

**Procès-Verbal de la Séance du Conseil Municipal
du 30 SEPTEMBRE 2021**

Présents : S. BONNASSIOLLE, C. HIALE GUILHAMOU, T. GADOU, F. GOMMY, S. PIZEL, S. BAUDY, F. COUDURE, V. BERGES, H. BERNADET, C. BOISSIERE, L. PEDARRIEU, T. BEUGNIES, S. DAUBE, F. SUBIAS, J. POUBLAN, M.H BEAUSSIER.

Absents excusés : N. DRAESCHER (procuration à S. PIZEL), A. POUBLAN (procuration à T. GADOU), M. TIRCAZES (procuration à S. DAUBE), C. BOISSIERE (procuration à S. BONNASSIOLLE).

C. HIALE GUILHAMOU a été élu secrétaire de séance

ORDRE DU JOUR

- Création d'un emploi pour accroissement d'activité
- Micro-Folies : demande de subvention
- EPFL : convention de portage

● Questions diverses

Séance ouverte à 19h.

Présentation par Mr le Maire des changements au niveau du personnel administratif, de l'arrêt maladie de la DGS et du départ du responsable des services techniques

I. Création d'un emploi non permanent d'adjoint administratif pour accroissement temporaire d'activité N°35/2021

M. le Maire propose au Conseil Municipal la création d'un emploi non permanent d'adjoint administratif à temps complet pour assurer des missions de secrétariat et d'accueil.

L'emploi serait créé pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 31 mars 2022. La durée hebdomadaire moyenne de travail serait fixée à 35 heures. Cet emploi appartient à la catégorie hiérarchique C.

Le tableau des emplois sera complété comme suit :

Emploi	Grades associés	Catégorie hiérarchique	Effectif budgétaire	Temps hebdomadaire moyen de travail	Fondement du recrutement en qualité de contractuel
Agent administratif	Adjoint administratif	C	1	35 h	Art 3.1° de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984

L'emploi serait pourvu par le recrutement d'un agent contractuel en application des dispositions de l'article 3.1° de la loi du 26 janvier 1984 modifiée relative à la Fonction Publique Territoriale qui permet le recrutement d'agent contractuel pour faire face à un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale cumulée de douze mois par période de dix-huit mois consécutifs. L'emploi pourrait être doté du traitement afférent à l'indice brut 354.

Après avoir entendu M. le Maire dans ses explications complémentaires et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

DECIDE la création, pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 31 mars 2022 d'un emploi non permanent à temps complet d'adjoint administratif représentant 35 heures de travail par semaine en moyenne. Cet emploi sera doté du traitement afférent à l'indice brut 354.

AUTORISE M. le Maire à signer le contrat de travail selon le modèle annexé à la présente délibération.

ADOPTE l'ensemble des propositions de M. le Maire.

PRECISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

Suffrages exprimés : 19

Pour : 19

Contre : 0

II. Mise en place du dispositif Micro-Folies – N°36/2021

Un appel à projets 2021-2022 concernant le déploiement des Micro Folies a été lancé par la Région Nouvelle Aquitaine.

Comme indiqué dans une première délibération du 21 janvier 2021, la Commune de Montardon souhaite s'inscrire dans ce dispositif micro-folies, dispositif culturel porté par le Ministère de la Culture et coordonné par la Villette en liaison avec 12 institutions et musées nationaux.

La réflexion communale a largement avancé pour proposer aujourd'hui un projet plus abouti qui nécessite d'acter le contenu et le montage du projet tel que présentés dans le document annexé à la délibération.

Ce dispositif prendra bien place dans un bâtiment communal dans le cadre de la politique de renforcement du centre-bourg mise en œuvre par la Collectivité. Le document mis en annexe de cette délibération décrit l'ensemble du projet dans sa réalisation et son fonctionnement.

L'objectif de cet équipement est de faciliter l'accès à la culture à toutes les catégories de la population du territoire en favorisant le lien social, et de favoriser la mise en place d'autres dynamiques sur le même site (type tiers-lieu ou Fab-lab) pour conforter un véritable lieu de vie au centre bourg.

La mise en place de cette Micro-folie s'entend par l'acquisition de matériels adaptés et la mise aux normes d'un bâtiment répondant à un cahier de charges fourni par La Villette à savoir :

**Plan de financement de la réhabilitation et d'équipement du bâtiment :
Dispositif Micro-Folies**

NATURE DES DÉPENSES Directement liées au projet	Montant des dépenses HT	RECETTES	Montant	%
Acquisitions foncières éligibles (selon opération)		Aides publiques		
-		Etat (à détailler ci-dessous) :		
-		- DETR		40 %
-		- DSIL	30 400 € HT	
-		-		
Acquisitions immobilières éligibles (selon opération)		-		
		-		
		Conseil régional	25 000 € HT	
		Conseil Départemental	25 000 € HT	
Travaux		Communes ou groupement de communes :		
Lot 1 Devis Bâtiment	67 200 € HT	-		
Lot 2 Devis Electricité	11 789 € HT	-		
Lot 3 Devis Plomberie	6 187,3 € HT	Fonds de concours ³ :		
		- LEADER	25 600 € HT	
		-		
		-		
		Autres y compris aides privées (3)		
		-		
		Sous-total :		
		AUTOFINANCEMENT		
Autres dépenses (selon opération)		- Fonds propres	26 481,24 € HT	
Lot 4 Devis Informatique	39 170€ HT	- Emprunts		
Lot 5 Devis Mobilier	8 134,94 € HT	- Crédit-bail		
		- Autres		
TOTAL (4)	132 481,24 € HT	TOTAL (4)	132 481,24 € HT	

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ADOpte le projet de mise en œuvre du dispositif micro-folies tel que précisé dans le dossier annexé

APPROUVE le plan de financement prévisionnel

SOLLICITE auprès de Mme La Préfète de Région une subvention DSIL à hauteur de 40 %, soit 30 400 €

S'ENGAGE à prendre en autofinancement la part qui ne serait pas obtenue au titre des subventions,

AUTORISE M. le Maire à signer tout document relatif à cette opération

DIT que le Maire et le comptable public assignataire sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.

DIT que les crédits correspondants sont prévus au budget 2021

Suffrages exprimés : 19

Pour : 19

Contre : 0

III. Convention de portage avec l'EPFL – n° 37/2021

Projet d'aménagement urbain à vocation mixte d'habitat et d'équipement public

Demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées d'un ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 1-3 chemin Penouilh, cadastré section AK n°22 et AK n°23 pour une contenance globale de 1 929 m², et section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m².

La commune de Montardon a initié depuis plusieurs années une opération d'aménagement visant à organiser un nouveau centre-bourg en partie basse du village, autour d'équipements dont les premiers ont été créés il y a environ 25 ans, avec un petit centre commercial, un groupe scolaire, un centre culturel et sportif et, plus récemment, quelques logements locatifs. D'autres équipements sont venus accompagner ce projet de renforcement du centre-bourg : une maison de la musique intercommunale, un pôle médical et de nouveaux logements locatifs sociaux.

Après avoir restructuré en profondeur le centre commercial vieillissant et lui avoir redonné de l'attractivité, la commune a eu l'opportunité d'acquérir le bien immobilier situé en face, de l'autre côté de la route de Pau, formant une ancienne habitation vétuste vouée à la démolition sise sur une vaste parcelle, cadastrée section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m². Aussi, la municipalité a décidé de traiter ce site vacant pour libérer le foncier de la construction qui y est édifiée, de façon à disposer d'une surface utile à la création d'un projet de construction accueillant des services et commerces de proximité et/ou des logements locatifs sociaux, ainsi que des équipements publics (stationnement,...) nécessaires au développement de la centralité.

Aujourd'hui, une nouvelle opportunité foncière se présente à l'occasion de la mise en vente de la propriété immédiatement contiguë à cette première réserve foncière constituée récemment. Il s'agit de la propriété bâtie à usage d'habitation sise à MONTARDON (64121), 3 chemin Penouilh, cadastrée section AK n°22 et AK n°23 pour une

contenance globale de 1 929 m². Après négociation, un accord a été trouvé avec son propriétaire sur le prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 €). À noter que la parcelle cadastrée section AK n°22 est grevée de l'emplacement réservé n°31-Mon au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du territoire sud de la communauté de communes des Luys en Béarn, pris au bénéfice de la commune pour un « *aménagement de voirie* ».

Bien que l'utilisation définitive des biens évoqués ne soit pas précisément définie et chiffrée, afin de compléter l'ensemble foncier détenu par la commune de façon à former un tout cohérent et engager la seconde phase d'aménagement du nouveau centre-bourg, et pour préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, nous pouvons demander à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition puis le portage de cette propriété pour une durée de HUIT (8) ans, ainsi que de conduire les travaux préparatoires sous sa maîtrise d'ouvrage pendant la période de portage. Il s'agira dans un premier temps de procéder au désamiantage et à la démolition de la maison d'habitation vétuste édifée sur la parcelle cadastrée section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m² pour y aménager ensuite un nouvel espace public de stationnement lié au centre commercial, ainsi qu'y édifier de nouvelles constructions à destination commerciale et de service. La bâtisse se trouvant sur la parcelle cadastrée section AK n°22 aurait quant à elle plutôt vocation à être réhabilitée pour des services et/ou du logement locatif.

Pour ce faire, il convient de lui céder le premier immeuble déjà acquis par la commune, car l'EPFL n'est pas fondé à intervenir sur le patrimoine d'autrui. S'agissant d'un procédé nécessaire pour les travaux, la commune doit consentir à le céder moyennant l'euro symbolique, compte tenu de l'intérêt pratique que nous avons à gérer globalement le traitement de l'îlot. L'EPFL revendra l'ensemble des biens à la commune à l'issue de la période de portage qui comprendra les travaux, pour lui permettre d'aménager librement l'espace ainsi libéré et mener l'opération de réhabilitation de l'habitation qui sera conservée.

Si vous en êtes d'accord, l'EPFL procédera à l'acquisition des biens pour le compte de la commune, qui en deviendra propriétaire à l'issue de la période convenue, ou avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée et/ou partielle si cela s'avère nécessaire pour les besoins des opérations. Au terme du portage, les biens seront revendus à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, du coût des travaux et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées par l'EPFL pendant le portage, ainsi que d'une marge de portage fixée à 2% par an, la somme de ces éléments formant le prix de revente.

L'intérêt de faire appel à l'EPFL semble pertinent dans le sens où il sera possible pour la commune d'initier les travaux d'aménagement pendant le portage, dès l'achèvement de la démolition partielle du tènement, limitant ainsi l'impact de cette opération sur le budget communal et facilitant la gestion de la trésorerie nécessaire.

Compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de renouvellement urbain comprenant des travaux de désamiantage et de démolition sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées, l'opération pourrait être éligible à une minoration foncière au titre du *fonds friches* mis en place par l'établissement.

Le montant de la minoration (réduction du prix de vente) éventuelle au titre du *fonds friches* sera déterminé à l'issue de la période de portage, en fonction notamment du montant total qui sera engagé pour les travaux, somme estimée à ce jour à environ CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €). La participation de l'EPFL pourrait dans ce cadre se situer entre 30% et 75% des dépenses engagées pour lesdits travaux, avec une prise en charge vraisemblable à hauteur de 50%.

Il vous est proposé de vous prononcer au sujet de cette demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées.

* * * * *

VU l'article L.324-1 du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux,

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme définissant les actions ou opérations d'aménagement pour lesquelles l'EPFL a compétence pour constituer des réserves foncières,

VU l'article L.1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux acquisitions amiables,

VU l'article L.1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, et les articles L.1311-9 et L.1311-10 du code général des collectivités territoriales relatifs à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État dans le cadre d'opérations immobilières,

VU l'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

VU l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2010 portant création de l'établissement public foncier local Béarn Pyrénées et en approuvant les statuts,

VU les statuts de l'EPFL Béarn Pyrénées, et notamment l'article 15 sur les pouvoirs du conseil d'administration,

VU le programme pluriannuel d'intervention 2016-2020 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2016,

VU le plan local d'urbanisme intercommunal du territoire sud de la communauté de communes des Luys en Béarn applicable à la commune de Montardon, approuvé le 6 février 2020,

VU l'avis du pôle d'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 22 juin 2021 évaluant la valeur vénale de l'ensemble immobilier bâti sis à MONTARDON (64121), 3 chemin Penouilh, cadastré section AK n°22 et AK n°23 pour une contenance globale de 1 929 m² à DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 €),

CONSIDÉRANT que le propriétaire a réalisé des travaux de modernisation du bâti (peinture, reprise des sols, étanchéité, ...) entre la date de l'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques et la date d'achat du bien, et que cela justifie un prix d'acquisition légèrement supérieur au montant évalué par l'administration fiscale,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de l'ensemble immobilier bâti sis à MONTARDON (64121), chemin Penouilh, cadastré section AK n°22, AK n°23 et AK n°144 pour une contenance globale de 5 022 m² pour aménager un nouvel espace à vocation de services et commerces de proximité et d'équipements publics et /ou logements locatifs sociaux, ainsi que réhabiliter une maison individuelle d'habitation en services de proximité et/ou logements locatifs,

CONSIDÉRANT que la parcelle non bâtie en nature de jardin d'agrément sise à MONTARDON (64121), chemin Penouilh, cadastrée section AK n°22 pour une contenance de 1 130 m² est grevée de l'emplacement réservé n°31-Mon au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du territoire sud de la communauté de communes des Luys en Béarn, pris au bénéfice de la commune pour un « *aménagement de voirie* »,

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition et le portage de ces biens pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans,

CONSIDÉRANT que le propriétaire de la propriété bâtie à usage d'habitation sise à MONTARDON (64121), 3 chemin Penouilh, cadastrée section AK n°22 et AK n°23 pour une contenance globale de 1 929 m² a formulé une offre de cession à hauteur de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 €) net vendeur,

CONSIDÉRANT qu'une telle acquisition permettra à la commune de réaliser un projet mixte à vocation d'équipement public et d'habitat, et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation de ses objectifs en la matière,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle acquisition,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire,

* * * * *

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

1°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée de HUIT (8) ans maximum, de l'ensemble immobilier bâti en état vétuste à usage de maison d'habitation et dépendance, sis à MONTARDON (64121), 1 chemin Penouilh, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AK	144	1 chemin Penouilh	Bâti	00	30	93
TOTAL				00	30	93

appartenant en pleine propriété à la commune de Montardon, collectivité territoriale dont le siège est à MONTARDON (64121), 29 route de la Mairie, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 216 403 998, moyennant l'euro symbolique, auquel s'ajoutent des frais d'acte,

2°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée de HUIT (8) ans maximum, de l'ensemble immobilier bâti à usage de maison d'habitation et dépendance, sis à MONTARDON (64121), 3 chemin Penouilh, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AK	22	3 chemin Penouilh	Bâti	00	11	30
AK	23	Chemin Penouilh	Non bâti	00	07	99
TOTAL				00	19	29

appartenant en pleine propriété à M. Roger BERNATAS, demeurant à MONTARDON (64121), 3 chemin Penouilh, moyennant un montant net vendeur de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte notarié,

3°) **DEMANDE** à l'EPFL Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de démolition du bâti existant sur la parcelle sise à MONTARDON (64121), 1 chemin Penouilh, cadastrée section AK n°144 pour une contenance de 3 090 m² pendant la période de portage,

4°) **APPROUVE** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de HUIT (8) ans à compter de l'acquisition effective des biens,

5°) **PREND ACTE** de l'engagement contractuel pris par la commune de racheter sans réserve les biens à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,

6°) **PREND ACTE** du fait que la commune aura loisir de demander en cours d'opération le rachat des biens qui seront acquis et portés pour son compte par l'EPFL Béarn Pyrénées, et/ou de désigner un tiers pour bénéficier de la revente à sa place aux prix et conditions prévues par la convention de portage,

7°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition des biens immobiliers désignés ci-dessus, ainsi que toutes les pièces y afférent.

Suffrages exprimés : 19

Pour : 19

Contre : 0

XI. Questions diverses

Questions diverses :

- **L'envoi des pièces jointes** et des délibérations en 1 seul document PDF peut poser un problème à certains membres du conseil (document trop lourd). La solution d'envoyer toutes les pièces jointes distinctement n'était pas idéale non plus. Il faut penser à une autre solution : mettre les documents sur une plateforme réservée aux élus ? envoyer par Wetransfert ?
- **Congrès des maires** : le congrès des maires aura de nouveau lieu en novembre 2021. Mr le Maire souhaite que tous les élus qui souhaitent y participer puissent le faire au moins 1 fois sur le mandat. Une rotation va donc être proposé.
- Questions de Jacques Pouban : Les **gens du voyage** qui se sont installés en aout au stade du lycée nous coutent-ils de l'argent ?

Réponse : Non, ils ont été autorisés par le proviseur. Ils ont été corrects et ont laissé en partant 2 enveloppes pour les frais engendrés. Il n'y a pas eu de dégâts. Cela s'est bien passé.

- Point **CCLB** par Thierry Gadou sur le sujet des gens du voyage : la CCLB est mandatée depuis 17 ans sur ce sujet. En 2002, un terrain d'1Ha4 a été désigné pour faire une aire d'accueil (secteur avant l'aéroport).

Selon la loi, nous nous devons de faire un espace d'accueil de 24 places aménagées. Le cout estimé est d'1Million400 000€ dont 600 000€ d'aides. La CCLB a fait le choix de monter un projet pour faire plutôt des aires de délestage car le flux le plus important est au nord de Pau. C'est un compromis avec les aires d'accueil (il y a moins d'installation mais plus de places disponibles). Un projet de mutualisation à plus grande échelle est en cours.

Ce projet sera présenté au préfet. Si refus : l'aire d'accueil sera mise en place mais elle ne répondra pas à la demande et aux besoins.

Question d'Hélène Bernadet : Pourquoi l'aire de grand passage de Lescar est-elle fermée ?

Réponse : elle est ouverte par les agents qui s'en occupent mais à certains moments sur « réservation » des gens du voyage.

Question de Sylvia Pizel : pourquoi 24 places ?

Réponse : cette proposition répond au schéma en fonction de l'EPCI et de ce qui existe autour.

Remarque de Sylvia Pizel et Fanny Pizel : le choix du terrain n'est pas approprié : à distance des services, trop isolé, négatif d'un côté écologique.

- Question de Jacques Pouban : Une **promenade pédestre** dans Montardon pourrait-elle être envisagée pour « tester » les aménagements piétonniers ?

Réponse : Il est suggéré à Mr Pouban de proposer une date.

- Mr le Maire remercie l'ensemble du conseil municipal pour sa participation au service de **l'apéritif des fêtes** qui s'est très bien passé et a été apprécié de tous.
- Sylvia Pizel rappelle que la **réunion publique sur la culture** aura lieu le vendredi 1/10 à la maison pour tous. Cette réunion sera animée par un administré Mr Vincent Bétriu. Certains élus seront présents mais en tant qu'observateurs et secrétaires. L'objectif étant de laisser les administrés s'exprimer sur leurs souhaits et idées pour la culture à Montardon.

La séance est levée à 20 h 30