

**PROCES VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE ROCAMADOUR**

Le CONSEIL MUNICIPAL de ROCAMADOUR s'est réuni dans la Salle du Mille Club à l'Hospitalet - Rocamadour, le 1^{er} février 2023 à 19 h 30, sous la présidence de Mme Dominique LENFANT, Maire

Nombre de Conseillers en exercice : 15

Nombre de Conseillers Présents : 12

Date de Convocation : 25 janvier 2023

PRÉSENTS : M. Didier BAUDET, Mme DAVID LAGORSSE Aurélie, M. Hugues DELPIERRE, Mme Mireille HEREIL, M. Jean Baptiste JALLET, Mme Dominique LENFANT, M. Jean Luc MEJECAZE, M. Gérard BLANC, M. Pierre AMARE, M. Philippe De HOUX, M. Marc LABORIE, Mme Cyrielle MENOT.

EXCUSÉ : Mme GREZE Martine, Mme Sophie VILARD, M Philippe LASVAUX,

ABSENT :

POUVOIRS : de Mme GREZE Martine à Mme Dominique LENFANT, de Mme Sophie VILARD à Mme DAVID LAGORSSE Aurélie, de M Philippe LASVAUX à Didier BAUDET.

Secrétaire de Séance : M. Jean Baptiste JALLET.



Mme LENFANT ouvre la séance et demande qui est volontaire pour être secrétaire de séance.
M. Jean Baptiste JALLET se propose.



Mme le Maire demande l'autorisation de rajouter à l'ordre du jour un point : création de deux emplois non permanents pour accroissement saisonnier d'activité. Les membres présents acceptent ce rajout.

1- Approbation procès-verbal réunion du 08 décembre 2022

Mme le Maire demande si des modifications sont à apporter à ce procès-verbal. Aucune rectification n'étant sollicitée le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents.

2- Vente Bien immobilier – validation dossier AgoraStore - délibération

Mme le Maire donne lecture :

- du rapport transmis par Agorastore portant entre autre sur la valeur estimée du bien pour une mise à prix de 107 250 €
- et de la réponse des services de la DDT (dans le cadre du Plan de prévention des risques) quant à la possibilité d'ouvrir un commerce en rez- de -chaussée de la maison St Louis.

Les élus font part de leur désaccord sur l'estimation d'Agorastore. Mme le Maire propose une mise à prix de 205 000 €.

M Amare rappelle que nous venons à l'instant d'approuver le procès-verbal de la séance de conseil municipal précédente, avec une mise à prix votée à 280 000 € et que cette vente de la maison Saint-Louis doit compenser l'achat de la maison acquise par la mairie sur le plateau, pour laquelle le conseil municipal a choisi de préempter au mois de septembre 2022.

Mme le Maire précise le prix d'achat de la Maison Selves : 188 000 €, frais notariés inclus.

M.Blanc a consulté le site Agorastore et fait part de son inquiétude quant à la renommée de ce site qui ne présente pas de grandes références en matière de ventes immobilières et qui a des frais élevés à 8.5%, plus élevée qu'un agent immobilier local.

Il a évoqué ce dossier de vente à sa notaire qui pourrait aider la commune en organisant une vente par publication d'un avis de vente – dépôts de plis cachetés en mairie ou chez la notaire – ouverture des plis par Notaire – contrôle par le Notaire de la Solvabilité des acquéreurs et choix par la Mairie de l'acheteur.

Il insiste sur le fait que Agorastore veuille se servir de la notoriété de Rocamadour et d'un prix d'appel excessivement bas (107 250 euros) pour accroître leur visibilité, sans tenir compte de nos besoins.

Mme Lagorsse fait part de la demande de Mme Vilard qui souhaite qu'une publication de la mise en vente soit faite dans les journaux locaux.

M. Delpierre confirme que l'achat de la Maison Selves était une opportunité à ne pas laisser passer pour la mairie. Maintenant il faut vendre la maison St Louis rapidement pour compenser la dépense sur le budget.

M. Jallet rappelle qu'il va y avoir des travaux à réaliser dans la maison Selves avant d'y installer le poste de gendarmerie de cet été et qu'il serait préférable de les envisager conjointement et rapidement. Il est donc souhaitable d'essayer de bien vendre la maison St Louis afin de supporter ces dépenses (achat + travaux de la Maison Selves).

M. de Houx rappelle que la Maison Selves contient du mobilier inutile que l'équipe technique va enlever. De même, la Maison ne permettra pas aux gendarmes d'y loger dès cette année, qu'un logement en mobilhome a été évoqué avec eux.

M. Baudet rappelle que la procédure Agorastore représente un délai de 5 semaines de publication, puis 3 jours d'enchères plus 2 mois d'instruction et de contrôle avant de passer devant notaire. Il propose de réfléchir à la possibilité de faire paraître l'annonce sur le Bon Coin et attendre de voir s'il y a des contacts. Reste à fixer le prix de vente et après on demande à un notaire de contrôler la solvabilité des personnes qui auront manifesté leur intérêt pour le bien.

Mme le Maire rappelle l'urgence à vendre ce bien pour des questions budgétaires.

M. Mejecaze s'inquiète de ces délais.

Mme le Maire propose une mise à prix à 205 000 € et invite les conseillers municipaux à voter la délibération : Le Conseil municipal refuse ce prix (1 voix « pour » exprimée).

Mme Menot pense qu'il serait bon de faire d'abord annonce sur le bon coin afin de voir s'il y a des personnes intéressées et ainsi s'économiser les 8.5% de frais d'Agorastore.

Mme le Maire rappelle le risque de cette procédure : comment et qui fait le contrôle de la solvabilité de l'éventuel acquéreur ?

M Amaré souhaite connaître quel est le délai de désistement au-delà de la clôture des enchères et souhaite savoir s'il n'y a pas d'enchères est ce que la commune aura les 8.5% à payer ? M Amaré souhaite également savoir si une visite du bien est obligatoire afin que l'investisseur puisse enchérir. Vendre sur Agorastore n'a de sens que si des investisseurs en dehors du département et des territoires limitrophes s'intéressent à cette vente.

M. Jallet pense que quel que soit le principe retenu (Agorastore ou le bon coin) il y aura des personnes intéressées par ce lieu. Rocamadour attire et un bien pouvant être scindé en 1 local commercial et deux appartements dans la rue Roland le Preux saura intéresser les investisseurs. Cependant il est important que la Mairie assure la promotion de cette vente sur le site de la commune et sur les journaux locaux, afin de ne pas se couper des investisseurs locaux. Eu égard aux mois qui se sont égrainés depuis la préemption actée en septembre 2022, il paraît raisonnable de poursuivre le travail entamé avec Agorastore, même s'il a voté contre lors du vote de décembre, il insiste sur l'importance de trouver un compromis au niveau du prix de vente dès ce soir.

M. Mejecaze pense qu'il faut rester prudent sur le prix, ne pas démarrer trop bas, comme cela était proposé par Agorastore.

Mme le Maire propose une mise à prix à 210 000 € et invite les conseillers municipaux à voter la délibération ci-dessous :

Après avoir rappelé les termes de la délibération du 8 décembre 2022, Mme le Maire présente le dossier élaboré par Agorastore présentant en première partie du document : la fiche d'identité du bien, l'accessibilité, les données du marché immobilier, l'urbanisme et le descriptif du bien, l'analyse du potentiel du bien, la valorisation par comparaison, et la synthèse portant sur le positionnement du bien étudié, sa valeur estimée. En seconde partie est exposée la stratégie de cession c'est-à-dire : les points d'attentions et les documents restants à fournir, une proposition de mise à prix et une proposition de commercialisation.

Après avoir pris connaissance et étudié ces éléments, Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 8 voix « pour » + 3 pouvoirs, 2 voix « contre » (Gérard Blanc et Hugues Delpierre) 2 abstentions (Aurélie Lagorsse et Mireille Héreil) :

- Confirme que le bien n'est plus affecté à l'usage du service public -parcelle AS 66
- Confirme la désaffectation du bien -parcelle AS 66 - et prononce donc son déclassement, c'est-à-dire la sortie du domaine public
- Confirme son souhait de vendre la parcelle AS 66 via la plateforme d'enchères Agorastore
- Délègue Mme le Maire pour transmettre tous les éléments complémentaires sollicités par Agorastore
- Valide le prix de départ des enchères à 210 000 € frais Agorastore inclus.
- Valide la durée de commercialisation de 5 semaines suivie de 3 jours de vente.

3- Décision modificative sur BP 2022 regroupement de crédits

Après avoir rappelé la décision du Conseil Municipal d'acheter les parcelles cadastrées section AR 0079 – AR 0409- AR 0411, Mme le Maire indique que l'acte de vente a été signé chez Maître Beaujean le 27 décembre 2022.

Afin de pouvoir régler auprès de Maître Beaujean le prix de vente revenant à Mme Selves et à Mme Christou, ainsi que les frais d'agence immobilière et les frais de notaire -soit un montant total de 188 700 €, Mme le Maire propose de regrouper au sein du programme 534 inscrit au BP 2022 pour 25 000 € les opérations suivantes :

	articles		articles	
	Dépenses		Recettes	
Investissement				
	2111	- 45 000€		
	2138	- 140 000 €		
	2313	- 1704.90		
Acquisition Maison Selves	2111/534	+186 704.90		

	Total	0.00	Total	
--	--------------	-------------	--------------	--

Après avoir pris connaissance du tableau et des éléments ci-dessus et après en avoir délibéré le Conseil Municipal, par 12 voix « pour » + 3 pouvoirs, 0 voix « contre », 0 abstention :

- Donne un avis favorable pour ces rectifications sur le BP 2022 Commune
- Mandate Mme Le Maire ou un adjoint pour mettre en application ces dispositions.

4- Adoption projet statuts de la future Société Publique Locale Cauvaldex

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code du commerce ;

Vu l'arrêté préfectoral n°SPG/2018/16 du 27 décembre 2018 portant modification des statuts de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°07-12-2020-001 du 7 décembre 2020 précisant l'intérêt communautaire de la compétence *Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire* ;

Vu la proposition de statuts, annexée à la présente, de la future société publique locale (SPL) Cauvaldex ;

Considérant qu'est inscrit dans l'intérêt communautaire de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne « toutes actions permettant d'assurer la création, le maintien et le développement des activités économiques sur son périmètre, notamment par son agence de développement économique et touristique [...] » ;

Considérant que la SPL exercera ses activités exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres afin de réaliser des prestations en faveur du développement économique et touristique ;

Considérant les avantages réels de la création d'une société publique locale, à savoir une souplesse en matière de contractualisation, dès lors que les actionnaires exercent sur la SPL un contrôle analogue à celui qu'ils exercent sur leurs propres services ;

Considérant que la SPL peut réaliser, pour le compte de ses actionnaires, toutes les opérations compatibles avec son objet et qui contribuent à sa réalisation ;

Considérant que la création de cet outil suppose dès lors l'approbation des actes fondamentaux, à savoir les statuts de la future SPL ;

Considérant que le capital de la future SPL est fixé à 40 050 euros ;

Considérant qu'il y a lieu de constituer le capital en libérant le montant de participation en numéraire ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 12 voix « pour » + 3 pouvoirs, 0 voix « contre », 0 abstention, décide :

- **D'APPROUVER** la création de la société publique locale *Cauvaldex* ;
- **DE DIRE** que la société aura pour objet la réalisation de prestations en faveur du développement économique et touristique ;
- **D'APPROUVER** les statuts constitutifs de la future société publique locale ;

- **D'APPROUVER** la prise de participation de la Commune de ROCAMADOUR au capital de la société publique locale ;
- **DE PRÉCISER** que le capital est fixé à 40 050 €, divisé en 267 actions de même catégorie, d'un montant de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune ;
- **D'AUTORISER** Mme le Maire à libérer l'action pour un montant de cent cinquante euros (150 €) ;
- **D'AUTORISER** Mme le Maire à signer les statuts, ainsi que tout document nécessaire à l'aboutissement de l'objet de la présente délibération ;
- **DE PRÉCISER** que les crédits nécessaires à la constitution du capital seront inscrits au budget.

5- Admission en Non-Valeurs

Sur proposition des services de la Trésorerie, Mme le Maire donne connaissance de la liste des redevables pour lesquels le SGC de St Céré a entrepris toutes les actions en recouvrement mais celui-ci s'est avéré impossible. Il y a donc lieu de valider partiellement ou totalement cette liste. Après en avoir pris connaissance et, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 12 voix « pour » + 3 pouvoirs, 0 voix « contre », 0 abstention :

- Décide de prévoir au BP 2023 les crédits nécessaires à l'article 6541 pour un montant de 158.19 € correspondant à l'annulation des restes à recouvrer suivant :
 1. Exercice 2017 redevance occupation du domaine public au nom de Ysiod pour un montant de 60 €
 2. Exercice 2014 redevance occupation du domaine public au nom de Marchewka Michel pour un montant de 98.19 €
- Délègue Mme le Maire ou un adjoint pour mettre en application cette décision.

6- Affiliation volontaire du Syndicat Mixte du Limargue et Ségala au CDG 46

Mme le Maire informe que le Syndicat Mixte du Limargue et Ségala (SMLS) a sollicité son affiliation volontaire auprès du centre de gestion de la fonction publique territoriale du Lot.

Cette affiliation ne peut avoir lieu qu'après consultation de l'ensemble des collectivités et établissements déjà affiliés au Centre de gestion.

Mme le Maire donne connaissance de la composition de ce syndicat et de sa compétence « eau potable et Assainissement ». Elle précise que le siège de ce syndicat se situe à Lacapelle Marival

Les élus approuvent cette adhésion. Il n'y a donc pas de réponse à faire auprès du CDG 46 car il est indiqué dans le courrier que « sans réponse de la part de la commune, le CDG considérera que l'avis est favorable ».

7- Commande panneaux adressage

Après avoir indiqué que la première tranche de pose de panneaux est terminée, M. Baudet précise qu'il y a lieu de commander la deuxième série de mâts et de panneaux afin de permettre aux agents de l'équipe technique de poser la suite des mâts avant le début de la saison. Pour

cela il y a lieu d'engager la dépense sur le budget primitif 2023 et donc d'adopter la délibération ci-après :

Après avoir fait le point sur le déroulement de la première phase d'implantation des panneaux d'adressage, il est évoqué la commande des panneaux pour la deuxième phase. Le budget 2023 n'étant pas encore voté, il y a lieu de prendre une délibération pour engager la dépense d'un montant de 7 285.42 € ht.

Il est rappelé par ailleurs que ce dossier a bénéficié d'une subvention au titre de la DETR 2022 d'un montant de 8641 € soit 50% du montant initial du projet estimé à 17 285 € ht. A ce jour un acompte de 2592 € a été perçu le 19 octobre 2022 et une première facture a été payée pour 6842.94 € HT.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 12 voix « pour » + 3 pouvoirs, 0 voix « contre », 0 abstention :

- Valide le montant de la deuxième commande à hauteur de 7 285.42 € HT auprès de Signaux Girod
- S'engage à inscrire cette somme sur le budget 2023 de la commune en investissement
- Délègue Mme le Maire ou un adjoint pour signer tous documents relatifs à ce dossier.

8- Vente Bien immobilier – projet

Il est rappelé le projet de mise en vente de l'actuel Hôtel de ville. Compte tenu des difficultés impactant la construction de la nouvelle mairie, les membres de la commission constituée en septembre 2021 décident de se réunir le 21 février 2023, à 18 h, à la mairie pour statuer sur la procédure de vente à mettre en place.

9- Point dossier Centre des congrès

Mme le Maire fait résumer des derniers points importants de l'avancée des travaux du Centre des congrès ainsi que du dossier juridico-financier de celui-ci : réunions territoriales de décembre 2022, le vote négatif, à majorité qualifiée, de l'intercommunalité en janvier 2023 et les échanges avec la région Occitanie.

Il est évoqué l'implication récente de l'ARAC (Agence Régionale d'Aménagement et de Construction), dont le directeur général s'est déplacé en mairie, avec une délégation d'élus et de techniciens, afin de prendre connaissance du dossier le 17 janvier 2023 en présence de Mmes la Préfète et la Sous-Préfète, le Président du Département et le Vice-Président de la Région, le Président de Cauvaldor et leurs techniciens.

Il est rappelé que l'ARAC est une SPL (société publique locale), existante depuis la création de la grande Région Occitanie, en 2016. Cette structure investit sur des opérations d'aménagement, de construction et de développement territorial (éducatif, économique, scientifique, touristique, culturel). Cette structure intervient le plus souvent dès le début des projets et l'état d'avancement du chantier amadorien représente une nouveauté dans leur fonctionnement. La prise en main du dossier nécessitera une mise en pause des travaux, d'un délai non défini mais il est évoqué plusieurs semaines, afin d'étudier les perspectives de gestion, aux côtés des services de Cauvaldor, la faisabilité technique et financière de leur implication.

M Blanc et M Delpierre attirent l'attention sur les pénalités de retard, eu égard à une pause dans les travaux, qui incomberaient à la mairie.

Mm le Maire rappelle que la Mairie est Maître d'ouvrage pour le chantier dans sa totalité.

M Amaré fait remarquer qu'il sollicite la création d'un groupe de travail afin d'évoquer les perspectives de réalisation et de fonctionnement du Centre des congrès depuis 2 ans. M Amaré renouvelle sa demande. Mme le Maire lui refuse en précisant qu'actuellement l'avenir du dossier est mis entre les mains des financeurs et qu'il faut attendre leur proposition. Il insiste sur le fait que le conseil municipal n'avance pas sur ces discussions depuis un long moment.

M Jallet rappelle que Cauvaldex, dont nous venons de voter les nouveaux statuts va également devenir une SPL, et que le timing pour le vote sur Cauvaldor n'était peut-être pas le bon. Il évoque les projets régionaux sur lesquels l'ARAC est impliqué : le projet toursitico-scientifique du Pic du Midi (38 millions d'euros), le rachat de la gare de Figeac (3 millions d'euros), le cinéma de Lannemezan (2 millions d'euros, dont le montage financier se rapproche de celui de Rocamadour), l'infrastructure de l'entreprise WHYLOT à Cambes.

10- Création de deux emplois non permanents pour accroissement saisonnier d'activité

Le Maire de la commune de ROCAMADOUR,

Conformément à l'article L. 313-1 du code général de la fonction publique portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité,

Vu l'article L. 332-23-2° du code général de la fonction publique,

Vu la délibération 2022-011 du 14/03/2022,

Il appartient au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services.

Considérant qu'il y a lieu de créer **deux emplois non permanents** d'agent technique polyvalent dans les conditions prévues à l'article L. 332-23-2° du code général de la fonction publique (*à savoir : contrat à durée déterminé d'une durée maximale de 6 mois compte-tenu des renouvellements pendant une même période de 12 mois consécutifs*). Ils seront recrutés par voie de contrat à durée déterminée pour faire face à un besoin lié à un accroissement saisonnier d'activité dans le grade **d'adjoint technique territorial** de la catégorie **C** :

- Un à **temps non-complet** pour une durée de 6 mois maximum à raison de **8 heures par jour** sur **78 jours maximum**.
- Et le second à **temps complet (35h)**.

Après délibération, le Conseil Municipal,

DECIDE

Par 12 voix Pour + 3 Pouvoirs, 0 voix Contre, 0 voix Absentions :

- **DE CREER deux emplois non permanents** d'agent technique polyvalent dans les conditions prévues à l'article L. 332-23-2° du code général de la fonction publique (*à savoir : contrat à durée déterminé d'une durée maximale de 6 mois compte-tenu des renouvellements pendant une même période de 12 mois consécutifs*). Ils seront occupés par des agents contractuels, recrutés par voie de contrat à durée déterminée pour faire face à un besoin lié à un accroissement saisonnier d'activité dans le grade **d'adjoint technique** de la catégorie **C** :
 - Un à **temps non-complet** pour une durée de 6 mois maximum à raison de **8 heures par jour sur 78 jours maximum**.
 - Et le second à **temps complet (35h)**.
- **DE FIXER** la rémunération sur la base de la grille indiciaire relevant du grade d'adjoint
- **DE PREVOIR** et **D'INSCRIRE** les crédits correspondant au budget.

11- Comptes rendus commissions internes

Commission PLUI/H

M. De Houx a participé à une réunion à Vayrac le 12 janvier 2023. Réunion au cours de laquelle il a été fait :

- un retour sur le travail de révision fait par les communes – Rocamadour a quelques ajustements à faire au niveau des surfaces communales qui avaient été inscrites constructibles par le cabinet d'étude.
- une présentation des simulations du projet territorial.

M. De Houx rappelle que les corrections à faire portent sur une diminution des zones constructibles (30% au niveau national).

Commission Ecole

M Amare rend compte des deux précédentes réunions du SIVU de l'Etoile concernant le budget de celui-ci. La situation financière reste correcte. Il s'inquiète néanmoins de la chute des effectifs arrivant à Rocamadour l'an prochain, en provenance de la section d'Alvignac. En globalité, c'est tout le département du Lot qui est concerné par la chute annuelle des effectifs d'écoliers. Le défi d'attirer de nouvelles jeunes familles reste inabouti et il est urgent d'inverser la tendance. En ce qui concerne le Sivu de l'Etoile, aucun poste d'enseignant n'est en danger pour la rentrée scolaire prochaine.

12- Comptes rendus commissions Cauvaldor

13- Questions diverses :

Visite chantier nouvelle mairie : A voir si possible avant arrêt du chantier.

Programmation réunion point de situation Syndicat Mixte : date retenue : jeudi 9 mars 2023 à 18 h.

Programmation réunion groupe de travail : plan de circulation stationnement : date retenue 14 février 2023, à la mairie.

Programmation réunion groupe de travail : Publicités Enseignes ERP : date retenue : jeudi 23 février 2023, à 10 h, à la mairie

Réunion de la commission Ordures ménagères : le jeudi 2 février 2023 à 17 h

Réunion de la commission culture : le vendredi 17 février à 14 h à la mairie

Location du local de l'ancien Office du Tourisme dans la mairie :

M. De Houx indique qu'il lui a été demandé si le local de l'ancien OT dans la cité serait à louer. M Amaré insiste quant à la pertinence de mettre en location de local et qu'il peut constituer, en attendant une vente de l'actuel Hôtel de ville, une recette de fonctionnement intéressante dans une période délicate pour les collectivités locales.

Les élus répondent favorablement à cette demande en fixant un prix de location à 10 000 € pour une période d'avril à novembre 2023 – pas au-delà car il est rappelé que le bâtiment va être mis en vente. Il est par ailleurs demandé de veiller à ce que le bail signé ne se transforme pas en bail commercial. De plus il devra être précisé que ce local ne possède ni point d'eau ni sanitaires.



Toutes les questions inscrites à l'ordre du jour ayant été examinées et plus personne ne réclamant la parole, Mme le Maire clôt la séance à 23 heures 30.

Mme le MAIRE,

Le Secrétaire de séance,

Les Conseillers Municipaux,