



PROCES VERBAL CONSEIL MUNICIPAL DU 14 FEVRIER 2026

Le 14 février 2026 à dix heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Madame Anne COURTIAL, Maire.

Présents : Virginie BROS-FACER, Mélanie COT, Anne COURTIAL, Didier GABRIEL, Marie-Dominique SELETTI

Absents excusés : Aucun

Procuration : Aucune

Quorum : 3

Secrétaire de séance : Virginie BROS-FACER

A l'ordre du jour :

- Désignation du secrétaire de séance ;
- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 10 janvier 2026 ;
- Délibération : Restes à Réaliser 2025 - Budget Principal ;
- Délibération : Restes à Réaliser 2025 - Budget Annexe ;
- Délibération : Modification du schéma de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) ;
- Délibération : Demande de subvention DETR - DECI ;
- Délibération : Demande de subvention DETR - Aménagement des espaces publics ;
- Délibération : Demande de subvention au Conseil Départemental de l'Ariège FDTE - Rénovation Energétique ;
- Délibération : Demande de subvention au Conseil Départemental de l'Ariège - Aménagement des espaces publics ;
- Délibération : Rachat à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie de la maison de la motte castrale et parcelles attachées ;
- Informations :
 - * Elections municipales des 15 et 22 mars 2026
 - * Entretien des espaces verts de la commune
 - * Départ locataire
- Questions diverses.

Désignation du secrétaire de séance

Virginie BROS-FACER est désignée secrétaire de séance.

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 10 janvier 2026

Madame La Maire donne lecture du procès-verbal de la séance du 10 janvier 2026 et propose au Conseil Municipal de l'approuver.

Le Conseil Municipal procède au vote :

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Délibération : Restes à Réaliser 2025 - Budget Principal

Vu l'instruction budgétaire et comptable,

Vu le budget Principal de la commune,

Madame la Maire rappelle que le montant des restes à réaliser, tant en section d'investissement que de fonctionnement est déterminé à partir de la comptabilité d'engagement dont la tenue obligatoire par l'ordonnateur résulte de la loi. Les restes à réaliser doivent être sincères dans leur inscription et dans leur contenu.

Les restes à réaliser correspondent :

- pour les communes de moins de 3 500 habitants, les restes à réaliser correspondent aux dépenses engagées non mandatées au 31 décembre de l'exercice, le rattachement des charges et des produits à l'exercice n'étant pas obligatoire pour ces communes ;
- en recettes de fonctionnement, aux recettes de fonctionnement certaines non mises en recouvrement à l'issue de la journée complémentaire pour l'ensemble des collectivités locales ;
- en dépenses d'investissement, pour les communes et les départements sans distinction de taille, aux dépenses engagées non mandatées au 31 décembre de l'exercice ;
- en recettes d'investissement, aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à émission d'un titre de recettes.

Madame la Maire précise que la clôture du budget d'investissement du BP 2025 intervenant le 31 décembre 2025, il convient pour assurer le paiement des dépenses engagées non mandatées et la perception des recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre, d'établir l'état des restes à réaliser de la section d'investissement à reporter sur l'exercice 2026 lors du vote du budget Principal.

- le montant des dépenses d'investissement du budget principal à reporter ressort à 11 947 €

COMMUNE DE CASTEX

2025

RESTES A REALISER EN DEPENSES D'INVESTISSEMENT					
Articles	Libellés	Crédits ouverts	Réalisations	Restes à réaliser	Crédits à annuler
16	Emprunts et dettes assimilées	1 063,00	0,00	0,00	1 063,00
165	Depôts et cautionnements reçus	1 063,00	0,00	0,00	1 063,00
20	Immobilisations incorporelles	6 750,00	4 917,60	1 750,00	82,40
203	Frais d'études, recherche, développement	5 000,00	4 917,60	0,00	82,40
2051	Concessions, droits similaires	1 750,00	0,00	1 750,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	22 500,00	3 154,58	10 197,00	9 148,42
2131	Bâtiments publics	0,00	0,00	2 502,00	-2 502,00
2132	Bâtiments privés	0,00	0,00	7 695,00	-7 695,00
2138	Autres constructions	20 000,00	0,00	0,00	20 000,00
2151	Réseaux de voirie	0,00	454,08	0,00	-454,08
2156	Matériel et outillage incendie, déf. civ	0,00	0,00	0,00	0,00
2157	Matériel et outillage technique	0,00	92,70	0,00	-92,70
2158	Autres inst.,matériel,outil. techniques	0,00	0,00	0,00	0,00
2183	Matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00
2184	Matériel de bureau et mobilier	2 500,00	2 607,80	0,00	-107,80
2188	Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
231	Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
		30 313,00	8 072,18	11 947,00	10 293,02

Le Conseil Municipal procède au vote :

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

1. Adopte les états des restes à réaliser suivants :

- le montant des dépenses d'investissement du budget principal à reporter ressort à 11 947 €

Article	Libellé	Montant
2051	Concession, droits similaires	1750 €
2131	Bâtiments publics	2502 €
2132	Bâtiments privés	7695 €
TOTAL DES RESTES A REALISER EN DEPENSES D'INVESTISSEMENT		11 947 €

2. Autorise Madame la Maire à signer ces états et à poursuivre les paiements et les recouvrements dans la limite des crédits figurant sur ces états.

3. Dit que ces écritures seront reprises dans le budget principal de l'exercice 2026.

Délibération : Restes à Réaliser 2025 - Budget Annexe

Vu l'instruction budgétaire et comptable,
Vu le budget Annexe de la commune,

Madame la Maire rappelle que le montant des restes à réaliser, tant en section d'investissement que de fonctionnement est déterminé à partir de la comptabilité d'engagement dont la tenue obligatoire par l'ordonnateur résulte de la loi. Les restes à réaliser doivent être sincères dans leur inscription et dans leur contenu.

Les restes à réaliser correspondent :

- pour les communes de moins de 3 500 habitants, les restes à réaliser correspondent aux dépenses engagées non mandatées au 31 décembre de l'exercice, le rattachement des charges et des produits à l'exercice n'étant pas obligatoire pour ces communes ;
- en recettes de fonctionnement, aux recettes de fonctionnement certaines non mises en recouvrement à l'issue de la journée complémentaire pour l'ensemble des collectivités locales ;
- en dépenses d'investissement, pour les communes et les départements sans distinction de taille, aux dépenses engagées non mandatées au 31 décembre de l'exercice ;
- en recettes d'investissement, aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à émission d'un titre de recettes.

Madame la Maire précise que la clôture du budget d'investissement du budget annexe 2025 intervenant le 31 décembre 2025, il convient pour assurer le paiement des dépenses engagées non mandatées et la perception des recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre, d'établir l'état des restes à réaliser de la section d'investissement à reporter sur l'exercice 2026 lors du vote du budget annexe.

- le montant des dépenses d'investissement du budget annexe à reporter ressort à 89 857 €

RESTES A REALISER EN DEPENSES D'INVESTISSEMENT					
Articles	Libellés	Crédits ouverts	Réalisations	Restes à réaliser	Crédits à annuler
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00
1641	Emprunts en euros	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	96 983,00	23 832,34	61 657,00	11 493,66
203	Frais d'études, recherche, développement	96 983,00	23 832,34	61 657,00	11 493,66
21	Immobilisations corporelles	22 400,00	0,00	0,00	22 400,00
2132	Bâtiments privés	22 400,00	0,00	0,00	22 400,00
23	Immobilisations en cours	591 265,00	0,00	28 200,00	563 065,00
231	Immobilisations corporelles en cours	591 265,00	0,00	28 200,00	563 065,00
		710 648,00	23 832,34	89 857,00	596 958,66

- le montant des recettes d'investissement du budget annexe à reporter ressort à 416 783 €

Article	Libellé	Montant
1321	Subvention non transférable Etat	336 000 €
1323	Subvention non transférable Département	58 529 €
1328	Autres subventions d'investissement rattachées	22 254 €
TOTAL DES RESTES A REALISER EN RECETTES D'INVESTISSEMENT		416 783 €

Le Conseil Municipal procède au vote :

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

1. Adopte les états des restes à réaliser suivants :

- le montant des dépenses d'investissement du budget annexe à reporter ressort à 89 857 €

Article	Libellé	Montant
203	Frais d'études, recherche et développement	61 657 €
231	Immobilisations corporelles en cours	28 200 €
TOTAL DES RESTES A REALISER EN DEPENSES D'INVESTISSEMENT		89 857 €

- le montant des recettes d'investissement du budget annexe à reporter ressort à 416 783€

Article	Libellé	Montant
1321	Subvention non transférable Etat	336 000 €
1323	Subvention non transférable Département	58 529 €
1328	Autres subventions d'investissement rattachées	22 254 €
TOTAL DES RESTES A REALISER EN RECETTES D'INVESTISSEMENT		416 783 €

2. Autorise Madame la Maire à signer ces états et à poursuivre les paiements et les recouvrements dans la limite des crédits figurant sur ces états.

3. Dit que ces écritures seront reprises dans le budget annexe de l'exercice 2026.

Délibération : Modification du schéma de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI)

Madame la Maire informe le Conseil Municipal des modifications du schéma communal de DECI, en lien avec l'évolution des possibilités d'installation et des celles récentes du réseau d'eau.

Madame la Maire expose le nouveau schéma communal de DECI (Annexes 1 et 1 bis) et le soumet à l'avis du Conseil Municipal.

Après écoute de l'exposé de madame la Maire et étude des pièces présentées, le Conseil Municipal procède au vote afin d'autoriser Madame la Maire :

- A la mise en œuvre de ce document ;
- L'autorise à signer tous documents nécessaires relatifs cette procédure

Le Conseil Municipal procède au vote :

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Délibération : Demande de subvention DETR – DECI

Madame la maire rappelle au conseil que dès le début du mandat, en 2020, la municipalité avait sollicité une rencontre avec le SDIS afin d'établir un diagnostic précis de la DECI de la commune.

Le constat avait été sans appel : La commune de Castex ne bénéficiait que d'une seule borne remplissant les conditions réglementaires attendues et ne couvrant qu'une seule habitation, vacante qui plus est.

Compte tenu de ce constat, mais aussi des capacités d'investissement de la commune, le conseil municipal avait délibéré un schéma communal de DECI projetant un investissement par an, et ce jusqu'à couvrir l'ensemble du village.

En cette fin de mandat, force est de constater que 58% des bâtis sont à présent couverts par une DECI et 4% sont en cours de couverture.

Cependant, malgré le passage en amont du SDIS pour la validation de la mise en œuvre, du respect du guide d'aménagement DECI de l'Ariège, le rapport de contrôle du SDIS a mis en lumière des modifications à réaliser pour une mise aux normes de ces deux PEI. Après échanges avec le SDIS, il s'avère que le guide d'aménagement n'est pas à jour. Également la bâche souple mise en œuvre par un administré à Rugaud, et conventionnée depuis, ne l'est pas non plus. En collaboration avec le SDIS, un cahier des charges de mise à jour a été réalisé. Un devis de mise aux normes a donc été réalisé auprès d'entrepreneurs.

Ainsi, en cette année 2026, Madame la maire propose au conseil municipal de poursuivre l'effort engagé en mettant aux normes les PEI de la commune et en assurant la défense incendie de 2 nouveaux secteurs :

- Manzac et le Taux, par conventionnement avec les propriétaires de parcelles et réalisation de l'ensemble des travaux.
- Une nouvelle convention doit être signée entre la nouvelle propriétaire de Rugaud et la commune.

A ce jour, tous les propriétaires ont répondu favorablement à la proposition de conventionnement hormis au niveau du Taux où les démarches sont encore en cours, mais la municipalité pourra aboutir dans l'année.

Ces aménagements permettraient de couvrir 18% en plus des bâtis présents sur la commune portant alors à 80% de DECI sur la commune.

La démarche proposée reste la même pour chaque aire :

- Installation d'une citerne souple 30m3
- Aménagement d'une aire de stationnement pour les véhicules de secours
- Remplissage de la bache via la prestation du SMDEA
- Plantation d'une haie protectrice et permettant l'insertion paysagère de l'aire

Madame la maire expose le plan de financement concernant ces défenses incendie :

DEPENSES		RECETTES
DESCRIPTION	MONTANT	
MANZAC		Etat : DETR
Travaux mise en œuvre et bache souple 30m3	6 954€ HT	80% : 14 984€
Insertion paysagère plantation haie	1 020€ HT	Autofinancement
Remplissage par le SMDEA	94 € HT	20% : 3000€ HT
SOUS-TOTAL MANZAC	8 068€ HT	TOTAL RECETTES : 17 984€
LE TAUX		
Travaux mise en œuvre et bache souple 30m3	6 954€ HT	
Insertion paysagère plantation haie	1 020€ HT	
Remplissage par le SMDEA	94 € HT	
SOUS-TOTAL LE TAUX	8 068€ HT	
Mise aux normes DECI existantes		
Travaux de mise aux normes	1 848€ HT	
SOUS-TOTAL DECI EXISTANTES	1 848€ HT	
TOTAL DEPENSES	17 984€ HT	

Madame la maire propose au conseil municipal de prioriser en niveau 2 cette demande de subvention au titre de la DETR 2026.

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal procède au vote et :

- Autorise Madame la Maire déposer une demande de subvention au titre de la DETR 2026 pour le DECI communale selon les modalités et le plan de financement présenté,
- De prioriser en niveau 2 cette demande
- Autoriser Madame la Maire à prendre toutes les décisions et signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette demande.

Le Conseil Municipal procède au vote :

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Délibération : Demande de subvention DETR - Aménagement des espaces publics

Madame la maire rappelle que la commune de Castex mène un ambitieux projet de redynamisation de son centre bourg, comprenant :

- La rénovation de la maison de la motte castrale afin de réaliser trois logements sociaux dont un PMR,
- La **requalification des espaces publics de la motte castrale** et son chemin de ronde en contre-bas,
- La réhabilitation d'un bâti vernaculaire en café-commerce-culturel,
- La transformation d'une grange ancienne en halle communale.

La commune a été lauréate « Villages d'avenir » et est projet pilote du Conseil Départemental.

La rénovation de la maison de la motte entre dans sa phase de travaux. En parallèle de ces derniers, le commencement de la requalification des espaces publics est souhaité, en accord avec le plan guide du projet de redynamisation de centre-bourg.

La commune travaille cet ambitieux projet en concertation avec ses habitants, avec la réalisation de plusieurs réunions publiques et moments de convivialité. Le cahier des charges concernant la requalification des espaces publics a été envisagé dans cet optique et la commune a retenu un candidat spécialisé dans la co-construction des espaces publics, proposant des semaines de résidence in situ afin de permettre les rencontres préalables avec les administrés nécessaire à l'émergence du projet, ainsi que la coréalisation.

Madame la maire présente le calendrier et plan de financement relatif à la requalification des espaces publics de la maison de la motte castrale :

Calendrier prévisionnel	
Automne 2026	Début de conception
Printemps 2027	Phase 1 d'aménagements
Automne 2027	Phase 2 d'aménagements et plantation
Fin 2027	Fin du chantier

DEPENSES		RECETTES	
DESCRIPTION	MONTANT	ORIGINE	MONTANT
Jardins paysagers de la motte castral et chemin de rempart : Bivouac	36 000€ HT	Etat	
Espaces transitionnels : plantations	1 645€ HT	DETR 50%	38 908€
Espaces transitionnels : Aménagements extérieurs	40 171 HT	Département 09	
TOTAL DEPENSES	77 816€ HT	Aménagement tour de la maison de la motte	7 159 € (déjà notifié en 2025)
		Demande 2026 sur la prestation Bivouac de 20%	7 200€
		Total Subventions	53 267€
		Soit 68,45%	
		Autofinancement	24 549€
		Soit 31,55%	
		TOTAL RECETTES	77 816€

Madame la maire propose au conseil municipal de prioriser en niveau 1 cette demande de subvention au titre de la DETR 2026, comme vu avec le service instructeur lors du dernier copil organisé.

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal procède au vote et :

- Autorise Madame la Maire déposer une demande de subvention au titre de la DETR 2026 pour la requalification des espaces publics de la motte castrale selon les modalités et le plan de financement présenté,
- De prioriser en niveau 1 cette demande
- Autoriser Madame la Maire à prendre toutes les décisions et signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette demande.

Le Conseil Municipal procède au vote :

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Délibération : Demande de subvention au Conseil Départemental de l'Ariège FDTE - Rénovation Énergétique

Dans le cadre du projet de redynamisation de son centre bourg, les travaux de rénovation de la maison de la motte castrale, premier phasage du projet, vont prochainement pouvoir débuter.

Madame la maire avait rencontré Madame la présidente du Département et les Conseillers Départementaux afin d'évoquer la possibilité de prétendre au FDTE régulation et petits équipements de régulation (demande faite en 2025 et notifiée favorablement) et FDTE rénovation énergétique, qui au vu des montants engagés et de la petitesse de la commune seraient plus bénéfique que le FDTE logement communaux plafonné à 15 000€.

Dans ce cadre, la municipalité avait déposé l'an passé une demande de subvention au Conseil Départemental de l'Ariège au titre du FDTE – rénovation énergétique. Mais cette demande avait été rendue caduque suite à la suspension du projet, en lien avec une rupture du marché public la liant au maître d'œuvre.

Depuis, la municipalité a repassé un marché de maîtrise d'œuvre et le retard dans l'exécution du projet a été rattrapé puisqu'un nouveau projet a été mené, selon les mêmes valeurs éthiques que le premier, le permis a été accordé et le marché de consultation des entreprises vient de se terminer.

La municipalité a toujours visé une qualité énergétique haute afin de garantir une sobriété bien nécessaire lorsque l'on parle de logements sociaux. Une classe énergétique B sera atteinte !

De plus, l'isolation sera biosourcée, de type laine de bois.

C'est pourquoi Madame la maire sollicite l'autorisation du conseil municipal afin de présenter une demande de subvention auprès du Conseil Départemental de l'Ariège, dans le cadre du FDTE rénovation énergétique selon le calendrier et le plan de financement (ci après et en Annexe 2) :

Décembre 2025 : Consultation des entreprises dans le cadre d'un marché public

Mars 2026 : Sélection des entreprises et signature des devis avant le 15 mars

Mai 2026-Juin 2027 : Travaux

Mairie de Caden
Rehabilitation du cœur de village
Phase 1 : Réhabilitation d'une habitation vacante en trois logements communs & Aménagement des espaces publics adjacents
Plan de financement prévisionnel

Origine du financement	Montants	% du projet	
Etat (FONDS FUSION)	330 000 €	45 %	notifiés
Dépenses éligibles = 800 536 € (Déficit de l'opération)	330 000 €		
Etat (FNAF)	6 000 €	1 %	notifiés
Dépenses éligibles = Totalité du projet	5000 € (PLA) + 1000 € (mutateur désourcé)		
Région	32 312 €	4 %	notifiés
Dépenses éligibles = Travaux Aide maximum 3600 € par logement (Classe B DPE, certification zone montagne) - plafond			
Bonus Conventonnement - 4000 € par logement (Intégré dans total 32 312€)			
Bonus Accessibilité - 5000 € par logement (Intégré dans total 32 312€)			
Département	102 863 €	14 %	
Dépenses éligibles = Travaux - 7 000 € par logement Studio à T3 - plafond	15 500 €		notifiés
Dépenses éligibles = Travaux - 11 400 € par logement T4 à T5 - plafond	11 400 €		notifiés
Bonus Patrimoine - 900 € par logement - plafond	2 700 €		notifiés
Bonus Accessibilité - 900 € par logement - plafond	900 €		notifiés
Dépenses éligibles = 22 000 € (Acquisition après minoration foncière) - 10% demandé	2 200 €		notifiés
Dépenses éligibles = Travaux (DREAL)	24 670 €		notifiés
Dépenses éligibles = Rénovation énergétique (DFPE) demande 50% de la DREAL (commune +100 habitants avec contributeurs désourcés)	31 534 €		Demande 2020
Dépenses éligibles = Équipements de régulation énergétique (DRE)	30 000 €		notifiés
Dépenses éligibles = aménagements extérieurs - 20% demandé	7 110 €		notifiés
Dépenses éligibles = aménagements extérieurs complémentaire 2020 (Bivouac) - 20% demandé	7 200 €		Demande 2020
IDE pp	22 254 €	3 %	notifiés
Dépenses éligibles = 75 179 € (Renovation énergétique, Isolation, menuiserie, chauffage) - 30 % demandé	22 254 €		
Etat (DRE)	38 908 €	5 %	Demande 2020
Dépenses éligibles = 77 810 € (espaces extérieurs BIVOUAC + arbres) - 50% demandé	38 908 €		
Total subventions	553 238 €	73 %	
Autofinancement	198 753 €	27 %	
TOTAL PROJET + Mise	752 990 €	100 %	

Récapitulatif catégoriel travaux création de 3 logements + espaces publics		
Libellé		Montant
Travaux divers		509 621 €
Europe		23 500 €
Démolition - maçonnerie - VED		139 029 €
Charpente - couverture		78 543 €
Menuiserie		46 400 €
Menuiseries intérieures		47 000 €
Serrurerie		3 537 €
Plâtrerie		35 833 €
Sal dur		22 360 €
Plomberie - chauffage		74 422 €
Electricité		27 430 €
Peinture - sol simple		39 174 €
Total enveloppe Travaux espaces extérieurs dans marché		
isolant		40 230 €
Etudes géotechniques, topo, DPE, contrôle technique		19 069 €
Acquisition après minoration		22 000 €
Matériaux d'œuvre		58 200 €
TOTAL TRAVAUX + Mise + ETUDES		752 990 €
Total enveloppe Travaux rénovation énergétique		61 999 €
Equip isolation		32 800 €
Equip menuiseries extérieures		24 000 €
Equip Chauffage DRE, VMC		22 025 €
Total enveloppe Travaux espaces extérieurs dans marché		
arbustes		77 810 €
aménagements extérieurs		40 171 €
Plantations		1 645 €
Equip chantier paysagier BIVOUAC		30 000 €

TVA 5,5 %	32 384 €
Autofinancement TTC	230 837 €

Note : l'acquisition n'est pas soumise à TVA

Typologie	Estimation Pérennes loyers		
	m2 (PRO)	Détail m²	prix au m2
T3 PMS	73,9	67,36+11,572	4,56 €
T2	57,83	54,3+7,172	3,57 €
T4	103,35	96,5+9,772	3,57 €
TOTAL revenus mensuels			1 285,67 €
TOTAL revenus annuels			15 137,62 €

Temps de retour de l'autofinancement
à compter coût emprunt*

16 ans

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal procède au vote et :

- Autorise Madame la Maire déposer demande de subvention auprès du Conseil Départemental de l'Ariège, dans le cadre du FDTE rénovation énergétique,
- Autoriser Madame la Maire à prendre toutes les décisions et signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette demande.

Le Conseil Municipal procède au vote :

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Délibération : Demande de subvention au Conseil Départemental de l'Ariège - Aménagement des espaces publics

Madame la maire rappelle que la commune de Castex mène un ambitieux projet de redynamisation de son centre bourg, comprenant :

- La rénovation de la maison de la motte castrale afin de réaliser trois logements sociaux dont un PMR,
- La **requalification des espaces publics de la motte castrale** et son chemin de ronde en contre-bas,
- La réhabilitation d'un bâti vernaculaire en café-commerce-culturel,
- La transformation d'une grange ancienne en halle communale.

La commune a été lauréate « Villages d'avenir » et est projet pilote du Conseil Départemental.

Madame la maire rappelle au conseil municipal que le Conseil Départemental de l'Ariège a déjà été sollicité concernant les espaces transitionnels entre la maison de la motte castrale et l'espace public et qu'une subvention à hauteur de 7 519€ a été accordée et notifiée en 2025.

La rénovation de la maison de la motte entre dans sa phase de travaux. En parallèle de ces derniers, le commencement du phasage suivant, la requalification des espaces publics va commencer, en accord avec le plan guide du projet de redynamisation de centre-bourg.

La commune travaille cet ambitieux projet en concertation avec ses habitants, avec la réalisation de plusieurs réunions publiques et moments de convivialité. Le cahier des charges concernant la requalification des espaces publics a été envisagé dans cet optique et la commune a retenu un candidat spécialisé dans la co-construction des espaces publics, proposant des semaines de résidence in situ afin de permettre les rencontres préalables avec les administrés nécessaire à l'émergence du projet, ainsi que la coréalisation.

Madame la maire informe le conseil municipal que l'ensemble de ces éléments ont été travaillés lors de copils réunissant les différents partenaires, dont le conseil départemental de l'Ariège.

Elle présente le calendrier et plan de financement relatif à la requalification des espaces publics de la maison de la motte castrale :

Calendrier prévisionnel	
Automne 2026	Début de conception
Printemps 2027	Phase 1 d'aménagements
Automne 2027	Phase 2 d'aménagements et plantation
Fin 2027	Fin du chantier

DEPENSES	
DESCRIPTION	MONTANT
Jardins paysagers de la motte castrale et chemin de rempart : Bivouac	36 000€ HT
TOTAL DEPENSES	36 000€ HT

RECETTES	
ORIGINE	MONTANT
Etat	
DETR 50%	18 000€
Département 09	
Demande à hauteur de 20%	7 200€
Total Subventions	25 200€
Soit 70%	
Autofinancement	10 800€
Soit 30%	
TOTAL RECETTES	36 000€

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal procède au vote et :

- Autorise Madame la Maire à déposer une demande de subvention auprès du Conseil Départemental de l'Ariège, dans le cadre de la requalification des espaces publics de la motte castrale,
- Autoriser Madame la Maire à prendre toutes les décisions et signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette demande.

Le Conseil Municipal procède au vote :

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Délibération : Rachat à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie de la maison de la motte castrale et parcelles attachées : section A n° 686 ; 687 ; 688 ; 697 ; 698 ; 679 ; 680 ; 691 ; 692 ; 694 et 1080 sises à Castex

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 délibération de la commune de CASTEX en date du 6 février 2021, approuvant le projet de convention opérationnelle « La motte féodale » entre l'Etablissement Foncier d'Occitanie,

la commune de Castex et la Communauté de communes Arize-Lèze, ayant pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement à dominante de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Vu le permis de construire pour la construction de 3 logements obtenu en date du 23 janvier 2026.

Considérant que dans le cadre de la convention susvisée, l'EPF d'Occitanie a procédé à l'achat d'un ensemble immobilier cadastré section A n° 679, 680, 686, 687, 688, 691, 692, 694, 697, 698, 699, 727, 1080, 1025 et 1027 en date du 9 décembre 2021 pour un montant total de 130 000€ ;

Considérant que l'ensemble acquis peut être divisé en 4 biens distincts :

- Une maison d'habitation en R+1 et une grange attenante, dite « la maison de la motte » (parcelles section A n° 686, 687, 688, 697 et 698) dont l'acquisition a été valorisée au prix de 104 098.48 € ;
- Des parcelles de terres non contiguës d'une surface totale d'environ 400 m² (section A n° 679, 680, 691, 692, 694, 1080) dont l'acquisition a été valorisée au prix de 1000.95 € ;
- Une maison d'habitation en très mauvais état, dite « la maison des têtes » (section A n° 272, 1125 et 1127) non concernée par la présente délibération et dont le portage foncier par l'EPFO se poursuit ;
- Une grange (section A n° 699) non concernée par la présente délibération et dont le portage foncier par l'EPFO se poursuit ;
-

Considérant que la Commune de Castex porte un projet de rénovation de la maison dite « la maison de la motte » (parcelles section A n° 686, 687, 688, 697 et 698) en vue de permettre la création de 3 logements communaux à vocation sociale.

Considérant que, en accompagnement de ce projet, la commune réalisera un aménagement des espaces publics du haut de la motte féodale, et notamment sur les parcelles de terres acquises par l'EPFO (section A n° 679, 680, 691, 692, 694, 1080) conformément au schéma directeur pour le cœur de bourg ;

Considérant que, conformément à l'article 6.4 de ladite convention opérationnelle, si la collectivité le demande, les biens acquis peuvent être cédés avant l'échéance de la convention à son profit ou celui de l'opérateur économique qu'elle aura désigné en vue de la réalisation de l'opération.

Considérant que la commune souhaite désormais procéder au rachat de ces parcelles afin de pouvoir y réaliser son projet exposé ci-dessus ;

Considérant que la commune de Castex entend procéder elle-même à la réalisation des aménagements paysagers et du projet de rénovation de la maison de la motte comportant 3 logements sociaux communaux dont un T2 et un T4 financés en PLUS et un T3 en PLAI pour une surface utile totale d'environ de 230m² et souhaite donc se porter acquéreur des parcelles cadastrées section A n° 686 ; 687 ; 688 ; 697 ; 698 ; 679 ; 680 ; 691 ; 692 ; 694 et 1080 nécessaires à la réalisation de ses projets ;

Considérant que, conformément à l'article 6.4 de ladite convention opérationnelle relatif à la cession des biens acquis « *Les biens acquis par l'EPFO ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance delà 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'EPFO 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* ».

Considérant que le montant définitif du prix de cession des biens correspond à un prix de revient actualisé des frais accessoires et minoré de la différence entre la charge foncière réelle et la charge foncière de référence.

Il est rappelé que l'article 6.5 de la convention opérationnelle précitée 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. »

Considérant que l'opération de rénovation de la maison de la motte sur les parcelles cadastrées section A n° 686, 687, 688, 697 et 698 est éligible au dispositif de minoration foncière et que le montant attribué à l'opération par le bureau de l'EPFO en date du 10 octobre 2024 s'élève à la somme de 85 600 €.

Considérant que l'opération d'aménagement des parcelles n° 679, 680, 691, 692, 694, 1080 n'est pas éligible au dispositif de minoration foncière.

Considérant que le prix de revient prévisionnel actualisé des deux biens s'élève à :

- 22 208.53 € HT pour les parcelles cadastrées section A n° 686, 687, 688, 697 et 698 (prix de revient actualisé de 107 808.53 EUR auquel est déduit le montant de 85 600

EUR de minoration foncière) Ce prix de revient pourra être porté à un maximum de 23.000 € HT en application de l'article 6.5 de la convention opérationnelle ;

- 1107.53 € HT, , soit 1128,85 € TTC pour les parcelles n° 679, 680, 691, 692, 694, 1080 (prix de reviens actualisé) Ce prix de revient pourra être porté à un maximum de 1500 € HT en application de l'article 6.5 de la convention opérationnelle.

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 6.5 précité de la convention opérationnelle relative à la détermination du prix de cession, en complément du prix de revient, et afin d'apurer les comptes de la convention relatifs au portage foncier opéré par l'EPF D'OCCITANIE, il est convenu que la commune acquittera à l'EPF 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.

Considérant que, afin de régulariser cette acquisition par la commune, il est envisagé de conclure un acte en la forme administrative conformément à l'article L1212-1 du Code général de la propriété des personnes publiques administrative.

Au vu de ce qui précède, il est proposé au conseil municipal :

- D'acquérir les biens acquis par l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la convention opérationnelle du 15 mars 2021 cadastrés section A:
 - o n° 686 ; 687 ; 688 ;697 ; 698, pour un prix de 22 208.53 € HT et qui pourra être porté à un maximum de 23.000€ en application de l'article 6.5 de la convention opérationnelle
 - o n° 679, 680, 691, 692, 694, 1080 pour un prix de 1107.53 € HT soit 1128,85 € TTC €, et qui pourra être porté à un maximum de 1500 € HT en application de l'article 6.5 de la convention opérationnelle

Le solde des dépenses réelles imputables à l'opération de portage des biens, 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 émis par l'EPF à la charge de la commune dans la limite de 1500 €

- D'inclure les frais d'actes pour cette acquisition,
- D'autoriser Madame la Maire, ou, en cas d'empêchement de celui-ci, l'un de ses adjoints, à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,
- De préciser que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'au Trésorier,
- D'informer que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Conseil Municipal procède au vote :

Votants : 5 Votes pour : 5 Votes contre : 0 Abstentions : 0

Informations :

- * Elections municipales des 15 et 22 mars 2026 :
 - Rappel des dates de campagne électorale : du lundi 2 à 00h00 au vendredi 13 mars 23h59 et du 16 au 20 mars selon les mêmes horaires.
 - Mise en place des panneaux électoraux la veille de la campagne.

- Tenu du bureau de vote : définitions des horaires de présences des élus.
- * Entretien des espaces verts de la commune : Devis d'entretien annuel, devis d'élagage des arbres de la place de l'église, menaçant les lignes aériennes et la toiture de l'église. La municipalité a opté, comme recommandé par Fredon Occitanie, pour un élagage partiel et différencié afin de protéger les végétaux.
 - * Départ locataire : Report du départ au 1er mai suite à une problématique de travaux sur la future habitation.
 - * Maison de la motte : Accord PC
 - * Marché public « Maison de la motte » - ouverture des plis, retour aux conseillers : Aucun lot n'est infructueux et chaque lot a bénéficié d'au moins deux offres.
 - * PI Billa d'en Haut : Le Smdea a été rencontré, suite aux nombreuses démarches de la mairie en ce sens, et des études complémentaires vont être menées.
 - * Obligation d'instruction : Démarches en cours
 - * Procédures non réussies à être menées à terme lors de ce mandat, positionnement de la municipalité quant aux suites à donner.
 - * Nettoyage de la RD19
 - * Tempête Nils : Merci aux services des routes du département et de la communauté de communes, merci aux habitants, aux agriculteurs et au conseil municipal pour l'aide engagé qui a permis de dégager les routes dès le jeudi matin 9h.
 - * Cuve de gaz mais de la motte castrale : Nous joindrons un plombier pour évaluer si l'extraction du gaz peut être possible.

Questions diverses :

Pas de question

Date prochaine séance du Conseil Municipal

La date du prochain conseil municipal sera fixée ultérieurement, en fonction de l'avancé de l'analyse des offres du DCE.

La séance est levée à 12h25.

Fait à Castex, le 14 février 2026

Madame La Maire,
Anne COURTIAL

Le secrétaire de séance :
Virginie BROS-FACER



A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name 'Virginie Bros-Facer' mentioned in the text above.

