



Direction Générale des Services

Conseil municipal du 12 décembre 2022 DELIBERATION

Rapporteure : Brigitte ROSSI

Secrétaire de séance : Madame Anne SAOUTER

Nombre de conseiller-e-s en exercice : 33
Nombre de présent-e-s : 25
Nombre de votant-e-s : 30

Etaient présent-e-s :

M. Bernard UTHURRY, Maire, Président,
Mme Marie-Lyse BISTUÉ, M. Sami BOURI, Mme Anne SAOUTER, M. Patrick MAILLET, Mme Brigitte ROSSI, M. Jean CONTOU CARRERE, Mme Anne BARBET, Adjoints,
M. Philippe GARROTÉ, Mme Dominique QUEHEILLE, M. Raymond VILLALBA, Mme Emmanuelle GRACIA, Mme Flora LAPERNE, M. Frédéric LOUSTAU, M. Saïd SOUITA, Mme Sabine SALLE, M. Patrick NAVARRO, Mme Marie SAYERSE, M. Iñaki ECHANIZ, Mme Françoise STIOPHANE,
M. Jean-Luc MARLE, M. André LABARTHE, Mme Carine NAVARRO, M. Jean-Paul PORTESSSEN, M. Daniel LACRAMPE, Conseillers Municipaux.

Etaient représenté-e-s :

- M. Stéphane LARTIGUE donne pouvoir à M. Patrick MAILLET
- Mme Chantal LECOMTE donne pouvoir à M. Sami BOURI
- M. Nicolas MALEIG donne pouvoir à Mme Marie-Lyse BISTUÉ
- Mme Céline BODET donne pouvoir à Mme Flora LAPERNE
- M. Clément SERVAT donne pouvoir à M. Daniel LACRAMPE

Etaient absent-e-s :

- Mme Laurence DUPRIEZ
- Mme Patricia PROHASKA
- Mme Nathalie PASTOR (excusée)

15 – DEMANDE DE CESSION D'UN IMMEUBLE BATI À USAGE COMMERCIAL EN PORTAGE PAR L'EPFL BÉARN PYRÉNÉES

Acquisition de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m²

Par délibération n°17 en date du 21 décembre 2015, le Conseil municipal d'Oloron-Sainte-Marie a demandé à l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Béarn Pyrénées d'acquérir pour son compte l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m², et d'en assurer le portage pour une durée de QUATRE (4) ans.

Classé en zone urbaine (UAx) au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, cet immeuble avait été repéré pour y réaliser une liaison nouvelle entre l'avenue Sadi-Carnot et la rue Rocgrand, après démolition du bâti existant. En effet, une étude menée par le cabinet Panerai sur le centre-ville d'Oloron-Sainte-Marie avait démontré l'utilité d'une liaison douce permettant de relier l'espace du jardin public à celui de la confluence, et la collectivité avait décidé d'engager ce projet. En outre, ce passage pouvait permettre d'envisager un projet immobilier neuf comportant des commerces en rez-de-chaussée et des logements en étage, selon les hauteurs prescrites par le règlement d'urbanisme, si les conditions économiques et réglementaires pouvaient être réunies, et sous réserve d'une charge foncière acceptable.

Selon délibération n°10 de son Conseil d'administration en date du 9 décembre 2015, l'EPFL a fait droit à cette demande et a décidé d'acquérir l'immeuble évoqué moyennant le prix net vendeur de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000 €), donnant lieu à une convention de portage signée pour une durée de QUATRE (4) ans (n°0079-422-1512), portant la date prévisionnelle de rachat par la commune au 26 février 2020.

Cependant, le projet n'était clairement pas suffisamment avancé à cette date pour tenir ce délai. En outre, compte tenu des engagements financiers pris par ailleurs par la commune, le Conseil municipal a sollicité le 14 décembre 2020 la prolongation du dispositif de portage initial pour QUATRE (4) ans supplémentaires, portant la durée totale de l'opération à HUIT (8) ans. Il s'agissait non seulement de se donner le temps de réfléchir à un projet pour ce bien, mais aussi de solliciter l'EPFL pour procéder aux travaux de désamiantage et de curage sous sa maîtrise d'ouvrage pendant la période de portage.

Aussi, un avenant visant à prolonger le dispositif de portage pour QUATRE (4) ans supplémentaires a été signé le 10 mars 2021, suivant autorisation donnée par le conseil d'administration par délibération n°2021-08 en date du 24 février 2021, portant le terme contractuel de l'opération au 26 février 2024.

Aujourd'hui, les travaux préparatoires menés par l'EPFL sont achevés, et le processus de co-construction du projet que nous avons souhaité arrive à son terme. Afin de lancer la phase opérationnelle du projet que nous avons choisi, il convient de procéder au rachat des biens portés pour notre compte et ainsi solder le dispositif de portage.

À ce jour, voici l'état du compte de portage sur ce bien :

Libellé	Montant
Prix principal	280 000,00
Frais de notaire	3 603,46
Dépose transformateur électrique	2 925,48
Relevés géomètre	4 267,20
Diagnostics avant travaux	2 028,00
Coordination SPS	1 134,00
Curage et désamiantage	117 591,93
Examen visuel désamiantage	900,00
TOTAL	412 450,07

Dans le dispositif d'origine, la commune s'est engagée à racheter les biens au prix d'acquisition (**280 000,00 €**), majoré des éléments suivants :

1. Frais de notaires liés à l'acquisition des biens pour un montant de **3 603,46 €**,
2. Frais de travaux de désamiantage et de démolition, y compris études, pour un montant total de **128 846,61 €**,
3. Marge de portage calculée sur la base de 2,5% par an, appliquée au prix d'achat + frais de notaire + études et travaux, cumulée sur la durée effective du portage, soit **50 757,02 €** pour une cession au 1^{er} décembre 2022.

Le montant du stock mis en portage par l'EPFL atteint à ce jour 412 450,07 €. Le montant total prévisionnel brut de revente de l'ensemble immobilier est donc fixé à **QUATRE CENT SOIXANTE-TROIS MILLE DEUX CENT SEPT EUROS ET NEUF CENTIMES hors taxes (463 207,09 € HT)**, y compris marge de portage, pour une acquisition par la commune effective au 1^{er} décembre 2022.

Néanmoins, compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de renouvellement urbain ayant compris des travaux de désamiantage et de curage sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées pendant la période de portage, l'opération apparaît éligible à une minoration foncière au titre du *fonds friches* mis en place par l'établissement.

En effet, en choisissant de recycler un bien en friche au cœur du bourg, la commune a évité de consommer inutilement du foncier par ailleurs, et lutte ainsi contre l'étalement urbain. L'EPFL Béarn Pyrénées a choisi de favoriser ce type de projet de renouvellement urbain et d'inciter ses membres à traiter leurs friches urbaines en contribuant financièrement à leur résorption : le « fonds friches ». Il s'agit concrètement pour l'établissement de garder à charge sur ses fonds propres une partie des dépenses effectuées par lui au titre des études préparatoires et travaux de désamiantage-dépollution-déconstruction.

Il vous est donc proposé de demander à l'EPFL de prendre partiellement en charge les coûts des études préalables, de suppression des branchements aux réseaux publics de fluides, de désamiantage et de curage assurés sous sa maîtrise d'ouvrage, à hauteur de 50% des dépenses effectuées en la matière pour un montant total de CENT VINGT-HUIT MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-ET-UN CENTIMES (128 846,61 €), soit une minoration du prix de vente à solliciter pour un montant de **SOIXANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT-TROIS EUROS ET TRENTE-ET-UN CENTIMES (64 123,31 €)**.

À noter que, si la cession n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) immobilière, la revente portant sur des biens bâtis depuis plus de cinq ans, la commune devra acquitter de la TVA sur les frais de portage à hauteur de 10 151,40 €.

Déduction de la minoration au titre du *fonds friches*, le montant de revente de l'ensemble de la propriété portée par l'EPFL Béarn Pyrénées est ainsi fixé à TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES (398 783,79 €), TVA sur frais de portage en sus pour un montant de DIX MILLE CENT CINQUANTE-ET-UN EUROS ET QUARANTE CENTIMES (10 151,40 €), soit un prix toutes taxes comprises de **QUATRE CENT HUIT**

MILLE NEUF CENT TRENTE-CINQ EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (408 935,19 € TTC).

Finalement, la commune ayant déjà versé trois annuités en fin d'année 2018, 2020 et 2021 d'un montant cumulé de **134 600,90 €**, cette somme sera déduite du montant à verser à l'EPFL consécutivement à l'acte de vente à intervenir pour constater la transaction, soit un solde à verser de **274 334,29 €**.

La revente au bénéfice de la commune fera l'objet d'un acte en la forme administrative dressé par l'EPFL Béarn Pyrénées et reçu par Monsieur le Maire. Le Conseil municipal est ainsi appelé à délibérer pour décider de l'acquisition du bien porté pour son compte de façon anticipée par rapport au terme contractuel du dispositif de portage.

Monsieur le Maire invite le Conseil à se prononcer à ce sujet.

* * * * *

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

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'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article L.1311-13 du code général des collectivités territoriales relatif à la procédure de réception et d'authentification des actes passés en la forme administrative,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, et notamment aux seuils de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'État,

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, en vigueur au moment de l'acquisition,

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 de la commune d'Oloron-Sainte-Marie, modifié le 5 novembre 2013,

VU la délibération n°10 du Conseil municipal d'Oloron-Sainte-Marie en date du 21 décembre 2015 sollicitant l'acquisition et le portage par l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m²,

VU la délibération n°10 du Conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 9 décembre 2015 relative à l'acquisition et au portage foncier pour une durée de QUATRE (4) ans de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m²,

VU la convention de portage n°0079-422-1512 en date du 19 janvier 2016 conclue entre l'EPFL Béarn Pyrénées et la commune d'Oloron-Sainte-Marie, relative à l'acquisition et au portage foncier pour une durée de QUATRE (4) ans de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m²,

VU la délibération n°15 du conseil municipal d'Oloron-Sainte-Marie en date du 14 décembre 2020 sollicitant la prolongation pour QUATRE (4) ans supplémentaires de la convention de portage n°0079-422-1512 en date du 19 janvier 2016 relative à l'acquisition et au portage foncier pour une durée de QUATRE (4) ans de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m²,

VU la délibération n°2021-08 du Conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 24 février 2021 approuvant la prolongation pour QUATRE (4) ans supplémentaires de la convention de portage n°0079-422-1512 en date du 19 janvier 2016 relative à l'acquisition et au portage foncier pour une durée de QUATRE (4) ans de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m²,

VU l'avenant n°1 du 10 mars 2021 à la convention de portage n°0079-422-1512 en date du 19 janvier 2016 relatif à la prolongation pour QUATRE (4) ans supplémentaires du portage de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m²,

VU la délibération n°22 du 26 septembre 2022 validant la convention de mandat avec la Société Publique Locale pour la réhabilitation et la transformation de « la friche », et approuvant dans le même temps le programme de réhabilitation,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 27 août 2014, portant évaluation de l'immeuble bâti sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m² à la valeur vénale de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000,00 €),

CONSIDÉRANT que les conditions de la revente des biens à l'issue de la période de portage ont été définies dès l'acquisition sur la base de l'évaluation rendue par le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques, un nouvel avis n'est pas nécessaire,

CONSIDÉRANT que ce projet permet à la commune de réaliser une opération d'équipement public visant à revitaliser son centre-ville, et de contribuer à répondre à ses objectifs en matière de renouvellement urbain,

CONSIDÉRANT que la convention de portage signée entre l'EPFL et la commune d'Oloron-Sainte-Marie arrivera à échéance le 26 février 2024,

CONSIDÉRANT qu'un tel projet de renouvellement urbain, ayant compris des travaux de désamiantage et de curage sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées pendant la période de portage, est éligible à une minoration foncière au titre du *fonds friches* mis en place par l'établissement,

CONSIDÉRANT que le montant total des travaux et études préalables financés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées atteint 128 846,61 €,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire de la commune,

* * * * *

Où cet exposé, le **CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,**

- **DEMANDE** au Conseil d'administration de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir céder par anticipation au bénéfice de la commune d'Oloron-Sainte-Marie l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m², dont l'échéance du dispositif de portage était prévue le 26 février 2024,

- **DEMANDE** au Conseil d'administration de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir accorder une aide financière au titre de son « fonds friches », destinée à prendre partiellement en charge les coûts d'études préalables, de suppression des branchements aux réseaux publics de fluides, de désamiantage et de curage intérieur assurés par l'EPFL Béarn Pyrénées sous sa maîtrise d'ouvrage, à hauteur de 50% des dépenses effectuées en la matière, pour un total de CENT VINGT-HUIT MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-ET-UN CENTIMES (128 846,61 €), soit une minoration du prix de vente sollicitée pour un montant de SOIXANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT-TROIS EUROS ET TRENTE-ET-UN CENTIMES (64 123,31 €),

- **DÉCIDE** d'acquérir l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
BD	254	14 avenue Sadi Carnot	Bâti	00	17	78
TOTAL				00	17	78

auprès de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées, établissement public à caractère industriel et commercial ayant son siège social à PAU (64000), 2 rue Jean-Baptiste Carreau, identifié au répertoire SIREN sous le numéro 530 428 903 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Pau (64000), moyennant un prix conforme aux dispositions de la convention de portage n°0079-422-1512 en date du 19 janvier 2016, soit un prix hors taxe arrêté au 1^{er} décembre 2022 de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES (398 783,79 €), TVA sur frais de portage en sus pour un montant de DIX MILLE CENT CINQUANTE-ET-UN EUROS ET QUARANTE CENTIMES (10 151,40 €), soit un prix toutes taxes comprises de **QUATRE CENT HUIT MILLE NEUF CENT TRENTE-CINQ EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (408 935,19 € TTC)**, frais d'acte en sus,

- **PREND ACTE** que le montant des annuités versées par la commune d'Oloron-Sainte-Marie à l'EPFL Béarn Pyrénées en cours d'opération pour une somme globale de CENT TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (134 600,90 €) sera déduit du montant à percevoir par l'EPFL consécutivement à la signature de l'acte qui viendra constater la transaction au bénéfice de la commune,

- **AUTORISE** Madame la première Adjointe au Maire à signer l'acte à intervenir, qui sera rédigé par l'EPFL Béarn Pyrénées et reçu en la forme administrative par Monsieur le Maire de la commune d'Oloron-Sainte-Marie. L'ensemble des droits, frais et taxes, est à la charge exclusive de la commune qui s'y engage expressément,

- **PREND ACTE** que cette acquisition clôturera l'opération de portage prévue par la convention de portage n°0079-422-1512 en date du 19 janvier 2016 et son avenant n°1 en date du 10 mars 2021 pour une durée totale de HUIT (8) ans entre l'EPFL Béarn Pyrénées et la commune d'Oloron-Sainte-Marie.

Ainsi délibéré à OLORON Ste-MARIE, ledit jour 12 décembre 2022.

Suivent les signatures.-

Le Maire,

AFFICHÉ LE 19.12.2022



[Handwritten signature in blue ink]

Bernard UTHURRY

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le



ID : 064-216404228-20221212-DEL_12_12_22_15-DE