REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'OLORON-SAINTE-MARIE – PYRENEES-ATLANTIQUES

SÉANCE DU 29 FÉVRIER 2016

Présents :
M. Hervé LUCBEREILH, Maire, Président,
M. Daniel LACRAMPE, M. Gérard ROSENTHAL, Mme Maylis DEL PIANTA,
Mme Dominique FOIX, M. Pierre SERENA, M. Jean-Jacques DALL'ACQUA,
Mme Denise MICHAUT, M. Clément SERVAT, Adjoints,
Mme Henriette BONNET, Mme Maïté POTIN, M. Didier CASTERES,
Madame Aracéli ETCHENIQUE, Monsieur André LABARTHE,
Monsieur Michel ADAM, Madame Patricia PROHASKA,
M. André VIGNOT, Mme Carine NAVARRO, Monsieur David CORBIN,
Mme Ing-On TORCAL, M. Bernard UTHURRY, Madame Marie-Lyse GASTON,
Monsieur Jean-Etienne GAILLAT, Monsieur Robert BAREILLE, Mme Anne BARBET,
Monsieur Jean-Pierre ARANJO, Monsieur Patrick MAILLET.

Délégations de vote :

Mme Rosine CARDON donne pouvoir à M. Hervé LUCBÉREILH,
Mme Valérie SARTOLOU donne pouvoir à Mme Henriette BONNET,
Mme Leïla LE MOIGNIC-GOUSSIES donne pouvoir à Mme Ing-On TORCAL,
M. Jacques NAYA donne pouvoir à M. Daniel LACRAMPE,
M. Francis MARQUES donne pouvoir à M. Pierre SERENA,
Mme Aurélie GIRAUDON donne pouvoir à M. Robert BAREILLE

14 - LANCEMENT DE LA PROCEDURE D'ACQUISITION PAR l'EPFL DU TERRAIN GILBERT

Madame Maïté POTIN expose que les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables. Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

Les établissements publics fonciers locaux sont des établissements publics à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour réaliser pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L.221-1 et L.221-2 du code de l'urbanisme, ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du même code. Localement, l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées a été créé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2010. L'adhésion de la communauté de communes du Piémont Oloronais entérinée par arrêté préfectoral du 31 décembre 2014 autorise la commune d'Oloron-Sainte-Marie à bénéficier des services qu'il propose.

La parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°522 pour une contenance de 6 848 m^2, et classée en zone UBa au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, a été repérée par la municipalité pour y mener un projet mixte d'aménagement urbain visant plusieurs objectifs. D'abord, cette acquisition serait réalisée aux fins de mettre en œuvre l'objet de l'emplacement réservé n°33 du PLU, qui prévoit « *la création de stationnements rue Ampère et rue de l'Union avec création d'une liaison piétonne entre les aires de stationnement* ». Ensuite, nous pourrions également choisir de réaliser ultérieurement un projet immobilier comprenant l'édification d'un programme neuf, si les conditions économiques et réglementaires sont réunies.

La propriété évoquée appartient en pleine propriété et en indivision aux consorts GILBERT. Par courrier en date du 12 novembre 2015, Monsieur le Maire a mandaté l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins de négocier cette acquisition pour le compte de la commune. Chacun des propriétaires indivis a accepté l'offre d'acquisition formulée par l'EPFL à hauteur de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €). Si le projet de construction qu'est susceptible de recevoir cette vaste parcelle n'est pas défini à ce jour, ce montant d'acquisition permettra de faciliter l'équilibre économique d'une éventuelle opération immobilière ultérieure.

Aussi, il semble opportun d'acquérir la parcelle évoquée afin d'initier dans un premier temps le projet d'aménagement urbain auquel elle est promise à travers l'emplacement réservé n°33 du PLU. En ce qui concerne le futur projet immobilier, afin de le préparer en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, l'EPFL Béarn Pyrénées peut assurer l'acquisition puis le portage de cette propriété. Ainsi, l'EPFL se porte acquéreur de la parcelle pour le compte de la commune, qui en deviendra propriétaire à l'issue de la période de portage d'une durée maximale de six ans, ou avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée, si cela s'avère nécessaire pour les besoins de l'opération. Au terme du portage, le bien sera revendu à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées par l'EPFL pendant le portage, ainsi que d'une marge de portage fixée à 2,5% 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 d'initier les travaux pendant le portage, limitant ainsi l'impact de cette opération sur le budget communal et facilitant la gestion de la trésorerie nécessaire. En revanche, nous devrons racheter l'emprise concernée dès avant l'ouverture au public de la future voie piétonne.

* * * * *

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'Etat dans le cadre d'opérations immobilières,

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

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,

VU le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 1er avril 2011,

VU le plan local d'urbanisme de la commune d'Oloron-Sainte-Marie, modifié le 5 novembre 2013, et notamment son emplacement réservé n°33 pris au bénéfice de la commune,

VU l'avis du service France Domaine en date du 12 février 2016,

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 de six ans,

CONSIDÉRANT que les propriétaires de l'ensemble foncier ont accepté l'offre de prix formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées,

CONSIDÉRANT qu'une telle acquisition permettra à la commune de réaliser une opération mixte visant à améliorer les circulations urbaines par la mise en œuvre de l'objet de l'emplacement réservé n°33 du PLU, ainsi qu'à édifier une nouvelle construction notamment dédiée à l'habitat,

CONSIDÉRANT que cette acquisition contribuera à la réalisation des objectifs de la commune en matière d'équipement public, et de création de logements,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle acquisition,

Ouï cet exposé, le CONSEIL MUNICIPAL, par 25 voix pour et 8 abstentions (M. Bernard UTHURRY, Mme Marie-Lyse GASTON, M. Jean-Etienne GAILLAT, Mme Aurélie GIRAUDON, M. Robert BAREILLE, Mme Anne BARBET, M. Jean-Pierre ARANJO, M. Patrick MAILLET),

1°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn-Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée de six ans maximum, de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°522 pour une contenance de 6 848 m^2, appartenant en pleine propriété en indivision à :

- M^me^ Anne-Marie GILBERT épouse BLONDEL, demeurant 29 rue Amiral Roussin 21000 DIJON,

- M. Henri GILBERT, demeurant 25 rue Jean Renaud Dandicolle 33000 BORDEAUX,

- M. Georges GILBERT, demeurant 7 rue Massenet 75016 PARIS,

- M. Maurice GILBERT, demeurant 6 route Robert 78490 MONTFORT L'AMAURY,

moyennant un montant net vendeur de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 €),

2°) **APPROUVE** la signature de la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de six ans à compter de l'acquisition effective du bien,

3°) **PREND ACTE** de l'engagement contractuel pris par la commune de racheter sans réserve le bien à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées, et de la nécessité de racheter le bien dès avant son ouverture au public en ce qui concerne l'emprise grevée de l'emplacement réservé n°33,

4°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition de la propriété mentionnée ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent.

Ainsi délibéré à OLORON-Ste-MARIE, ledit jour 29 février 2016.
Suivent les signatures.-

LE MAIRE,

AFFICHE LE 02/03/2016

MAIRIE D'OLORON SAINTE-MARIE
64400 (Pyrénées Atlantiques)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Hervé LUCBÉREILH