

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

~~~~~

**SÉANCE DU 21 DECEMBRE 2015**

~~~~~

**Présents :**

M. Hervé LUCBEREILH, Maire, Président,  
M. Daniel LACRAMPE, M. Gérard ROSENTHAL, Mme Dominique FOIX,  
M. Pierre SERENA, M. Jean-Jacques DALL'ACQUA, Mme Rosine CARDON,  
Mme Denise MICHAUT, M. Clément SERVAT, Adjoint,  
Mme Henriette BONNET, Mme Maïté POTIN, M. Didier CASTERES,  
Madame Aracéli ETCHENIQUE, Monsieur André LABARTHE,  
Madame Valérie SARTOLOU, Monsieur Michel ADAM, Monsieur Jacques NAYA,  
M. André VIGNOT, Mme Carine NAVARRO, Monsieur David CORBIN,  
Mme Ing-On TORCAL, Monsieur Francis MARQUES,  
Mme Marie-Lyse GASTON, Monsieur Jean-Etienne GAILLAT,  
Mme Aurélie GIRAUDON, Monsieur Robert BAREILLE, Mme Anne BARBET,  
Monsieur Jean-Pierre ARANJO, Monsieur Patrick MAILLET.

**Délégations de vote :**

Mme Maylis DEL PIANTA donne pouvoir à Mme Denise MICHAUT,  
Mme Leïla LE MOIGNIC-GOUSSIES donne pouvoir à M. Pierre SERENA, 24 DEC. 2015  
Mme Patricia PROHASKA donne pouvoir à Mme Ing-On TORCAL,  
M. Bernard UTHURRY donne pouvoir à M. Jean-Etienne GAILLAT.

REÇU

SOUS-PRÉFECTURE  
OLORON S<sup>TE</sup> MARIE

~~~~~

**17 - ACQUISITION DU BATIMENT REMAZEILLES PAR L'EPFL**

Monsieur André VIGNOT 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.

L'immeuble bâti sis à Oloron Sainte-Marie (64400), 14 avenue Sadi-Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m<sup>2</sup>, et classé en zone UAx au plan local d'urbanisme de la commune (PLU), a 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 a démontré l'utilité d'une liaison douce permettant de relier l'espace du jardin public à celui de la confluence, et la collectivité a décidé d'engager ce projet. En outre, si les conditions économiques et réglementaires sont réunies, et sous réserve d'une charge foncière acceptable, ce passage pourrait 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.

S'agissant d'une friche industrielle de centre-ville durablement désaffectée, il est souhaitable de la démolir pour laisser place à une voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons et aux cycles, ainsi qu'à un programme immobilier neuf qui préserverait ce passage en rez-de-chaussée.

La propriété évoquée appartient en pleine propriété à la société MOBADOUR SARL, société à responsabilité limitée dont le siège est à ANGLET (64600), 19 rue des Barthes, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 302 412 457, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bayonne. Par courrier en date du 12 novembre 2015, Monsieur le Maire a mandaté l'EPFL aux fins de négocier cette acquisition. Le gérant de la société MOBADOUR, M. Jean REMAZEILLES, a accepté l'offre formulée par l'EPFL à hauteur de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000 €). S'il existe à ce jour une forte incertitude quant aux coûts de démolition du bâti actuel, ce montant d'acquisition permettra de faciliter l'équilibre économique de l'opération immobilière à venir. À ce sujet, il est précisé que la démolition de l'ensemble immobilier pourrait être confiée à l'EPFL Béarn Pyrénées ultérieurement, selon les choix qui seront opérés.

Aussi, il semble opportun d'acquérir la parcelle correspondante afin d'initier le projet d'aménagement public auquel elle est promise. Afin de préparer ce projet 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 QUATRE 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, notamment la démolition, 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.

**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,

**RECU**  
le 24 DEC. 2015

**VU** les statuts de l'EPFL Béarn Pyrénées,

**VU** le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 1<sup>er</sup> avril 2011,

**SOUS-PREFECTURE**  
**OLORON STE MARIE**

**VU** le plan local d'urbanisme de la commune d'Oloron Sainte-Marie, modifié le 5 novembre 2013,

**VU** l'avis du service France Domaine en date du 27 août 2014,

**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 de l'immeuble bâti sis 14 avenue Sadi Carnot à Oloron Sainte-Marie,

**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 de 4 ans,

**CONSIDÉRANT** que le propriétaire de l'immeuble a 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, ainsi qu'à édifier une nouvelle construction mêlant habitat et activités économiques,

**CONSIDÉRANT** que cette acquisition contribuera à la réalisation des objectifs de la commune en matière d'équipement public, et de renouvellement urbain des friches de centre ville,

**CONSIDÉRANT** l'intérêt public d'une telle acquisition,

Oùï 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 QUATRE ans maximum, 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 m<sup>2</sup>, appartenant en pleine propriété à la SARL MOBADOOR, société à responsabilité limitée dont le siège est à ANGLET (64600), 19 rue des Barthes, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 302 412 457, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bayonne, moyennant un montant net vendeur de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000 €),

2°) **APPROUVE** la signature de la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de QUATRE 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,

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 21 décembre 2015.  
Suivent les signatures.-

AFFICHE LE 26/ 12/ 2015



LE MAIRE,

Hervé LUCBÉREILH

