Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le
ID : 064-216404228-20220629-DEL_29_6_2022-DE

Oloron
Sainte-Marie

Direction Générale des Services

Conseil municipal du 29 juin 2022
DELIBERATION

Rapporteuse : Mme Brigitte ROSSI

Secrétaire de séance : Monsieur Frédéric LOUSTAU

Nombre de conseiller-e-s en exercice : 33
Nombre de présent-e-s : 26
Nombre de votant-e-s : 32

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-Maurice CABANNES, Mme Anne BARBET, Adjoints,
M. Philippe GARROTÉ, M. Jean CONTOU-CARRERE, Mme Dominique QUEHEILLE, M. Raymond VILLALBA, Mme Emmanuelle GRACIA, Mme Flora LAPERNE, M. Frédéric LOUSTAU, Mme Céline BODET, M. Saïd SOUITA, Mme Sabine SALLE, M. Patrick NAVARRO, Mme Marie SAYERSE,
M. André LABARTHE, Mme Laurence DUPRIEZ, Mme Carine NAVARRO, M. Daniel LACRAMPE, M. Clément SERVAT, Mme Nathalie PASTOR, Conseillers Municipaux.

Etaient représenté-e-s :
- M. Stéphane LARTIGUE donne pouvoir à M. Patrick MAILLET
- Mme Chantal LECOMTE donne pouvoir à Mme Anne SAOUTER
- M. Nicolas MALEIG donne pouvoir à Mme Dominique QUEHEILLE
- M. Iñaki ECHANIZ donne pouvoir à Mme Marie-Lyse BISTUÉ
- M. Jean-Luc MARLE donne pouvoir à Mme Carine NAVARRO
- M. Jean-Paul PORTESSENY donne pouvoir à M. André LABARTHE

Etait absente :
- Mme Patricia PROHASKA

10 – DEMANDE D'ACQUISITION ET DE PORTAGE PAR L'EPFL BEARN PYRENEES D'UN IMMEUBLE BATI A USAGE DE COMMERCE SIS A OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 24 RUE LOUIS BARTHOU, CADASTRE SECTION AO N°22 POUR UNE CONTENANCE DE 565 M²

La commune s'intéresse de longue date au devenir de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 24 rue Louis Barthou, cadastré section AO n°22 pour une contenance de 565 m², et classé en zone UA au plan local d'urbanisme de la commune (PLU). Cet immeuble vacant depuis plusieurs années accueillait l'enseigne vestimentaire « Rousso », qui a fermé ses portes en 2017, sous l'effet conjoint de problèmes de sécurité pour continuer à recevoir du public, ainsi que de

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le
ID : 064-216404228-20220629-DEL_29_6_2022-DE

difficultés pour maintenir l'affectation commerciale du bien. S'agissant d'une friche urbaine constituée, en l'absence de candidat au bail, le propriétaire a informé la municipalité de sa mise en vente.

Dans le cadre de notre projet de revitalisation de la rue Louis Barthou et de son réaménagement, il a été décidé d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition/démolition qui permettrait d'envisager **l'aménagement d'un nouvel espace public au cœur de la rue commerçante, à travers la réalisation d'une ouverture sur le gave et la création d'une esplanade** après démolition des étages supérieurs. S'agissant d'une opportunité intéressante, Monsieur le Maire a demandé l'intervention de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées pour accompagner la commune dans ce projet.

Afin de vérifier la faisabilité d'une telle opération, l'EPFL Béarn Pyrénées a été mandaté aux fins d'étudier ses conditions techniques et financières. Ce dernier a mené un certain nombre d'études préalables utiles à la prise de décision et à la fixation d'un prix tenant compte de l'ensemble des dépenses et des recettes du projet, et non du seul marché, s'il existe un marché pour une telle surface commerciale dans la rue Barthou.

Pour commencer, la recherche de matériaux amiantés a permis de mettre en évidence **un volume d'amiante à traiter relativement modéré**, en dehors de l'ensemble des revêtements de sol du 1er étage (ragréage + colle + linoléum) sur une surface d'environ 400 m^2. L'opération de désamiantage impliquera la mise en place d'un confinement de la zone à traiter pour retirer les matériaux amiantés.

La présence de nombreux revêtements contenant du plomb a également été mise en évidence, mais cela concerne de manière générale des éléments démontables : ces déchets avec revêtements contenant du plomb pourront être regroupés et envoyés vers une filière adaptée.

Sur le plan technique, le chantier s'inscrit dans un environnement urbain dense de centre-ville qui implique les plus grandes précautions pour éviter toute atteinte aux immeubles mitoyens, mais également pour contrôler et minimiser des nuisances pourtant inévitables. L'étude de faisabilité menée, et en particulier son volet sur la structure du bâtiment, a confirmé **la possibilité de déconstruction de l'immeuble par écrêtage**, c'est-à-dire une déconstruction progressive étage par étage depuis le niveau haut, sans porter atteinte aux avoisinants.

En effet, l'écrêtage, avec ceinturage par un échafaudage bardé rendu étanche permet de procéder de manière plus fine dans le cadre de mitoyennetés et de supprimer les risques de projections ou de chute de gravats à la fois sur les mitoyens, la rue maintenue en activité et le gave devant être préservé. L'échafaudage mis en place en périphérie des ouvrages à déconstruire permettra de les ceinturer et d'interdire toute chute en dehors de l'enceinte ainsi formée. L'échafaudage sera démonté progressivement suivant l'avancement des travaux.

Par ailleurs, les études ont montré que **la conservation des étages inférieurs impliquera des travaux de renforcement structurel** pour un usage piéton et véhicules légers du niveau 0 aménagé en place publique. Ces renforcements viendront alourdir à hauteur d'environ 100 000 € HT des dépenses estimées à 460 000 € HT pour l'ensemble des travaux évoqués (désamiantage-déplombage-déconstruction).

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le
ID : 064-216404228-20220629-DEL_29_6_2022-DE

Au total, si les études menées permettent d'envisager positivement la poursuite du projet, il n'en demeure pas moins que l'ensemble des sujétions techniques évoquées impliquent des coûts élevés pour le mettre en œuvre. En outre, ce projet n'est pas orienté vers une quelconque valorisation économique des investissements, et aucune recette n'est envisagée pour compenser les dépenses à prévoir, de l'ordre de CINQ CENT SOIXANTE MILLE EUROS hors taxes (560 000,00 € HT) hors prestations intellectuelles et aménagement de la future place.

Au regard de ce qui précède, Monsieur le Maire a demandé à l'EPFL Béarn Pyrénées d'engager les démarches utiles à l'acquisition du bien évoqué. Compte tenu des investissements élevés à consentir pour désamianter et déconstruire avec précaution la bâtisse, renforcer la portance de la dalle du rez-de-chaussée, et aménager l'esplanade ainsi constituée, une première offre a été formulée auprès du propriétaire à hauteur de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €) net vendeur. Ce prix a été proposé en cohérence avec le chiffrage des travaux à mener, qui reste une estimation susceptible d'être réévaluée en cours d'opération, notamment au moment des appels d'offres.

La recherche d'un certain équilibre économique implique en effet de contenir un prix d'acquisition raisonnable, mais ce montant très inférieur aux prétentions du propriétaire n'a pas emporté son accord. Après négociations, un terrain d'entente a été trouvé récemment sur la somme de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 €), tenant compte de l'intérêt du bien en cause pour le projet évoqué, ainsi que des dépenses importantes à prévoir pour curer, désamianter et déconstruire l'essentiel du bâti existant, au vu des sujétions techniques particulières liées au site et à sa situation. Ce prix devrait permettre de préserver la faisabilité économique dudit projet, et cela notamment à travers la maitrise du prix d'acquisition.

Aussi, il apparaît opportun d'acquérir le bien afin d'initier le projet d'aménagement auquel il est promis. Il conviendra dans un premier temps de procéder au curage et au désamiantage, puis à la démolition partielle du bâti vétuste existant afin de libérer l'espace, et ainsi permettre l'aménagement ultérieur.

Afin de préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, la commune peut demander à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition puis le portage de cette propriété pour une durée maximale de QUATRE (4) ans, ainsi que de conduire les travaux préparatoires sous sa maîtrise d'ouvrage.

Si votre assemblée en est d'accord, l'EPFL procédera à l'acquisition de l'immeuble pour le compte de la commune, qui en deviendra propriétaire à l'issue de la période convenue, ou avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée si cela s'avère nécessaire pour les besoins des opérations. Au terme du portage, le bien sera revendu à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, du coût des travaux et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées par l'EPFL pendant le portage, ainsi que d'une marge de portage fixée à 2% 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 pour la commune d'initier les travaux d'aménagement pendant le portage, dès l'achèvement de la démolition, limitant ainsi l'impact de cette opération sur le budget communal et facilitant la gestion de la trésorerie nécessaire.

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le
ID : 064-216404228-20220629-DEL_29_6_2022-DE

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

Le montant de la minoration (réduction du prix de vente) éventuelle au titre du *fonds friches* sera déterminé à l'issue de la période de portage, en fonction notamment du montant total qui sera engagé pour les travaux, somme estimée à ce jour à près de SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 €). La participation de l'EPFL pourrait dans ce cadre se situer entre 30% et 75% des dépenses engagées pour lesdits travaux, avec une prise en charge vraisemblable à hauteur de 50% (soit 300 000,00 €).

Il est proposé à l'assemblée de se prononcer au sujet de cette demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées.

* * * * *

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

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme définissant les actions ou opérations d'aménagement pour lesquelles l'EPFL a compétence pour constituer des réserves foncières,

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'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

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 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,

VU le projet de revitalisation du centre-ville d'Oloron Ste-Marie,

VU les programmes d'actions des dispositifs de l'État « Petites Villes de Demain » et de la Région Nouvelle-Aquitaine « Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des Centres-Villes et des centres-bourgs »,

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le
ID : 064-216404228-20220629-DEL_29_6_2022-DE

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementales des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 4 février 2016, estimant la valeur du bien en cause à 720 000,00 €,

CONSIDÉRANT que le montant total de l'opération d'acquisition est supérieur 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 du pôle d'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques est requis,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de l l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 24 rue Louis Barthou, cadastré section AO n°22 pour une contenance de 565 m^2 pour y mener une opération d'aménagement d'un nouvel espace public au cœur de la rue commerçante, à travers la réalisation d'une ouverture sur le gave et la création d'une esplanade après désamiantage et démolition des étages supérieurs,

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 prévisionnelle de QUATRE (4) ans,

CONSIDÉRANT que le propriétaire du bien a accepté l'offre d'acquisition formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées à hauteur de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 €) net vendeur,

CONSIDÉRANT qu'une telle acquisition permettra à la commune de réaliser un projet à vocation d'aménagement urbain, et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation de ses objectifs en matière de revitalisation du centre-ville et de renouvellement urbain,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle acquisition,

* * * * *

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

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 (4) ans maximum, de l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 24 rue Louis Barthou, cadastré savoir :

Section	N°	Lieudit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AO	22	24 rue Louis Barthou	Bâti	00	05	65
TOTAL				**00**	**05**	**65**

Envoyé en préfecture le 05/07/2022
Reçu en préfecture le 05/07/2022
Affiché le
ID : 064-216404228-20220629-DEL_29_6_2022-DE

appartenant en pleine propriété à la SNC IMMODION, société en nom collectif dont le siège est à OLORON-SAINTE-MARIE (64400), 24 rue Louis Barthou, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 337 767 883 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pau, moyennant un montant net vendeur de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte notarié,

2°) **DEMANDE** à l'EPFL Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de démolition de la totalité du bâti existant pendant la période de portage, en dehors des deux niveaux inférieurs (sous-sol), ainsi que ceux de renforcement structurel du niveau rez-de-chaussée,

3°) **APPROUVE** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de QUATRE (4) ans à compter de l'acquisition effective du bien,

4°) **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,

5°) **PREND ACTE** du fait que la commune aura loisir de demander en cours d'opération le rachat du bien qui sera acquis et porté pour son compte par l'EPFL Béarn Pyrénées, et/ou de désigner un tiers pour bénéficier de la revente à sa place aux prix et conditions prévues par la convention de portage,

6°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition du bien immobilier désigné ci-dessus, ainsi que toutes les pièces y afférent.

Ainsi délibéré à OLORON Ste-MARIE, ledit jour 29 juin 2022.
Suivent les signatures.-

Le Maire,

AFFICHE LE 05/07/2022

Bernard UTHURRY

MAIRIE D'OLORON SAINTE-MARIE ★ 64000 (Pyrénées Atlantiques) ★

MAIRIE D'OLORON SAINTE-MARIE ★ 64000 (Pyrénées Atlantiques) ★