

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Le jeudi 24 novembre 2022, à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de GAN (Pyrénées-Atlantiques), sur convocations envoyées le 17 novembre 2022, s'est réuni à la salle Jean-Pierre Lérís de GAN, sous la présidence de Monsieur Francis PÈES, Maire de GAN. La convocation a été affichée le 17 novembre 2022.

Nombre de conseillers en exercice : 29

Étaient présents :

Mr PÈES, Mme TISNERAT, Mr POURTAU, Mme DESPAUX, Mr GILLET, Mme CASSAGNE-MOURIGAL, Mr CHARRIER, Mme LARENA, Mme LURDOS, Mme RECHENCQ, Mr LASSALLE, Mme LOPEZ, Mme HARDEU-HAURE, Mme LABAT, Mme BARTET, Mme CARDONE, Mme CORDONNIER, Mr SALHARANG (après les délibérations), Mme CAMBON, Mr PINARD, Mme LAULHÉ, Mme BIRABENT.

Étaient absents excusés :

Mme CAMARERO qui a donné pouvoir à Mme LABAT, Mr CLERCQ qui a donné pouvoir à Mr PÈES, Mr LIBERT qui a donné pouvoir à Mr POURTAU, Mr LARGILLET qui a donné pouvoir à Mr GILLET, Mme BELHARTZ qui a donné pouvoir à Mme CAMBON, Mr MAYSOUNABE qui a donné pouvoir à Mr PINARD.

Étaient absents :

Mr PÉNAFIEL

Secrétaire de Séance : Mme RECHENCQ est nommée secrétaire de séance, conformément à l'article L2121-15 du CGCT.

Nombre de présents : 21 – Nombre de votants : 27 – Nombre d'absents excusés : 06 **Nombre d'absents : 2** (pour les votes)

Séance ouverte à 20H35.

N°2022-150 / APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 04 OCTOBRE 2022

Rapporteur : Francis PÈES

Il est soumis aux membres de l'assemblée l'approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du mardi 04 octobre 2022.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

N°2022-151 / COMPTE-RENDU DES DÉCISIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 2122-22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Rapporteur : Francis PEES

Conformément à l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et en vertu des compétences que vous m'avez déléguées lors du Conseil Municipal du 15 juin 2020, je vous rends compte des décisions que j'ai prises en application de cet article.

1°) est accepté l'acte modificatif d'exécution n°1 du marché d'entretien des locaux communaux avec le Groupe APR, domicilié avenue Marcel Dassault à Lons. Le marché est prolongé de 8 mois et le montant de la prestation est de 43746,28€ permettant la définition des besoins avec l'extension de la mairie ;

2°) est signée une convention de prestation de service avec l'association Phobie Scolaire, domiciliée 37 avenue Saint Jacques à Saint-Goin, pour une conférence organisée par l'Espace Jeune le mercredi 12 octobre 2022 en partenariat avec le Réseau Parentalité 64. La prestation est assurée gratuitement ;

3°) est fixé le droit de place du Marché de Noël organisé le 11 décembre 2022 à 10€ les 3 mètres linéaires et à 2€ le mètre linéaire supplémentaire au-delà des 3 mètres ;

4°) est accordée une concession de caverne au site cinéraire de Gan à Madame Augustine ARGUESO, pour une durée de 15 ans à compter du 23/09/2022 pour un montant de 700€ ;

5°) est accordée une concession de caverne au site cinéraire de Gan à Madame Carine ESCOUTE, pour une durée de 30 ans à compter du 17/10/2022 pour un montant de 1000€.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du rapporteur, prend acte de l'information.

N°2022-152 / HABILITATION POUR DEPOSER LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE - CREATION FRANCE SERVICES PLACE DE LA MAIRIE A GAN

Rapporteur : Francis PÈES

Vu l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) précisant que le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la Commune ;

Vu l'article L.2241-1 du CGCT précisant que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune ;

Vu l'article L.2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques précisant que le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ;

Vu les articles L.111-8 et R.111-19 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu les articles R.421-1, R.421-13 et R.421-14 à 16 du Code de l'Urbanisme relatifs aux constructions nouvelles et aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions soumis à Permis de Construire ;

Vu l'article R.423-1 du Code de l'Urbanisme précisant que les demandes de Permis de Construire sont déposées à la Mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés par le propriétaire ;

Vu les articles L.425-3 et R.425-15 du Code de l'Urbanisme relatifs aux opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation ;

Considérant que le projet de construction extension de l'Hôtel de ville – Création France Services (388m²) est nécessaire pour lutter contre la fracture numérique et apporter aux usagers un service de proximité complémentaire,

Considérant que la réalisation de ces travaux nécessite juridiquement l'obtention d'un permis de construire,

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme du 12 octobre 2022,

Vu l'avis favorable des deux collèges du comité technique du 8 novembre 2022,

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

DECIDE :

À l'unanimité :

- **d'autoriser** Monsieur le Maire à déposer au nom de la Commune une demande de Permis de construire ainsi que toute autre demande d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet susvisé qui se porte sur la Place de la Mairie à Gan.
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à procéder à l'ensemble des démarches juridiques afférentes pour permettre la concrétisation du projet.

N° 2022-153 / SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION ET DE PORTAGE AVEC L'EPFL BEARN PYRENEES POUR L'ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER BATI SIS A GAN PLACE DE LA MAIRIE

Rapporteur : Francis PÈES

La ville de Gan a été informée de la mise en vente de l'immeuble bâti à usage d'habitation sise à GAN (64290), 27 place de la Mairie, cadastrée section AK n°298 pour une contenance de 548 m², dans le cadre de la succession de M. Jean-Marie TEISSEIRE, demeurant sur place de son vivant.

Au vu de la situation stratégique du bien au cœur du tissu urbain constitué et à proximité immédiate de la mairie, ainsi que de l'opportunité de constituer une réserve foncière constructible, il est apparu opportun d'étudier sa possible acquisition.

Cette propriété comprend une maison d'habitation en état vétuste. L'ensemble immobilier présente un intérêt pour la réalisation d'un projet d'équipement public avec notamment une possible liaison piétonne paysagée entre la mairie et la future médiathèque intercommunale prévue à proximité immédiate.

En fonction de la définition du projet communal, il pourra être nécessaire de demander la levée de l'emplacement réservé n°GAN L15 pris au bénéfice de la commune pour « *la réalisation d'un programme de logement* ».

Ceci exposé, il est apparu judicieux de mobiliser l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins de négocier et d'acquérir le bien en cause pour le compte de la commune. Après avoir visité le bien, l'EPFL a initié des négociations avec le propriétaire. Ce dernier a donné son accord pour le céder moyennant un montant de CENT MILLE EUROS (100 000,00€). Ce montant paraît acceptable au regard des prix pratiqués sur le marché local pour des biens comparables.

Afin de se donner le temps de déterminer le projet et de planifier les travaux nécessaires, l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait assurer le portage du bien pour une durée de SIX (6) ans.

La ville pourra également, le cas échéant, demander à l'EPFL de procéder à la démolition de l'ancienne maison d'habitation vétuste pendant la période de portage, auquel cas l'EPFL pourrait prendre à sa charge 50% des coûts engagés par ses soins en la matière.

Si l'assemblée délibérante est d'accord, l'EPFL procédera à l'acquisition du bien 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, le bien sera revendu à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, du coût des travaux si nous sollicitons l'EPFL sur ce sujet 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 limitant ainsi l'impact de cette opération sur le budget communal et facilitant la gestion de la trésorerie nécessaire.

Par ailleurs, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, comprenant éventuellement 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. 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%.

* * * * *

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 les articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux,

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 2021-2025 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2021,

VU le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées applicable à la commune de Gan, approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 23 septembre 2021,

CONSIDÉRANT que le montant total de l'opération d'acquisition est inférieur au seuil de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'État fixé par l'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 à 180 000 euros, un avis du pôle d'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques n'est pas requis,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de la parcelle bâtie à usage d'habitation sise à GAN (64290), 27 place de la Mairie, cadastrée section AK n°298 pour une contenance de 548 m² afin de constituer une réserve foncière utile au projet de réaménagement et de requalification des espaces publics de la place de la Mairie,

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition, et le portage de ce bien pour une durée prévisionnelle de SIX (6) ans,

CONSIDÉRANT qu'une telle acquisition permettra à la commune de constituer une réserve foncière utile à un projet d'équipement public ou à un projet d'habitat et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation de ses objectifs en la matière,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

DECIDE :

À l'unanimité :

- 1°) **de demander** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée de SIX (6) ans maximum, de la parcelle bâtie à usage d'habitation sise à GAN (64290), 27 place de la Mairie, cadastrée savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance	A	CA
				HA		
AK	298	27 place de la Mairie	Bâti	00	05	48
TOTAL				00	05	48

appartenant en pleine propriété à M. Luc TEISSEIRE, demeurant à PARIS (75002), 27 rue du Mail, moyennant un montant net vendeur de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €), auquel s'ajoute des frais d'acte notarié,

- 2°) **d'approuver** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir entre la commune de Gan et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de SIX (6) ans à compter de l'acquisition effective du bien,
- 3°) **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention de portage, à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition de l'immeuble bâti à usage d'habitation désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent,
- 4°) **d'autoriser** Monsieur le Maire à solliciter ultérieurement, le cas échéant, l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées pour assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de curage du bâti existant pendant la période de portage, de façon à préparer le site à recevoir l'opération d'aménagement prévue par la commune,
- 5°) **de prendre acte** de l'engagement contractuel pris par la commune de Gan de racheter sans réserve le bien à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,
- 6°) **de prendre acte** que la commune aura loisir, le cas échéant, de demander en cours d'opération le rachat anticipé du bien qui sera acquis et porté 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°) **de charger** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

INFORMATION / PRESENTATION DE LA FUTURE EXTENSION DE LA MAIRIE

Monsieur SALHARANG entre en séance à 20H50.

Monsieur le Maire présente le projet qui a été travaillé avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'ensemble des services de la mairie et la commission communale urbanisme. La volonté est de ne pas impacter la structure de la Mairie d'origine. La corniche actuelle demeure apparente. Le toit de l'extension est plat. Dans le projet, les fenêtres sont hautes et étroites

reprenant ainsi l'architecture du bâti existant. L'Architecte des Bâtiments de France a émis le souhait de retrouver une sorte de balcon comme les maisons béarnaises traditionnelles. Une traversante joint l'Hôtel de Ville actuel et le nouvel espace, permettant de respecter les normes du plan de prévention risque inondation. Un ascenseur rendra accessible l'ensemble du bâtiment aux personnes handicapées. Après la démolition de la partie comprenant la police municipale, l'extension pourra être réalisée. L'accès de la mairie sera toujours au centre de la façade et un SAS évitera les pertes de chaleur. Pour les mariages, l'entrée sera indépendante. L'extension a pour but de créer des bureaux France Services ainsi qu' une salle de réunion qui pourra être utilisée pour des ateliers numériques. La salle de réunion à l'étage pourra accueillir 100 personnes.

Le commencement des travaux est prévu au début du second semestre 2023. Le budget prévisionnel des travaux est de l'ordre de 900 000 euros HT.



Projet architectes MEU/LALUCAA et COUDERC

INFORMATION SUR LA FUTURE MEDIATHEQUE INTERCOMMUNALE

Monsieur le Maire informe l'assemblée que le permis de construire sera déposé dans les prochains jours.

INFORMATION / PRESENTATION DE LA FUTURE CASERNE DE GENDARMERIE

Une équipe a été constituée avec notamment Monsieur David HABIB, Député de la circonscription, afin que le projet aboutisse. La future caserne de Gendarmerie sera portée par DOMOFRANCE. 17.33 unités logements sont prévues avec un bâtiment administratif. Les normes de sécurité sont naturellement importantes. Le projet a été amendé plusieurs fois. Le permis de construire a été déposé le 13 juillet 2022. Le début des travaux est envisagé à la fin du 1^{er} semestre 2023.



Pour conclure la réunion, Monsieur le Maire informe l'assemblée que les entreprises et artisans gantois ont été contactés afin de connaître leurs besoins pour relancer la création d'une zone d'activités. L'ensemble des données ont été communiquées à la Communauté d'Agglomération.

Séance levée à 21H25.