

PROCES-VERBAL de la réunion du CONSEIL MUNICIPAL du 23 février 2026

L'an deux-mille-vingt-six le 23 février à 20 heures 30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni à la mairie sous la présidence de M. Claude NEF, Maire

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 14

Nombre de conseillers municipaux présents : 10

Etaient présents : MM. Agras, Bourdieu, Carpentier, Cominotti, Grux, Knepper et Nef, et Mmes Lapeyrère, Maurens et Pérès

Procurations : Mme Mascarenc (procuration Mme Pérès)

Absents : Mmes Kauffmann et Petit, et M. Espiet

Nombre de votants : 11

Secrétaire de séance : M. Pierre AGRAS

A L'ORDRE DU JOUR

1 – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 15/12/2025

Monsieur le Maire demande aux membres du conseil municipal si des observations sont à formuler concernant le compte-rendu de la réunion du 15 décembre 2025 : sans objet.

Approbation unanime.

2 – : GACG : RAPPORT CLECT 2026

- Vu l'article 1609 nonies C du Code Général des Impôts (IV et V notamment) ;
- Conformément à la réglementation, la commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) de la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, qui s'est réunie le 18 décembre 2025, a rendu ses conclusions sur la correction à apporter au montant de l'attribution de compensation pour les communes d'Auch et de Pavie en matière de compétence Gépu « Gestion des Eaux Pluviales Urbaines » et pour les communes d'Auch, de Jégun, de Pavie et de Preignan en matière de Plan Local d'Urbanisme ;

Comme pour tout transfert, l'impact financier lié à l'exercice de ces nouvelles attributions a vocation à être compensé soit par la modulation de l'attribution de compensation, soit par du transfert de fiscalité.

L'évaluation des charges transférées a été déterminée par la commission locale d'évaluation (CLECT) prévue à l'article 1609 nonies C du Code Général des Impôts (CGI), qui s'est réunie le 18 décembre 2025 et a adopté le rapport joint en annexe.

Ce dernier a été notifié par le Président de la CLECT à chaque commune membre afin qu'il soit approuvé selon les règles de la majorité qualifiée. Le CGI précise que les délibérations des communes doivent être prises dans un délai de trois mois à compter de la transmission du rapport par le Président de la CLECT. A défaut de délibération dans ce délai de trois mois, celle-ci est réputée favorable.

Il deviendra pleinement exécutoire après adoption des conseils municipaux.

Les montants d'attributions de compensation des communes d'Auch, de Pavie, de Jégun et de Preignan sont ainsi modifiés :

Concernant la commune d'**Auch**

Montant de référence :- 2 532 414,35 €

Variation : - 494 693,59 €

Montant pour l'exercice 2026 :- **3 027 107,94€**

Concernant la commune de **Pavie**

Montant de référence : - 27 974,43 €

Variation : - 8 141,67 €

Montant pour l'exercice 2026 :- **36 116,10 €**

Concernant la commune de **Jégun**

Montant de référence : 15 813.56 €

Variation : -274.88 €

Montant pour l'exercice 2026 : **15 538.68 €**

Concernant la commune de **Preignan**

Montant de référence : 12 256.10 €

Variation : - 274,22 €

Montant pour l'exercice 2026 : **11 981.88€**

Le montant des attributions de compensation des autres communes demeure inchangé et maintenu au niveau de 2025.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- APPROUVE le rapport adopté par la commission locale d'évaluation des charges transférées, tel qu'annexé à la présente délibération.

Approbation unanime.

3 – PERSONNEL : RECRUTEMENT D'AGENTS CONTRACTUELS – PLACIER DU MARCHÉ

Monsieur le Maire fait part à l'assemblée qu'en raison d'un accroissement temporaire d'activité lors du marché hebdomadaire du dimanche, il est nécessaire de recruter un agent contractuel. Il précise qu'en l'application des dispositions de l'article L.332-23 1° du code général de la fonction publique le contrat ne devra pas excéder 12 mois, sur une période de 18 mois consécutifs. Il propose d'ouvrir au budget, les crédits nécessaires au paiement de cette catégorie de personnel. Il demande l'autorisation de recruter, dans la limite des crédits votés, un agent contractuel.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide au vu des motivations formulées d'autoriser le Maire à recruter un agent contractuel pour la période du 1^{er} mai 2026 au 31 octobre 2026, dans les conditions suivantes : placier du marché, au grade d'adjoint technique, au 1^{er} échelon.

Approbation unanime

4 - DESIGNATION DE TOIT DE GASCOGNE COMME ACQUEREUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « PLACE DE L'ANCIEN FOIRAIL » ET VALIDATION DU PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Monsieur le Maire, rappelle que la commune de Castéra-Verduzan a conclu une convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie en date du 28 mars 2024 ayant pour objet de lui confier une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « entrée de village et ancien foirail » en vue de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement à dominante de logements, ou de simples opérations de logements, comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF d'Occitanie a acquis, en date du 8 octobre 2024, l'ensemble immobilier place de l'ancien foirail cadastré : Section AX n° 218, 219, 597, 599 et 601 Section AX n° 223, 598, 600 et 602 ;

Afin de mettre en œuvre sur cette emprise une opération d'aménagement à dominance de logements il est proposé de désigner le bailleur social Toit de Gascogne comme acquéreur de cet ensemble immobilier conformément à l'article n° 6.4 de la convention opérationnelle susvisée.

De plus, préalablement à l'acquisition du bien, Toit de Gascogne souhaite pouvoir y réaliser des investigations et mesures conservatoires, à ce titre il convient de lui autoriser l'occupation temporaire du site dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire emportant transfert de garde et de gestion.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la convention opérationnelle n° 988GE2024 signée entre la commune de Castéra-Verduzan, la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne et l'Etablissement public foncier d'Occitanie (EPFO), approuvée par la commune par délibération du conseil municipal date du 27 novembre 2023 et modifiée par avenant en date du 18 février 2025 approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2024 ;

Vu le plan local d'urbanisme en vigueur ;

Vu le dossier de demande de PC n° 0320832500012 déposé en date du 08/12/2025 ;

Considérant que la convention opérationnelle susvisée en son article 6.4 précise que la cession des biens acquis par l'EPF d'Occitanie a lieu au profit de l'opérateur désigné par le partenaire garanti du rachat suivant les règles concurrentielles en vigueur ou d'une autre collectivité désignée ou de la collectivité elle-même dans le cadre d'une opération en régie.

Considérant que le bailleur social Toit de Gascogne a manifesté son intérêt pour l'acquisition de ces parcelles en vue de la réalisation du projet qu'il a déterminé et qui prévoit, à ce stade, la rénovation des deux maisons existantes en vue de la réalisation de 6 logements sociaux dont 4 inclusifs, de locaux communs et de deux locaux commerciaux ou d'activités et la démolition du hangar pour la construction de 12 logements sociaux avec jardins privatifs au RDC.

Considérant que le projet est toujours en cours de définition et pourrait évoluer en fonction des contraintes réglementaires ou financières du bailleur ;

Considérant que la commune sera amenée à délibérer à nouveau pour solliciter la cession anticipée dudit ensemble immobilier par l'EPFO au Toit de Gascogne afin de valider le projet définitif ainsi que les conditions financières et les garanties d'exécution de la cession ;

Considérant que l'opération envisagée et définie par cet opérateur répond aux critères d'intervention de l'EPF d'Occitanie que la commune s'est engagée à respecter dans la convention opérationnelle susvisée ;

Considérant que, préalablement à l'acquisition de l'ensemble immobilier, Toit de Gascogne souhaite pouvoir y réaliser des diagnostics techniques des études préparatoires et des travaux nécessaires à la préparation de l'opération nécessitant une convention d'occupation temporaire

Considérant que la convention d'occupation temporaire emportera transfert de garde et de gestion et que l'occupant sera tenu des travaux d'entretien nécessaires à la préservation du bâti

Considérant que la convention d'occupation temporaire emportant autorisation de réalisation de travaux sera conclue à titre précaire et gratuit et qu'elle précise les conditions d'occupation du bien, la durée d'autorisation, les responsabilités et assurances à souscrire par l'occupant ;

Il est proposé :

De désigner Toit de Gascogne comme acquéreur de l'ensemble immobilier précité et de demander à l'EPF d'Occitanie de conclure avec lui une convention d'occupation temporaire emportant autorisation de réalisation d'études et de travaux.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

- Désigne en qualité de tiers acquéreur de l'ensemble immobilier cadastré section AX n° 218, 219, 597, 599, 601, 223, 598, 600 et 602 situé place de l'ancien Foirail, en vue de la réalisation de l'opération consistant en la rénovation des deux maisons existantes en vue de la réalisation de 6 logements sociaux dont 4 inclusifs, de locaux communs et de deux locaux commerciaux ou d'activités et la démolition du hangar pour la construction de 12 logements sociaux avec jardins privatifs au RDC.

- Dit qu'une délibération complémentaire sera prise le moment venu pour solliciter auprès de l'EPFO la cession anticipée dudit ensemble immobilier au Toit de Gascogne et ainsi valider le projet définitif et les conditions financières et les garanties d'exécution de la cession ;
- Demande à l'EPFO de conclure une convention d'occupation temporaire emportant autorisation de réalisation d'études et de travaux avec le bailleur social Toit de Gascogne sur l'ensemble immobilier cadastré section AX n° 218, 219, 597, 599, 601, 223, 598, 600 et 602 situé place de l'ancien Foirail, dont le projet est annexé à la présente délibération.
- Dit que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département ainsi qu'au Trésorier ;
- Dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Approbation unanime

5 - LOTISSEMENT DES CHENES : AUTORISATION DE VENTE A M. ET MME JORDY MESTRE

Il est rappelé que le lotissement des chênes réalisé et commercialisé par la commune de Castéra-Verduzan étant un dispositif d'aide à l'accession par la commune qui confère un avantage aux acquéreurs, le vendeur souhaite éviter que les acquéreurs bénéficiaires de l'aide de la collectivité puissent revendre les terrains acquis et réaliser une plus-value.

Par conséquent le vendeur interdit formellement à l'acquéreur qui l'accepte toute mutation du bien objet des présentes à peine de nullité de l'acte sauf accord exprès préalable.

Il est précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps aura vocation à s'appliquer durant une période de 7 ans après le transfert de propriété.

Cette interdiction ne s'étend pas aux garanties hypothécaires que l'acquéreur devrait le cas échéant apporter pour sûreté du remboursement des prêts souscrits pour la construction sur le bien vendu et qu'elle ne s'étend pas non plus aux circonstances exceptionnelles liées soit à des obligations de mobilité professionnelle de l'acquéreur soit à une perte d'emploi l'obligeant à quitter la commune.

Ceci exposé il est expressément décidé d'autoriser M. et Mme Jordy MESTRE, propriétaires du lot numéro huit du lotissement des chênes ci-après désigné :

A CASTERA-VERDUZAN (Gers), au Château, une parcelle en nature de terrain bâtie, portant le numéro huit du lotissement des chênes et figurant ainsi au cadastre : section AE, numéro 371 et surface de 608 m².

A réaliser une vente du bien présentement acquis après construction avant le délai de 7 ans prévu par la clause d'inaliénabilité.

Approbation unanime

6 - VOIRIE : DENOMINATION DE L'IMPASSE DE L'ARMAGNAC

Monsieur le Maire signale un problème d'adressage chez Mme Sylvie VOTANO qui habite dans une impasse perpendiculaire à la rue de l'armagnac.

Monsieur le Maire propose aux membres de l'assemblée un nom pour cette voie : impasse de l'armagnac et un numéro de voirie « un » pour l'adresse de Mme VOTANO.

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- De dénommer l'impasse perpendiculaire à la rue de l'armagnac « **impasse de l'armagnac** » ;
- D'attribuer le numéro « un » à l'adresse de Mme Sylvie VOTANO.

Approbation unanime

7 - QUESTIONS DIVERSES

- Piliers de l'ancien cimetière du Vieux Castéra: M. le Maire donne lecture de la lettre de Mme Melissa FROST souhaitant déplacer et rénover ces piliers, abîmés par le temps, à l'entrée de sa propriété tout en les laissant visibles depuis la voie publique. Il indique également la volonté de l'association de sauvegarde du patrimoine du Vieux Castéra de conserver ces piliers à leur place et de les intégrer à un projet d'aménagement de l'ancien cimetière en parking. Le conseil municipal donne une réponse défavorable à Mme FROST ;
- Elections municipales : permanences des 15 et 22 mars 2026 ;
- Chêne de Mesplès : M. GRUX demande où en est l'enlèvement du gros chêne tombé lors d'une tempête. Il faut déterminer qui est propriétaire de la parcelle où se trouvait l'arbre situé dans la commune de Beaucaire.
- Prochaine réunion du conseil municipal : le 9 mars pour voter le CFU (à condition que l'application de la DGFIP fonctionne à nouveau car en panne depuis 15 jours)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30.

Affiché le 25 février 2026

Le président de séance,
Claude NEF, maire

le secrétaire de séance,
Pierre AGRAS, adjoint