

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

❧❧❧

**SÉANCE DU 29 JANVIER 2020**

❧❧❧

**Etaient présents :**

M. Hervé LUCBEREILH, Maire, Président,  
M. Daniel LACRAMPE, M. Gérard ROSENTHAL, Mme Maïlys DEL PIANTA,  
M. Jean-Jacques DALL'ACQUA, Mme Denise MICHAUT, M. Clément SERVAT,  
Adjoints,  
Mme Henriette BONNET, Mme Maïté POTIN, Mme Aracéli ETCHENIQUE,  
M. André LABARTHE, M. Michel ADAM, Mme Patricia PROHASKA,  
M. André VIGNOT, Mme Carine NAVARRO, M. David CORBIN, Mme Ing-On TORCAL,  
M. Philippe CIER,  
M. Bernard UTHURRY, Mme Marie-Lyse BISTUÉ, M. Jean-Etienne GAILLAT,  
Mme Aurélie GIRAUDON, Mme Anne BARBET, M. Jean-Pierre ARANJO,  
M. Patrick MAILLET, M. Raymond VILLALBA, Conseillers Municipaux.

**Etaient représentés :**

Mme Dominique FOIX donne pouvoir à Mme Henriette BONNET.  
M. Pierre SERENA donne pouvoir à M. Gérard ROSENTHAL.  
Mme Rosine CARDON donne pouvoir à M. David CORBIN.  
M. Didier CASTERES donne pouvoir à Madame Carine NAVARRO.  
Mme Valérie SARTOLOU donne pouvoir à Mme Denise MICHAUT.  
Mme Leïla LE MOIGNIC-GOUSSIES donne pouvoir à Mme Maïlys DEL PIANTA.  
M. Jacques NAYA donne pouvoir à M. Daniel LACRAMPE.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 33

Madame Maïlys DEL PIANTA a été désignée Secrétaire de séance.

❧❧❧

**15 - DEMANDE DE CESSIION PARTIELLE D'UN BIEN EN PORTAGE PAR  
L'EPFL BEARN PYRENEES : ACQUISITION D'UNE PARCELLE NON BATIE EN  
NATURE DE PARKING SISE A OLRON SAINTE-MARIE (64400), 10 RUE  
LABARRAQUE, CADASTREE SECTION AO N°522 POUR UNE CONTENANCE  
DE 2 500 M²**

Monsieur Gérard ROSENTHAL expose que la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLRON-SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°522 pour une contenance de 6 848 m<sup>2</sup>, et classée en zone UBa au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, avait été repérée par la municipalité pour y mener un projet mixte d'aménagement urbain visant plusieurs objectifs.

D'abord, pour 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, pour réaliser ultérieurement un projet immobilier comprenant l'édification d'un programme neuf, si les conditions économiques et réglementaires sont réunies.

Aussi, il a été décidé de l'acquérir pour mettre en œuvre ces projets et de saisir l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins de réserver pour son compte le terrain utile à ces aménagements ultérieurs. Par délibération n°14 en date du 29 février 2016, la commune a demandé à l'EPFL Béarn Pyrénées de se porter acquéreur du bien correspondant et d'assurer le portage de la propriété.

Selon délibération n°8 en date du 16 mars 2016, le conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable 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<sup>2</sup>, et classée en zone UBa au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €), auprès des conjoints GILBERT.

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

Libellé	Montant
Prix principal	250 000,00 €
Frais de notaire	3 407,74 €
Frais de bornage	1 987,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>255 394,74 €</b>

L'opération a fait l'objet d'une convention de portage portant le n°0081-422-1602 en date du 28 avril 2016, pour une durée prévisionnelle de SIX (6) ans, ainsi que d'un acte authentique en date du 20 mai 2016, conduisant le terme prévisionnel du portage au 20 mai 2022.

L'EPFL nous a autorisés courant 2019 à réaliser les travaux d'aménagement d'un nouveau parking paysager, projet qui constituait l'un des fondements de l'opération de portage menée par l'EPFL Béarn Pyrénées. L'achèvement de ces travaux étant prévu dans quelques semaines, et tel que le prévoit la convention de portage susdite, la commune doit racheter l'emprise concernée avant toute ouverture au public.

Dès lors, je vous propose de solliciter le conseil d'administration de l'EPFL pour procéder à l'acquisition partielle du bien porté pour une surface approximative avant arpentage de 2 500 m<sup>2</sup>, et de maintenir le dispositif de portage du solde de la surface (4 348 m<sup>2</sup> avant division) jusqu'à son terme contractuel, pour atteindre SIX (6) ans au total.

Dans le dispositif d'origine, la commune s'est engagée à racheter les biens au prix d'acquisition (**250 000,00 €**), majoré des éléments suivants :

1. Frais de notaires liés à l'acquisition des biens pour un montant de **3 407,74 €**,
2. Frais de géomètre (bornage) pour un montant de **1 987,00 €**,
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 **33 676,95 €** pour une première cession partielle d'environ 2 500 m<sup>2</sup> au 20 mai 2020 et cession du solde de la surface au 20 mai 2022.

Le montant du stock mis en portage par l'EPFL atteint à ce jour 255 394,74 €. Le montant de la première vente partielle anticipée dont nous avons besoin est calculé **de façon proportionnelle à la surface cédée**, en fonction du prix unitaire d'acquisition, auquel s'ajoute les frais de portage sur la période comprise entre le 20/05/2016 et le 20/05/2020, soit un prix hors taxe arrêté au 20 mai 2020 (date prévisionnelle de revente) de **CENT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE ET QUATRE-VINGT CENTIMES (100 394,80 € HT)**.

La cession portant sur un terrain à bâtir au sens fiscal, l'opération est assujettie de plein droit à la TVA. L'acquisition par l'EPFL n'ayant pas ouvert droit à déduction, l'assiette taxable est formée de la marge immobilière. La taxe sur la valeur ajoutée immobilière atteint la somme de MILLE HUIT CENT VINGT-CINQ EUROS ET TRENTE-SIX CENTIMES (1 825,36 €), soit un prix toute taxe comprise de **CENT DEUX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS ET SEIZE CENTIMES (102 220,16 € TTC)**, frais d'acte en sus.

La commune a versé une avance de trésorerie en 2018 pour un montant total de 28 093,42 €, calculée sur la base du montant prévisionnel HT de revente. Les deux dernières avances dues en 2020 et 2021 seront établies à partir du montant financier restant en portage. Celles-ci lui seront remboursées concomitamment à la signature de l'acte qui viendra constater la dernière transaction.

La revente au bénéfice de la commune fera l'objet d'un acte en la forme administrative reçu par Monsieur le Maire et rédigé par l'EPFL Béarn Pyrénées. Le conseil municipal est ainsi appelé à délibérer pour solliciter la revente partielle anticipée à son profit du bien porté avant le terme de la période de portage convenue initialement (6 ans à compter du 20 mai 2016), et demander le maintien du dispositif de portage en ce qui concerne la surface restante dédiée à un éventuel projet d'habitat.

En tenant compte de cette situation, il vous est demandé de débattre de cette proposition et de délibérer. 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 2011-2015 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 1<sup>er</sup> avril 2011, en vigueur lors de l'acquisition,

**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** la délibération n°14 du conseil municipal de la commune d'Oloron-Sainte-Marie en date du 29 février 2016 relative à l'acquisition et au portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLRON-SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°522 pour une contenance de 6 848 m<sup>2</sup>,

**VU** la délibération n°8 du conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 16 mars 2016 autorisant l'acquisition et le portage pour le compte de la commune d'Oloron-Sainte-Marie, pour une durée de SIX (6) ans, de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLRON-SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°522 pour une contenance de 6 848 m<sup>2</sup>,

**VU** la convention de portage n°0081-422-1602 en date du 28 avril 2016 relative à l'acquisition et au portage pour une durée de SIX (6) ans, de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLRON-SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°522 pour une contenance de 6 848 m<sup>2</sup>,

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 11 février 2016,

**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 le montant total de l'opération d'acquisition est inférieur au seuil de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'État fixé par l'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 à 180 000 euros, un avis de France Domaine n'est pas requis,

**CONSIDÉRANT** que la convention de portage signée entre l'EPFL et la commune d'Oloron-Sainte-Marie arrive à échéance le 20 mai 2022,

**CONSIDÉRANT** que la convention de portage signée entre l'EPFL et la commune d'Oloron-Sainte-Marie autorise la revente anticipée partielle des biens portés,



**CONSIDÉRANT** l'intérêt de procéder à l'acquisition anticipée partielle de la propriété portée par l'EPFL Béarn Pyrénées au profit de la commune aux fins de mettre en œuvre le projet d'équipement public pour lequel l'acquisition immobilière a été menée, à savoir l'aménagement d'une aire de stationnement public de proximité,

**CONSIDÉRANT** que ce projet permettra à la commune de réaliser une opération d'équipement public visant à améliorer les circulations urbaines et leur sécurité par la mise en œuvre de l'objet de l'emplacement réservé n°33 du PLU, et de contribuer à répondre à ses objectifs en matière d'aménagement urbain,

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

**ENTENDU** le présent rapport,

\* \* \* \* \*

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

1°) **DEMANDE** au conseil d'administration de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir céder, au bénéfice de la commune d'Oloron-Sainte-Marie, une emprise d'environ 2 500 m<sup>2</sup> avant arpentage, à détacher de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLRON-SAINT-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°522 pour une contenance totale de 6 848 m<sup>2</sup>

2°) **DÉCIDE** d'acquérir la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLRON-SAINT-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée savoir avant arpentage :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AO	522p	10 rue Labarraque	Non bâti	00	25	00
TOTAL				00	25	00

auprès de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées, établissement public à caractère industriel et commercial ayant son siège social à PAU (64000), 15 place de la Libération, 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°0081-422-1602 en date du 28 avril 2016, soit un prix hors taxe arrêté au 20 mai 2020 de CENT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE ET QUATRE-VINGT CENTIMES (100 394,80 € HT), TVA sur marge immobilière en sus pour un montant de MILLE HUIT CENT VINGT-CINQ EUROS ET TRENTÉ-SIX CENTIMES (1 825,36 €), soit un prix toutes taxes comprises de **CENT DEUX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS ET SEIZE CENTIMES (102 220,16 € TTC)**, frais d'acte en sus,

3°) **PRÉCISE** que le prix ci-dessus fixé conformément aux termes de la convention de portage n°0081-422-1602 en date du 28 avril 2016, l'a été au prorata de la surface estimée à acquérir, soit 2 500 m<sup>2</sup>, et que ce prix ne sera pas modifié après précision de cette surface selon arpentage à mener par un géomètre-expert agréé,

4°) **AUTORISE** Monsieur le Premier Adjoint au Maire à signer l'acte à intervenir, qui sera reçu en la forme administrative par M. le Maire de la commune d'Oloron-Sainte-Marie, et rédigé par l'EPFL Béarn Pyrénées. L'ensemble des droits, frais et taxes, est à la charge exclusive de la commune qui s'y engage expressément,

5°) **PREND ACTE** du fait que le montant total dû à l'EPFL Béarn Pyrénées, si l'opération va à son terme en ce qui concerne le solde en portage, atteint 289 071,69 € HT, et que le solde de ce montant après la revente partielle anticipée sera de 188 676,89 € HT marge de portage incluse, en dehors de toute nouvelle dépense susceptible d'être demandée à l'EPFL.

Ainsi délibéré à OLORON Ste-MARIE, ledit jour 29 janvier 2020.  
Suivent les signatures.-

AFFICHE LE 04/02/2020

Le Maire,

Hervé LUCBÉREILH



Acte certifié exécutoire

- Par publication ou notification le 04/02/2020
- Par transmission au Contrôle de Légalité le 04/02/2020