virginie, CLEMENT Karine, COUDERC Christian, DOULS Ronan, DOUZIECH Olivier, FIRMIN Virginie, LATIEULE Jean-Claude, MAUREL François, SALERES Christian, SUDRES Régine, SUDRES Vincent, TROUCHE Anne

Absent(s), excusé(s) : BOISSONNADE Éric, BRUNET-GAVALDA Marie-Pierre, LACOMBE Vanessa, MAROLLE Brigitte, SARAIS André, STODEL Muriel

Pouvoir(s) : LACOMBE Vanessa à CLEMENT Karine, SARAIS André à DOUZIECH Olivier, STODEL Muriel à SUDRES Régine

Madame ALBRECHT Virginie est élue secrétaire.

ORDRE DU JOUR

- Habitat inclusif – Rachat par la commune à l'Etablissement Public Foncier du bâti vétuste en centre bourg dans le cadre du projet de réhabilitation pour création des logements séniors ;
- Approbation du nouveau règlement intérieur d'Aveyron Ingénierie ;
- Protection sociale complémentaire des agents de collectivité ;
- Convention cadre « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation du Territoire - avenant n°1 ;
- Plans de financement des projets d'investissement ;
- Lotissement de CIROU ;
- Information des décisions prises par délégation du Conseil Municipal au Maire ;
- Questions diverses
 - Aide à l'Habitat - Avenant à la convention

OBJET : Approbation du procès-verbal de la réunion du conseil du 13 NOVEMBRE 2025

Madame le Maire ouvre la séance et soumet le procès-verbal de la séance précédente, dont un exemplaire a été adressé à chaque élu, à l'approbation de l'Assemblée.

Aucune remarque n'est apportée à ce document.

Le Compte rendu-procès-verbal de la réunion est adopté à l'unanimité.

Délibération n° 20251211 01

OBJET : Habitat inclusif – Rachat par la commune à l'Etablissement Public Foncier du bâti vétuste en centre bourg dans le cadre du projet de réhabilitation pour création des logements séniors

Madame le Maire rappelle que, par délibération en date du 14 avril 2021, le conseil municipal de Naucelle a approuvé la convention opérationnelle intitulée « Cœur de bourg » conclue avec la communauté de communes Pays Ségali Communauté et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie afin de confier à ce dernier une mission d'acquisition foncière en vue de réaliser une opération d'aménagement en cœur de bourg.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF d'Occitanie est aujourd'hui propriétaire des parcelles cadastrées section B n°436, B n°445, B n°446 et B n°447.

Conformément aux dispositions de la convention opérationnelle susvisée, précisant en son article 6.4 « Cession des biens acquis : Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à l'opérateur désigné par la collectivité suivant les règles concurrentielles en vigueur pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune s'engage, d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et, d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder au paiement au moment de la cession. », il y a lieu de délibérer en vue de demander la cession de cet ensemble immobilier à l'EPF et d'autoriser la commune à le racheter.

Il est également rappelé que l'article 6.5 de cette convention prévoit que : « Dans le cas de cession à la commune ou l'opérateur qu'elle aura désigné à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant :

le prix d'achat des terrains ;

- les dépenses liées aux acquisitions :
- les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions... ;
- les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;
- les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
- les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ;
- les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ;
- les frais de portage : impôts fonciers, assurances... ;
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
- les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;
- les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. »

Enfin, il est rappelé que ce même article prévoit que : « L'EPF pourra procéder à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes :

Complémentaire après cession totale ou partielle auprès du cocontractant ou de son opérateur économique, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération

Unique auprès du cocontractant à échéance de la convention, ou à la date de unique auprès du cocontractant à échéance de la convention, ou à la date de sa résiliation en cas de dévoiement, si des dépenses ont été engagées et ce, sa résiliation en cas de dévoiement, si des dépenses ont été engagées et ce, même si aucune acquisition n'a été réalisée. »

Il est précisé qu'à ce jour, le programme consiste en la réalisation de 12 Logements conventionnées à destination des séniors.

Le prix de revient, correspondant aux dépenses inhérentes aux acquisitions et aux frais de portage, a été estimé le 03/12/2025 à 233 537,73 Euros HT. Ainsi, il est à préciser que l'EPF d'Occitanie a appliqué au prix de revient précité une minoration foncière (décote) d'un montant de 28 193 euros.

Conformément aux dispositions de la convention opérationnelle, le prix de revient des immeubles cadastrés B n°436, B n°445, B n°446 et B n°447 à Naucelle, établi en date du 03/12/2025, s'élève à la somme de 205 344,73 € HT. Ce prix de revient pourra être actualisé si de nouvelles dépenses devaient être réalisées jusqu'à la signature de l'acte.

Il est donc proposé au conseil municipal :

D'acquérir les biens immeubles cadastrés section B n°436, B n°445, B n°446 et B n°447, pour un prix d'environ 205 344,73 € HT (frais d'acte en supplément) ; prix qui pourra être actualisé le jour de la vente. Le solde des dépenses réelles imputables à l'opération de portage du bien, qui s'avèreraient être dues après la signature de l'acte de vente et dans la limite des 12 mois, fera l'objet d'un titre de recette complémentaire de maximum 1 500€ émis par l'EPF à la charge de la commune.

Dispenser l'EPF d'Occitanie de la production des diagnostics préalables (termites, plomb, Amiante, Contrôle assainissement...) afférent à la présente acquisition

D'inclure en sus les frais d'actes pour cette acquisition,

De désigner Maître LANCHON à Naucelle pour représenter la commune de Naucelle dans le cadre de la présente acquisition ;

D'autoriser Madame le Maire, ou, en cas d'empêchement de celle-ci, l'un de ses adjoints, à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,

Vu les articles L1212-1, L3211-14 et L3221-1 du Code général de la Propriété des personnes publiques ;

Vu les articles L.2122-21, L.2241-1, R. 2241-1 et R. 2241-2, du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la convention opérationnelle « Cœur de bourg », approuvée le 16 Septembre 2021 entre la commune de Naucelle, Pays Ségali Communauté et l'EPF d'Occitanie, et ayant pour objet la résorption d'habitat dégradé en cœur de bourg afin de réaliser une opération de logement séniior ; Considérant que pour mener à bien l'opération consistant en la réalisation de logements locatifs sociaux, la commune de Naucelle a missionné l'EPF d'Occitanie pour acquérir l'ensemble immobilier cadastré section B n°436, B n°445, B n°446 et B n°447 à Naucelle ;

Considérant que la commune de Naucelle souhaite procéder au rachat de cet immeuble afin de réaliser avec Aveyron Habitat un programme de 12 Logements séniors en cœur de Bourg ;

Considérant qu'une minoration foncière de 28 193 € a été octroyée par l'EPF d'Occitanie à la commune de Naucelle aux fins d'équilibrer l'opération de réalisation de logements sociaux susmentionnée ;

Considérant que le prix de revient de cet immeuble, arrêté à la date du 03/12/2025 et établi conformément à l'article 6.5 de la convention opérationnelle susvisée, s'élève à la somme de 205 344,73 € ;

Après cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

- D'acquérir les biens immeubles cadastrés section B n°436, B n°445, B n°446 et B n°447 pour un prix d'environ **205 344,73 € HT** (prix qui pourra être actualisé le jour de la vente). Le solde des dépenses réelles imputables à l'opération de portage du bien, qui s'avèreraient être dues après la signature de l'acte de vente et dans la limite des 12 mois, fera l'objet d'un titre de recette complémentaire de maximum 1 500€ émis par l'EPF à la charge de la commune ;
- D'inclure en sus les frais d'actes relatif à cette acquisition ;
- Dispenser l'EPF d'Occitanie de la production des diagnostics préalables (Termites, Electricité, Plomb, Amiante, Contrôle assainissement...) afférent à la présente acquisition ;
- De désigner Maître Lanchon à Naucelle pour représenter la commune de Naucelle dans le cadre de la présente acquisition ;
- D'autoriser Madame le Maire, ou, en cas d'empêchement de celle-ci, l'un de ses adjoints, à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Délibération n° 20251211 02

OBJET : Approbation du nouveau règlement intérieur d'Aveyron Ingénierie

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'à l'initiative du Département et de l'Association Départementale des Maires de l'Aveyron et en vertu de l'article L. 5511-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été décidé de créer une Agence Départementale sous la forme d'un Etablissement Public Administratif.

L'article L. 5511-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que « cette agence est chargée d'apporter, aux collectivités territoriales et aux établissements publics intercommunaux du département qui le demandent, une assistance d'ordre technique, juridique ou financier ».

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'il a été décidé par délibération du 5 octobre 2017 d'adhérer à Aveyron Ingénierie et de s'acquitter d'une cotisation annuelle ainsi que de désigner un représentant au sein de l'Assemblée Générale de l'Agence.

Madame le Maire précise au Conseil Municipal qu'Aveyron Ingénierie s'est dotée d'un nouveau règlement intérieur qui va notamment permettre de ne plus signer de convention spécifique pour chaque mission. Il convient donc d'approuver ce règlement intérieur valant acceptation du cadre et des modalités d'intervention de l'Agence.

Compte tenu de l'adhésion de la commune par convention au service instructeur d'Aveyron Ingénierie et du fait de la substitution de cette convention par le règlement intérieur, il convient donc de confirmer l'adhésion aux instructeurs de l'Agence.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Confirme son adhésion à l'Agence Départementale Aveyron Ingénierie ;
 - Confirme adhérer au service proposé par l'Agence Départementale d'instruction réglementaire des autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol relevant de la compétence de la Commune adhérente, dans le cadre des articles L.422-1 à L. 422-8, R.410-5, et R.423-15 à R.423-47 du Code de l'Urbanisme, service désormais régi par le règlement intérieur de l'Agence ;
 - Approuve le règlement intérieur de l'établissement public concernant les relations entre l'Agence et ses adhérents tel qu'annexé à la présente délibération.
-

Délibération n° 20251211 03

OBJET : Protection sociale complémentaire des agents de collectivité

Madame le Maire informe les membres du conseil municipal qu'à compter du 1er janvier 2026, les employeurs publics territoriaux devront obligatoirement participer au financement des garanties d'assurance de protection sociale complémentaire auxquelles les agents souscrivent pour couvrir le risque santé (frais occasionnés par une maternité, une maladie ou un accident), à hauteur d'au moins 15 € brut mensuel minimum par agent (article 6 du décret n°2022-581 du 20 avril 2022).

La collectivité peut mettre en œuvre cette participation de différentes manières :

- soit en aidant individuellement les agents qui ont souscrit à des contrats labellisés ;
- soit via une convention de participation collective conclue par la collectivité.

Vu l'avis favorable du comité social territorial en date du 10 décembre 2025,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Approuve la mise en place de la participation employeur à la protection sociale complémentaire des agents de la commune pour le risque SANTÉ en participant aux cotisations des contrats labellisés souscrits par les agents à compter du 1er janvier 2026 ;
 - Fixe le niveau de participation pour le risque santé à 15 euros brut par mois par agent ;
 - Charge Madame le Maire de la mise en place de cette décision à compter du 1er janvier 2026.
-

Délibération n° 20251211 04**OBJET : Modification de l'avenant à la convention cadre « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation du Territoire ORT**

Madame le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que le projet d'avenant à la convention cadre « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation du Territoire a été adopté lors de la précédente séance.

Toutefois, les Services de l'État, à la demande de la Banque des Territoires, ont sollicité l'ajout d'un complément au dit avenant. Afin d'assurer une information complète du Conseil communautaire sur les engagements souscrits, il y a lieu de soumettre à son approbation la modification de l'article 3 de l'avenant à la convention-cadre, consistant en l'intégration du paragraphe suivant :

« Le 3ème paragraphe de l'article 6.6 "Engagements de la Banque des Territoires" de la convention initiale est modifié comme suit : "Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera soumis aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents sous réserve des enveloppes disponibles". »

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- APPROUVE l'exposé de Madame le maire et le projet d'avenant à la convention joint à la présente délibération,
 - CHARGE Madame Le Maire de la mise en œuvre de cette décision et l'autorise à signer l'avenant correspondants et tous les documents administratifs et comptables s'y rapportant.
-

Délibération n° 20251211 05**OBJET : Plan de financement des projets d'investissement**

Madame le Maire informe les membres du conseil municipal que dans le cadre des travaux d'investissement, des financements ont été sollicités auprès de différents partenaires financiers institutionnels. Il convient de finaliser ou réactualiser le plan de financement des projets d'investissement comme suit :

PROJET RESTRUCTURATION DU POLE SCOLAIRE ECOLE PRIMAIRE JULES FERRY- PHASE 1

ETUDES & TRAVAUX	Montant H.T.
Etudes de faisabilité	10 500.00 €
Etudes de sols	2 000.00 €
Maitrise d'œuvre	53 353.51 €
CSPS-BUREAU CONTRÔLE	13 250.00 €
TRAVAUX hors énergétiques	743 600.00 €
TRAVAUX rénovation énergétique	15 000.00€
Divers imprévus	75 860.00 €
TOTAL TRAVAUX	929 253.51 €

PLAN DE FINANCEMENT	Montant
Etat	180 000.00 €
Fonds vert études (acquis)	6 000.00 €
Département	139 388.03 €
TOTAL SUBVENTIONS	325 388.03 €
Autofinancement	603 865.48 €
TOTAL TRAVAUX	929 253.51 €

AMÉNAGEMENT ET VALORISATION DU CENTRE-BOURG : Création d'un terrain de pétanque pour pratique d'un sport autonome et création de lien social

MONTANT TRAVAUX	Montant H.T.
Travaux	39 870,00 €
Création éclairage public	15 617,80 €
Ameublement	2 866,68 €
Imprévus 10%	5 548,78 €
TOTAL TRAVAUX	63 903,26 €

PLAN DE FINANCEMENT	
CD 12	7 974,00 €
A.N.S.	19 170,98 €
DETR	19 170,98 €
TOTAL SUBVENTIONS	46 315,96 €
Autofinancement	17 587,30 €
TOTAL	63 903,26 €

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Approuve les projets et plans de financement ci-dessus présentés ;
 - Charge Madame le Maire de mettre en œuvre cette décision et l'autorise à signer tous les documents correspondants.
-

Délibération n° 20251211 06

OBJET : Lotissement de Cirou : autorisation permis d'aménager

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que par délibérations en date du 7 mars 2011 et du 19 mai 2025 le conseil municipal a autorisé la création d'un budget annexe dénommé « Lotissement DE CIROU ».

Elle précise que le Maire doit être expressément autorisé par son conseil municipal à déposer un permis d'aménager au nom de la commune.

Madame Anne TROUCHE, Responsable de la commission urbanisme présente le projet d'aménagement du lotissement avant le dépôt du permis d'aménager.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Autorise Madame le Maire à signer tous les documents afférents au Permis d'aménager ;
- Autorise Madame le Maire à déposer le dossier de permis d'aménager en vue de son instruction ;
- Décide que la commune s'engage à réaliser, entretenir et gérer les espaces communs y compris la voirie avant leur transfert dans le domaine public communal et au-delà.

Dans le cadre de la viabilisation du lotissement communal et dans l'attente de la construction de maisons, les travaux d'aménagement et la plantation des espaces verts ainsi que l'éclairage public éventuel seront différés. La mairie s'engage à réaliser ces prestations avant le 31 décembre 2030 et à en assurer l'entretien jusqu'au transfert dans le domaine public de la commune et au-delà.

Délibération n° 20251211 07

OBJET : Aides à l'Habitat

Madame le Maire rappelle que par délibération en date du 10 février 2022 sur la politique communale de l'Habitat dans le cadre du programme petites Villes de demain, le conseil municipal

a validé le projet d'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans la réalisation de travaux d'amélioration de logements par l'octroi d'une aide financière complémentaire à celles mentionnées dans le Programme D'intérêt Général, PIG départemental.

Or, l'objectif du PIG Habitat 2025 du Département de l'Aveyron est atteint.

L'accompagnement des propriétaires (hors PIG départemental) se poursuit mais en diffus sur le territoire jusqu'à la mise en place du futur Pacte territorial 2026.

Afin de ne pas léser les propriétaires que déposeraient un dossier durant cette période, Madame le Maire propose de continuer à subventionner la part communal de manière cumulative à l'ANAH jusqu'à la mise en place du futur Pacte territorial 2026 et de modifier l'article 1 de la convention en ce sens.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Approuve la modification de l'article 1 telle que ci-dessus présentée et décide de continuer à subventionner la part communal de manière cumulative à l'ANAH jusqu'à la mise en place du futur Pacte territorial 2026
 - Charge Madame le Maire de mettre en œuvre cette décision et l'autorise à signer tous les documents correspondants.
-

Information n° 20251211 08

OBJET : Informations des décisions prises par délégation du Conseil Municipal au Maire

DROIT DE PREEMPTION

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que, dans le cadre de sa délégation, elle n'a pas exercé de droit de préemption :

Numéro	date réception	n° cadastre	adresse	Surface totale	Nature
1	22/11/2025	B 621	18 Bd Eugène Viala	93m ²	Bâtiment

Rien de restant à l'ordre du jour, la séance est close à 21h15.

Virginie ALBRECHT
Secrétaire de Séance

Karine CLEMENT
Maire de Naucelle