



*Direction Générale des Services*

## Conseil municipal du 7 avril 2023 DELIBERATION

Rapporteure : Mme Brigitte ROSSI

Secrétaire de séance : Madame Marie SAYERSE

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 CONTOU CARRERE, Mme Anne BARBET, Adjointe,  
Mme Chantal LECOMTE, Mme Dominique QUEHEILLE, M. Raymond VILLALBA, Mme Emmanuelle GRACIA, M. Nicolas MALEIG, Mme Flora LAPERNE, M. Frédéric LOUSTAU, Mme Céline BODET, M. Saïd SOUITA, M. Patrick NAVARRO, Mme Marie SAYERSE, M. Iñaki ECHANIZ, Mme Françoise STIOPHANE, M. André LABARTHE, Mme Laurence DUPRIEZ, Mme Carine NAVARRO, M. Jean-Paul PORTESENY, M. Daniel LACRAMPE, Conseillers Municipaux.

### **Etaient représenté-e-s :**

- M. Stéphane LARTIGUE donne pouvoir à M. Patrick MAILLET
- M. Philippe GARROTÉ donne pouvoir à M. Jean CONTOU-CARRÈRE
- Mme Sabine SALLE donne pouvoir à Mme Chantal LECOMTE
- M. Jean-Luc MARLE donne pouvoir à Mme Carine NAVARRO
- Mme Patricia PROHASKA donne pouvoir à M. Jean-Paul PORTESENY
- M. Clément SERVAT donne pouvoir à M. Daniel LACRAMPE

### **Etait absente :**

- Mme Nathalie PASTOR

### **24 – DEMANDE DE CESSION D'UN BIEN EN PORTAGE PAR L'EPFL Béarn Pyrénées** **Acquisition DE LA PARCELLE NON BATIE EN NATURE DE TERRE SISE À OLORON** **SAINTE-MARIE (64400), 10 RUE LABARRAQUE, CADASTRÉE section AO n°530** **POUR UNE CONTENANCE DE 4 254 m<sup>2</sup>**

Suivant délibération n°14 en date du 29 février 2016, le Conseil municipal a demandé à l' Etablissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition et le portage pour une durée prévisionnelle de SIX (6) ans de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLORON SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, alors cadastrée section AO n°522 pour une contenance globale de 6 848 m<sup>2</sup>, et classée en zone UBa au plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune.

Cette parcelle 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 étaient 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 le terrain utile à ces aménagements ultérieurs.

Par délibération n°8 en date du 16 mars 2016, le Conseil d'Administration de l'EPFL Béarn Pyrénées a fait droit à cette demande et a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable de ladite parcelle non bâtie. Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 €), auprès des conjoints GILBERT. Cette 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 autorisé 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. Une fois les travaux achevés, par délibération n°15 en date du 29 janvier 2020, nous avons sollicité le rachat de l'emprise concernée d'une contenance de 2 600 m<sup>2</sup> afin de permettre l'ouverture du parking au public, tout en maintenant le dispositif de portage du solde de la surface (4 254 m<sup>2</sup> après division) jusqu'à son terme contractuel, pour atteindre SIX (6) ans au total. L'EPFL a répondu favorablement à notre requête par délibération n°2020-10 en date du 26 février 2020.

L'EPFL nous a cédé la parcelle concernée par l'aménagement du parking paysager (AO n°529 pour une contenance de 2 600 m<sup>2</sup>) moyennant un montant hors taxe de CENT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (100 394,80 € HT), dont 9 126,80 € de frais de portage. Le prix de cette vente partielle anticipée a été calculé **de façon proportionnelle à la surface cédée**, en fonction du prix unitaire d'acquisition, auquel ont été ajoutés les frais de portage dus sur la période. La vente effective est intervenue le 30 septembre 2020.

Aujourd'hui, la période de portage est arrivée à son terme et nous devons procéder au rachat du solde du tènement foncier. À ce jour, voici l'état du compte de portage tenu par l'EPFL sur ce bien :

Libellé	Montant
Prix principal - parking	94 835,13
Prix principal - solde	155 164,87
Frais de notaire	3 407,74
Frais de bornage	1 987,00
Division cession parking	791,00
<b>TOTAL</b>	<b>256 185,74</b>

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 et division) pour un montant total de **2 778,00 €**,
3. Marge de portage calculée sur la base de 2,50 % par an, appliquée au prix d'achat + frais de notaire + géomètre, cumulée sur la durée effective du portage, soit **38 219,59 €** pour une cession du solde des biens au 1<sup>er</sup> mai 2023.

Le montant du stock mis en portage par l'EPFL atteignait initialement 256 185,74 €. Consécutivement à la cession du parking, ce stock a été ramené à la somme de 164 917,74 €, déduction faite du prix de revente hors frais à la Commune (91 268,00 €).

Le montant total de revente du solde de l'ensemble foncier en portage est donc fixé à **CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE DIX EUROS ET CINQUANTE-TROIS CENTIMES hors taxe (194 010,53 € HT)**, y compris marge de portage pour un montant restant à payer de 29 092,79 €, pour une acquisition par la Commune effective au 1<sup>er</sup> mai 2023.

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 sur la marge immobilière atteint la somme de **SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET TREIZE CENTIMES (7 769,13 €)**.

Le montant de revente de l'ensemble de la propriété portée par l'EPFL Béarn Pyrénées est ainsi fixé à **DEUX CENT UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES toutes taxes comprises (201 779,66 € TTC)**.

Néanmoins, la Commune ayant déjà versé la somme de 83 753,16 € en 2018, 2020 et 2021 au titre des annuités versées au cours de l'opération, celle-ci sera déduite du montant à verser à l'EPFL consécutivement à l'acte de vente à intervenir.

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 solde du bien porté pour son compte.

\* \* \* \* \*

**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 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, 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** la délibération n°15 du conseil municipal de la Commune d'Oloron Sainte-Marie en date du 29 janvier 2020 sollicitant la revente anticipée au profit de la Commune de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLRON SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°529 pour une contenance de 2 600 m<sup>2</sup>,

**VU** la délibération n°2020-10 du conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 26 février 2020 approuvant la cession anticipée au profit de la Commune d'Oloron Sainte-Marie de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLRON SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°529 pour une contenance de 2 600 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 la convention de portage signée entre l'EPFL et la Commune d'Oloron Sainte-Marie est arrivée à son terme,

**CONSIDÉRANT** l'intérêt de procéder à l'acquisition du solde de la propriété portée par l'EPFL Béarn Pyrénées au profit de la Commune aux fins de mettre en œuvre le projet pour lequel l'acquisition immobilière a été menée,

**CONSIDÉRANT** que ce projet permettra à la Commune de réaliser une opération d'habitat, et de contribuer ainsi à répondre à ses objectifs en la matière,

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

**ENTENDU** le rapport présenté par Monsieur le Maire de la Commune,

Oùï 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 autoriser la cession au bénéfice de la Commune d'Oloron Sainte-Marie la parcelle non bâtie en nature de terre sise à OLRON SAINTE-MARIE (64400), 10 rue Labarraque, cadastrée section AO n°530 pour une contenance de 4 254 m<sup>2</sup>,

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

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AO	530	10 rue Labarraque	Non bâti	00	42	54
<b>TOTAL</b>				<b>00</b>	<b>42</b>	<b>54</b>

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°0081-422-1602 en date du 28 avril 2016, soit un prix hors taxe arrêté au 1<sup>er</sup> mai 2023 de CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE DIX EUROS ET CINQUANTE-TROIS CENTIMES hors taxe (194 010,53 € HT), TVA sur marge immobilière en sus pour un montant de SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET TREIZE CENTIMES (7 769,13 €) soit un prix toutes taxes comprises de **DEUX CENT UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES toutes taxes comprises (201 779,66 € 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 de QUATRE-VINGT-TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET SEIZE CENTIMES (83 753,16 €) sera déduit du montant à percevoir par l'EPFL consécutivement à la signature de l'acte qui viendra constater la vente au bénéfice de la Commune,

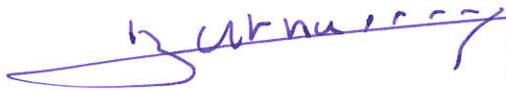
- **AUTORISE** Madame la Première Adjointe au Maire à signer l'acte à intervenir, qui sera rédigé par l'EPFL Béarn Pyrénées et reçu en la forme administrative par Monsieur le Maire de la Commune d'Oloron Sainte-Marie. L'ensemble des droits, frais et taxes, est à la charge exclusive de la Commune qui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

- **PREND ACTE** que cette acquisition clôturera l'opération de portage prévue par la convention de portage n°0081-422-1602 en date du 28 avril 2016 pour une durée de SIX (6) ans entre l'EPFL Béarn Pyrénées et la Commune d'Oloron Sainte-Marie.

Ainsi délibéré à OLORON Ste-MARIE, ledit jour 07 avril 2023.  
Suivent les signatures.-

Le Maire,

AFFICHÉ LE 22.04.2023

  
Bernard UTHURRY

