

Nombre de Conseillers Communautaires :

- en exercice : 82
- présents titulaires : 45
- présents suppléants : 3
- procurations : 14
- votants : 62
- suffrages exprimés : 54
- abstentions : 8
- pour : 54
- contre : 0

DELIBERATION n° 2024/049

L'an deux mille vingt-quatre et le 14 mars à 18 heures 30, le Conseil Communautaire du Plateau de LANNEMEZAN, légalement convoqué le 8 mars 2024, s'est réuni, à la salle des fêtes de CLARENS, sous la présidence de Monsieur Bernard PLANO. Pierre DUMAINE a été désigné secrétaire de séance.

Présents titulaires/suppléants : Lionel CAZAUX, Bruno FOURCADE, Roger LACOME, Albert BEGUE, Philippe SOLAZ, Maryvonne HEGUY, Karine MEDOUS, Francis ESCUDE, Jean-Claude JACOMET, Régine SARRAT, Rose-Marie COLOMES, Jean-Paul LARAN, Jean-Bernard COLOMES, Alain PIASER, Noël ABADIE, Catherine CORREGÉ, Eric LUVISITTO (suppléant de Romain CAUCHOIS), Ludovic PONTICO, Véronique MOUNIC, Christine MONLEZUN, Martine LABAT, Jean-Yves BOUSSIER, Danièle VIDAL (suppléante de Céline CASSAGNEAU), Nicolas COLOMES, Serge SOHIER, Alain DASQUE, Bernard PLANO, Carine VIDAL, Pierre DUMAINE, Gisèle ROUILLON, Jean-Marie DA BENTA, Jacqueline ALFONZO, Nicolas TOURON, Jean Pierre CABOS, Laurent LAGE, Dominique DEMIMUID, Jean-François GUERINAUD, Dominique ZAPPAROLI, Patrick ABADIE, Christiane ROTGE, Charles RODRIGUES, Elisa PANOFRE, Aimé COURTADE, André RECURT, Joëlle ABADIE, François DABEZIES et Didier FAVARO.

Titulaires ayant donné procuration : Maurice LOUDET à Philippe SOLAZ, Hervé CARRERE à Joëlle ABADIE, Fabienne ROYO à Jean-Paul LARAN, Jean-Marc DUPOUY à Jean-Claude JACOMET, Jean-Marie VIGNES à Nicolas TOURON, Jean-Marc GRANIE à Bernard PLANO, Jean-Charles LAUREYS à Alain PIASER, Robert MONZANI à Gisèle ROUILLON, Stéphanie LAGLEIZE à Jean-Marie DA BENTA, Pascal AUDIC à Pierre DUMAINE, Sylvie ORTEGA à Régine SARRAT, Philippe LACOSTE à Laurent LAGES, Valérie DUPLAN à Serge SOHIER et Gérard SABATHIE à Dominique DEMIMUIDE,

Absents excusés : Pascale LEONARD, Christophe MUSE, Jean-Marc BEGUE, Xavier SARGUINET, Monique KATZ, Bernadette GACHASSIN, Patricia CORREGÉ, André QUINON, Geneviève PFIMLIN, Nathalie SALCUNI, Françoise PIQUE, Jean-Marc BABOU, Cindy SIBE, Sandrine DURAN, Isabelle ORTE, Chrystelle MAUPAS, Joëlle VIGNEAUX, Véronique MAZOUÉ, Joël DEVAUD, Guy RAYNA et Jean-Paul COMPAGNET.

Objet : CM10 : Vote d'une stratégie pour la réhabilitation du site

Monsieur le Président rappelle que la Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan avait confié au groupement Urbalterre la mission dédiée à la définition du schéma global d'aménagement pour la valorisation des friches du CM10 à Lannemezan.

La démarche initiée en octobre 2021, associant les partenaires de la Collectivité, a produit un diagnostic global en décembre 2021, à la suite duquel des ateliers de

des scénarii d'aménagement. Ce travail a débouché sur l'approbation d'un schéma global de développement et d'un budget prévisionnel d'opération estimé à 1 627 450 € HT.

Afin de tenir des fortes évolutions de coûts rencontrées ces dernières années, l'objectif financier de travaux a été porté à 2 000 000 € HT.

Le conseil de communauté a décidé d'engager une opération de réhabilitation du site sous maîtrise d'ouvrage communautaire, en faisant appel à une maîtrise d'œuvre.

L'objectif financier porté dans le dossier de consultation aux entreprises pour le choix de la maîtrise d'œuvre fait référence à une enveloppe de travaux de 2 000 000 € HT.

L'avant-projet détaillé pour la réhabilitation du CM10 livré par le maître d'œuvre présente un coût total d'investissement de 4 370 000 € hors options, soit près de 118 % de ce qui avait été projeté par la collectivité.

Cette proposition est totalement incompatible avec les possibilités financières de la communauté de communes, d'autant plus que cette opération ne pourra pas bénéficier de subventions : le fond OZE (Région Occitanie) et le fond Friches (Etat) arrivent tous 2 à échéance avant fin 2024 et nécessitent une fin d'opération pour être versées. Les partenaires ont fait savoir que les demandes de prorogation auraient peu de chances d'aboutir.

Si plusieurs prospects ont été rencontrés ces deux dernières années aucun n'a été concrétisé (*agenda trop lointain, coût de démolition, enjeux environnementaux, recherche de sites clé en mains*). Il n'y a donc, à ce jour, pas de recettes à cette opération (vente de lots).

Concernant le volet environnemental, après les travaux réalisés par Artélia (Etude d'impact), Amonia (Dossier de Dérogation d'Espèces Protégées) et SOE (Dossier Loi sur l'eau), la collectivité a une connaissance fine des enjeux du site (état initial) mais n'a pas purgé, à ce jour, la partie compensation.

Problématique

La réhabilitation de cette friche de 18 hectares, tout particulièrement dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), représente un intérêt majeur pour le territoire tant pour des raisons sécuritaires (état des bâtiments, site fréquenté...) que pour des raisons d'attractivité économique.

En parallèle des travaux menés par la maîtrise d'œuvre, plusieurs aménageurs ont manifesté un intérêt pour acquérir l'entièreté du site portant à leur charge les travaux de VRD, de démolition et d'aménagement afin d'accueillir des entreprises.

Devant les difficultés pour faire aboutir cette réhabilitation, Monsieur le Président présente au conseil de communauté trois scénarios.

Scénario 1 : Poursuivre la mission de maîtrise d'œuvre en demandant à la maîtrise d'œuvre de revoir sa proposition pour la rendre compatible avec le budget estimatif qui avait été défini (soit deux millions d'euros HT).

Scénario 2 : Vendre le site à un prospect en sollicitant l'avis du service des Domaines, et résilier la mission de la maîtrise d'œuvre pour motif d'intérêt général.

Scénario 3 : Lancer un appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour cession du site sur la base d'un cahier des charges à respecter, et résilier la mission de maîtrise d'œuvre pour motif d'intérêt général.

Monsieur le Président indique que la commission développement économique et le Bureau communautaire proposent de retenir le scénario 3.

Il rappelle que l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est une procédure ad hoc non prévue par le Code de la commande publique, permettant à une personne publique de solliciter l'initiative privée pour favoriser l'émergence de projets dans lesquels elle trouve certes un intérêt, sans pour autant que le besoin soit parfaitement exprimé.

L'objet de l'appel à manifestation d'intérêt est de susciter l'initiative privée et de permettre à la personne publique de sélectionner la proposition la plus satisfaisante au regard de l'objectif d'intérêt général qu'elle poursuit.

Il précise que ce scénario nécessiterait de :

- Solliciter les Domaines (*effectif*)
- Fixer les règles du jeu en matière d'aménagement/d'activités/de création d'emplois attendus sur la base d'un schéma d'aménagement reprenant les grandes lignes de l'Avant-Projet Détaillé plébiscité par les partenaires financiers
- Faire connaître le site à un plus grand nombre d'acteurs économiques
- Pouvoir choisir l'offre la plus en phase avec les attentes de la collectivité.

Afin que les intérêts de la collectivité soient respectés et que cet AMI ne souffre d'aucune contestation juridique, il est proposé de se faire accompagner par un Avocat spécialisé sur ce type d'opération.

Monsieur le Président présente la proposition faite par Maître Le Mercier, avocat au barreau de Nantes, autour des prestations suivantes :

- Phase 1 : Assistance au lancement de la consultation ad'hoc – *Sous-total : 2 800€HT / 3 360€TTC*
- Phase 2 : Assistance à l'analyse des propositions – *Sous-total : 1 400€HT/1 680€TTC*
- Phase 3 : Assistance à la négociation, et par tour de négociation sur la base de trois candidats maxima par tour - *Sous-total : En visioconférence 2100€HT/2520€ TTC // En présentiel lors de négociations : 3700HT/4440€TTC)*
- Phase 4 : Assistance au choix de l'acquéreur - *Sous total : 1000 €HT/1200€TTC*

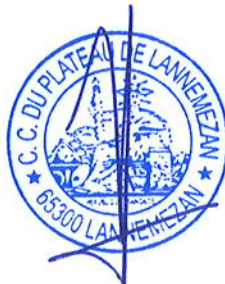
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Président, après en avoir délibéré, à la majorité des voix exprimées (54 pour – 8 abstentions : Joëlle ABADIE et le pouvoir de Hervé CARRERE, Jean-Paul LARAN et le pouvoir de Fabienne ROYO, Régine SARRAT et le pouvoir de Sylvie ORTEGA, Christine MONLEZUN et Eric LUVISUTTO)

DECIDE :

- **De définir une nouvelle stratégie communautaire pour la réhabilitation de la friche communautaire du CM 10, en :**
 - o Lançant un appel à manifestation d'Intérêt (AMI) pour la cession du site communautaire du CM 10 sur la base d'un cahier des charges à respecter,
 - o Autorisant Monsieur le Président à résilier le marché public de maîtrise d'œuvre pour motif d'intérêt général, et en l'autorisant à mener des négociations avec le groupement de maîtrise d'œuvre, accomplissant toutes les formalités et démarches nécessaires à l'exécution de cette décision,
- **D'autoriser Monsieur le Président à signer une prestation d'accompagnement juridique pour la réalisation de cet appel à manifestation d'intérêt, avec Maître Le Mercier, Avocat au barreau de Nantes, pour les prestations ci-avant détaillées et aux coûts mentionnés,**
- **De présenter au conseil de communauté un projet de cahier des charges pour approbation préalable avant diffusion,**

Le Président
Bernard PLANO



Le secrétaire de séance
Pierre DUMAINE



Affichée le 26 MARS 2024
Publiée le 26 MARS 2024

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification

Accusé de réception en préfecture
065-200070787-20240314-2024-049-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024