



MAIRIE DE LARRA

Place Maurice Pontich

31330 LARRA

Tél. : 05 61 82 62 54

Fax : 05 61 82 42 83

contact@larra.fr

www.larra.fr

ANNEE 2024
CONSEIL MUNICIPAL
N°2

SÉANCE DU LUNDI 19 FEVRIER 2024
à 18H30

Salle du Conseil municipal – Mairie

Procès-verbal

*

L'an deux mille vingt-quatre le dix-neuf février à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Larra s'est réuni dans la salle du Conseil municipal de la mairie de Larra, sur convocation régulière en date du 15 février 2024 sous la présidence de Jean-Louis MOIGN, Maire.

Nombre de membres en exercice : 19

Présents (14) : AUMARECHAL Vincent, BODOT Bernard, BOÏAGO Marie-Claire, DE SEQUEIRA Julie, DESGARCEAUX Nathalie, FOUCAULT Damien, FRANCOIS Claude, HOLLEMAN Arnold, JUNCA-GUARDERES Alexandre, LAFITTE Fabien, MASON Cathy, MESSINA Nathalie, MODESTO Jérôme, MOIGN Jean-Louis

Le quorum (10) est atteint.

Absents ayant donné procuration (3) : BONNIEL Aude a donné procuration à BOÏAGO Marie-Claire, CADAMURO Joëlle a donné procuration à DESGARCEAUX Nathalie, GOUMBALLA Saloua a donné procuration à MOIGN Jean-Louis

Absents excusés (2) : AMOUROUX Céline, DESNOS Claudine,

Secrétaire de séance : DE SEQUEIRA Julie

*

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil municipal se réunit sur convocation régulière transmise par voie dématérialisée le 09/11/2023. Monsieur le Maire procède à l'appel et constate que le quorum est atteint. La séance est ouverte à 18H30. Madame DE SEQUEIRA est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire demande s'il y a des demandes de modification du procès-verbal de la séance du 11 décembre 2023. En l'absence de questions, Monsieur le Maire met aux voix le procès-verbal.

Pour : 16

Contre : --

Abstention : --

Ne prennent pas part au vote : 1 (FOUCAULT Damien)

Procès-verbal adopté

Monsieur le Maire demande s'il y a des demandes de modification du procès-verbal de la séance du 5 février 2024. En l'absence de questions, Monsieur le Maire met aux voix le procès-verbal.

Pour : 15

Contre : --

Abstention : --

Ne prennent pas part au vote : 2 (BODOT Bernard, MESSINA Nathalie)

Procès-verbal adopté

DELIBERATIONS

FINANCES

2024-2-1 « OAP les Jardins d'Emmenot » - Vente des parcelles au groupe XF INVESTMENT

Au regard du discours de politique générale du Premier ministre ATTAL, particulièrement sur la question du logement, Monsieur le Maire a écrit au préfet de la Haute-Garonne puisque le projet avance au ralenti. En effet, la commercialisation ne progresse pas suffisamment. Or il s'agit d'une clause suspensive dans la promesse de vente.

Monsieur le Préfet a répondu au courrier de Monsieur le Maire et a confié le dossier à Madame la sous-préfète LESTARQUIT. Madame LESTARQUIT a répondu que le bailleur certifiait que la commercialisation suivait son cours.

Monsieur le Maire indique que le projet pourrait se faire en 2 phases. La première comprend les trois bâtiments collectifs et les 14 maisons de village, pour 335 000 €. La seconde phase comprend les 14 villas, pour 213 000€. Le total correspond bien au prix de vente prévu initialement.

Monsieur le Maire rappelle qu'il y a plusieurs conditions. D'abord, il s'agit d'obtenir d'un permis modificatif pour intégrer la division en deux tranches. Une seconde condition consiste en l'engagement du conseil municipal de répondre favorablement à la demande d'agrément LLS (logement locatif social) si dans les 18 mois la commercialisation de 14 villas de la tranche 2 est inférieure à 30%. Cependant, il est dit que cette condition viendrait rompre avec l'objectif de mixité sociale mise au cœur du projet.

Monsieur le Maire dit que l'objet de la présente délibération est de se prononcer sur cette condition. Madame MASON dit qu'accepter la condition posée par XF reviendrait à dénaturer

Pour : 6 (BOIAGO Marie-Claire, BONNIEL Aude, GOUMBALLA Saloua, HOLLEMAN Arnold, MODESTO Jérôme, MOIGN Jean-Louis)

Contre : 10 (AUMARECHAL Vincent, CADAMURO Joëlle, DE SEQUEIRA Julie, DESGARCEAUX Nathalie, FOUCAULT Damien, FRANÇOIS Claude, JUNCA-GUARDERES Alexandre, LAFITTE Fabien, MASON Cathy, MESSINA Nathalie)

Abstentions : 1 (BODOT Bernard)

Délibération rejetée

2024-2-2 Vente de la parcelle cadastrée n°AA 328

Monsieur le Maire dit avoir été contacté en octobre 2022 par un bureau d'étude pour la construction d'une pharmacie. La commune a transmis les éléments démographiques pour consolider le projet. Aujourd'hui, le dossier est réputé suffisamment solide pour pouvoir être déposé auprès de l'Agence régionale de santé. Après avis favorable de l'ARS, un délai de recours débutera. En l'absence de recours, la licence pourra être attribuée à la commune de Larra.

Monsieur le Maire présente la parcelle concernée. La pharmacie sera connexe à la maison de santé. L'ensemble permet de fermer la place, conformément aux préconisations du CAUE.

Monsieur le Maire dit l'ABF a été consulté. Ce dernier demande notamment de décaler la maison de santé dans l'alignement de l'église.

Délibération

Monsieur le Maire expose

Afin de permettre la réalisation d'une pharmacie au cœur du village, la commune souhaite vendre la parcelle cadastrée AA 328.

Le Conseil Municipal,

Considérant que la parcelle cadastrée N° AA 328 appartient au domaine privé communal

Considérant que l'avis des Domaines sur la valeur vénale du bien a été sollicité

Considérant le projet de création d'une pharmacie revêt un caractère d'intérêt général

et après en avoir délibéré,

Article 1 : AUTORISE la vente de la parcelle cadastrée AA 328, située 5 rue Emmenot, à SCI IMMO SEL-ACTE

Article 2 : DIT que la surface est de 200 m²

Article 3 : FIXE le prix de vente à 75€ le mètre carré, soit un prix de vente total de 15 000 €

Article 4 : AUTORISE Monsieur le Maire ou ses représentants, selon leur délégation, à signer tous les actes et documents afférents au dossier.

Pour : 17

Contre : --

Abstention : --

Délibération adoptée à l'unanimité

AFFAIRES SCOLAIRES

2024-2-3 Convention de partenariat avec la Région Occitanie relative à l'organisation et à l'accompagnement du service des transports scolaires

Monsieur le Maire dit qu'il s'agit de délibérer pour conventionner avec la Région et obtenir une participation financière.

Délibération

Monsieur le Maire expose

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la Région Occitanie organise les transports scolaires dans le département de la Haute-Garonne. Compte-tenu des effectifs d'enfants de maternelle prenant le bus scolaire pour se rendre à l'école de Larra, un agent de la commune accompagne les enfants pendant le trajet.

La Région s'engage à participer au coût financier de l'accompagnateur par le biais d'une convention.

Il convient dès lors à autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention avec la Région Occitanie.

Le Conseil municipal

Vu le courrier de la Région Occitanie et le projet de convention

Considérant que plus de quatre enfants de maternelle ont recours au service de transport

Considérant que la commune doit alors mettre en place un accompagnement des enfants de maternelle scolaire la délibération n°2022-6-9 du 20/06/2022

après en avoir délibéré,

Article 1^{er} : AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat avec la Région Occitanie relative à l'organisation et à l'accompagnement du service des transports scolaires

Pour : 17

Contre : --

Abstention : --

Délibération adoptée à l'unanimité

le projet. Elle s'étonne de l'optimisme du bailleur social sur la capacité des ménages concernés à acquérir un logement social. Monsieur le Maire pense qu'on peut imaginer que 5 des 14 villas pourront être commercialisées dans les 18 mois.

Madame MASON demande si l'on peut poser comme condition le fait que la commune puisse choisir les occupants de logements. Monsieur le Maire dit que c'est déjà le cas par le biais des commissions d'attribution des logements.

Monsieur le Maire rappelle que les occupants des logements locatifs sociaux peuvent devenir propriétaires de leur logement au bout de 5 ans.

Madame MASON demande si dans le budget la commune a besoin des produits de la tranche 2. Monsieur le Maire dit que la commune va connaître un déficit sur la section d'investissement important.

Monsieur BODOT s'interroge sur la part de logements sociaux sur la commune et si la commune est concernée par l'obligation des 25% de logements sociaux posés par la loi SRU. Monsieur le Maire dit que la loi SRU ne s'impose qu'aux communes de plus de 3 500 habitants. Néanmoins, il convient de ne pas prendre trop de retard pour ne pas rendre difficile l'application de la loi SRU lorsque ce seuil de population sera franchi.

Monsieur le Maire souligne la qualité du projet, notamment au regard de la qualité du bâti.

Monsieur le Maire dit que la commune, aux côtés des services de l'Etat, suivra de près la commercialisation. Pour l'instant il y a trois options fermes posées sur logements de la 1^{ère} tranche.

Monsieur le Maire dit que le risque est minimisé au regard du délai de 18 mois.

Monsieur le Maire dit que le projet est inchangé quant au nombre et à l'esthétique des logements. Il est dit que le projet n'est pas du tout similaire à celui de Merville. Monsieur le Maire ajoute que le jardin public contribuera à la qualité du projet et du cadre de vie.

Madame DE SEQUEIRA demande s'il est possible de ne voter que la première tranche. Monsieur le Maire répond par la négative.

Madame MASON rappelle que des riverains avaient manifesté leur mécontentement sur le projet. Monsieur le Maire répond que ces riverains ont été reçus en mairie et que le projet d'OAP est désormais accepté par ces derniers.

Madame MESSINA dit que la proposition du groupe XF ficèle la commune. Monsieur le Maire acquiesce.

Monsieur le Maire souligne que la commune doit rembourser 432 000€ dans le cadre du prêt court terme souscrit auprès de l'Agence France Locale. La commune étudie les conditions de prorogation de ce prêt avec l'Agence France Locale.

Monsieur le Maire dit qu'il y a de deux possibilités :

- Accepter la condition imposée par XF*
- Souscrire à un nouvel emprunt, qui impliquera de payer des intérêts supplémentaires.*

Monsieur le Maire rappelle de plus que cette recette était comptabilisée pour la construction du Centre de loisirs.

Monsieur le Maire dit que le Groupe XF a engagé trop de dépenses pour que le projet s'écroule.

L'assemblée tend à s'accorder refuser le projet et demander la prorogation du prêt auprès de l'AFL.

Monsieur le Maire met au vote la délibération.

Délibération

Monsieur le Maire expose

En raison des difficultés de commercialisation des logements dans le cadre de l'OAP « les Jardins d'Emmenot », le groupe XF INVESTMENT propose de trancher l'opération :

- 1^{ère} tranche : vente d'environ 6 600 m² pour la réalisation des trois bâtiments collectifs et des 14 maisons de village (y compris voiries et stationnements attenants), pour 335 000 €
- 2^{ème} tranche : vente d'environ 5 000 m² pour la réalisation des 14 villas (y compris voiries et stationnements attenants) pour 213 465 €

La proposition est conditionnée à l'acceptation par le Conseil municipal de la demande d'agrément LLS du Conseil départemental de la Haute-Garonne portant sur la conversion des 14 maisons de village PSLA en LLS en cas d'échec d'obtention des conditions de pré-commercialisation d'ici à 18 mois (juin 2025).

Il est précisé que cette modification entrainera le dépôt d'une demande de permis de construire modificatif

Le Conseil Municipal,

Vu la délibération n°2022-6-3 en date du 20/06/2022

Vu la délibération n°2023-9-1 en date du 28/09/2023

Vu le courrier du Groupe XF INVESTMENT en date du 13/02/2024

Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE la création de deux tranches, telles que décrites ci-dessous, pour l'OAP « les Jardins d'Emmenot »

Article 2 : APPROUVE la condition d'accepter la demande d'agrément LLS du Conseil départemental de la Haute-Garonne portant sur la conversion des 14 maisons de village PSLA en LLS en cas d'échec d'obtention des conditions de pré-commercialisation d'ici à 18 mois (juin 2025).

Article 3 : AUTORISE Monsieur le Maire ou ses représentants, selon leur délégation, à signer tous les actes et documents afférents au dossier.

DIVERS

2024-2-4 Indemnité pour le gardiennage de l'église
Abroge et remplace la délibération n°2022-6-9 du 20/06/2022

Délibération

Vu la circulaire de Monsieur le Préfet de la Région Occitanie, Préfet de la Haute-Garonne en date du 17 mai 2022 relative à l'indemnité pour le gardiennage des églises communales
Vu la délibération n°2022-6-9 du 20/06/2022

Considérant le plafond de l'indemnité fixé à 503,42€ pour un gardien résidant dans la commune et à 126,91€ pour un gardien ne résidant pas dans la commune et visitant l'église à des périodes rapprochées

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

Article 1^{er} : DESIGNNE Madame BATHIER Joëlle comme gardienne de l'église de Larra

Article 2 : FIXE l'indemnité de gardiennage de l'église communale à 240,00 € annuel

Article 3 : DECIDE de reconduire ce montant tous les ans au bénéfice de Madame BARTHIER, sauf délibération nouvelle désignant un autre gardien ou accordant une indemnité d'un montant différent.

Article 4 : CHARGE Monsieur le Maire de mandater ladite somme à l'ordre de Madame BARTHIER Joëlle domiciliée à LARRA, chaque année au mois de juin.

Pour : 17
Contre : --
Abstention : --

Délibération adoptée à l'unanimité

QUESTIONS DIVERSES

❖ Café multiservices

*Les travaux sont en passe d'être terminés.
L'ouverture devrait avoir lieu en mai 2024.*

En l'absence de question supplémentaire, la séance est levée à 19H51.

Le secrétaire de séance
Julie DE SEQUEIRA



Le Maire,
Jean-Louis MOIGN



