



*Direction Générale des Services*

## **Conseil municipal du 19 septembre 2025 DELIBERATION**

Secrétaire de séance : Madame Monique ASSO  
Nombre de conseiller-e-s en exercice : 33  
Nombre de présent-e-s : 30  
Nombre de votant-e-s : 33

Rapporteuse : Marie-Lyse BISTUÉ

### **Etaient présent-e-s :**

M. Bernard UTHURRY, Maire, Président,  
Mme Marie-Lyse BISTUÉ, M. Sami BOURI, Mme Anne SAOUTER, Mme Brigitte ROSSI, M. Jean CONTOU-CARRÈRE, Mme Anne BARBET, M. Stéphane LARTIGUE, M. Nicolas MALEIG, Adjoints,  
Mme Chantal LECOMTE, M. Philippe GARROTÉ, Dominique QUEHEILLE, M. Raymond VILLALBA, Mme Emmanuelle GRACIA, Mme Flora LAPERNE, M. Frédéric LOUSTAU, M. Saïd SOUITA, M. Patrick NAVARRO, Mme Marie SAYERSE, M. Iñaki ECHANIZ, Mme Monique ASSO, M. André LABARTHE, Mme Laurence DUPRIEZ, Mme Carine NAVARRO, M. Jean-Paul PORTESSÉNY, M. Jacques MAISONNEUVE, Mme Yona TORCAL, M. Daniel LACRAMPE, M. Clément SERVAT, M. Pierre BAHOU, Conseillers Municipaux.

### **Etaient représentées :**

- Mme Céline BODET donne pouvoir à Mme Marie-Lyse BISTUÉ,
- Mme Sabine SALLE donne pouvoir à Mme Chantal LECOMTE,
- Mme Françoise STIOPHANE donne pouvoir à Mme Marie SAYERSE.

### **3 - MISE A DISPOSITION DE LA FRICHE - 5 BIS RUE DE ROCGRAND A OLORON SAINTE-MARIE – PAR BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE L'ASSOCIATION « LES AMI.ES DE LA FRICHE ».**

La Commune d'OLORON SAINTE-MARIE a, par délibération n°17 en date du 21 décembre 2015, décidé de solliciter l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) Béarn Pyrénées aux fins d'acquérir pour son compte un immeuble bâti à usage commercial dit « la Friche » 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 d'en assurer le portage pour une durée de 4 ans.

Par délibération du 12 décembre 2022, la commune d'OLORON SAINTE-MARIE a décidé d'acquérir par anticipation l'immeuble objet du portage et demandé par conséquent au Conseil d'administration de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir lui céder au prix 408 935,19 € TTC.

La revente au bénéfice de la commune a fait l'objet d'un acte en la forme administrative dressé par l'EPFL Béarn Pyrénées et reçu par Monsieur le Maire le 29 novembre 2023.

L'immeuble a depuis été l'objet d'un programme de réhabilitation et de transformation, au terme duquel La Friche, d'une superficie de 1700 m<sup>2</sup>, sera composée :

- d'une offre de restauration,
- d'espaces communs pouvant accueillir les terrasses des restaurants ainsi que tous types d'usages et d'événements, dans une optique de mutualisation et de réversibilité des espaces,
- d'un espace média avec des studios et des bureaux (Radio Oloron),
- d'un jardin intérieur en pleine terre,
- d'une halle dédiée à une offre événementielle (concerts, spectacles, salons, tables rondes, conférences, séminaires, etc.),
- d'espaces dédiés à la formation, au travail partagé et à la transmission des savoirs,
- de salles de réunions, de réceptions et d'activités,
- de trois échoppes/ateliers dédiés aux créatrices et créateurs, artistes, artisanes et artisans, pour production, animation, diffusion et vente.

L'immeuble dépend donc du domaine privé de la Commune comme n'étant pas affecté à l'usage direct du public ou à un service public et comme ne constituant pas un accessoire indissociable à un bien dépendant du domaine public, au sens des articles L.2111-1 et L.2111-2 du Code général des propriétés des personnes publiques.

Le Conseil municipal du 7 octobre 2024 dans sa délibération numéro 6 a approuvé le schéma de gouvernance partagée tel que proposé par la commission d'étude, à savoir la création d'une association loi 1901, pour assurer :

- Le respect de l'esprit de La Friche,
- Les gestions administrative et juridique,
- La gestion humaine,
- La gestion technique, l'intendance et la sécurité,
- La programmation, la création, l'animation, la coordination et la communication,
- La gestion financière.

La délibération permettait également d'approuver les modalités contractuelles futures entre la commune et l'association, à savoir la signature d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) dont les termes et la durée devaient être précisés par délibération.

La Commune d'OLORON SAINTE-MARIE souhaite désormais confier à l'association « Les Ami.es de la Friche », regroupant l'ensemble des acteurs concernés par le projet de la Friche, un bail emphytéotique administratif en application des dispositions combinées des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime et de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales, lui permettant d'assurer la conservation et la valorisation patrimoniales de ce bien communal, et d'assurer la gestion, l'animation, et la coordination des activités en son sein.

Aussi, le projet de bail emphytéotique est soumis par cette délibération à la validation du Conseil municipal.

Les principales caractéristiques du bail annexé sont ci-après exposées.

### ➤ Le projet

Le BEA est consenti à l'association « Les Ami.es de la Friche » en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune, conformément à l'article L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En effet, la commune d'Oloron Sainte-Marie mène une politique active de redynamisation de son centre historique sur les thématiques du logement, du traitement des espaces publics, et de la redynamisation du commerce de centre-ville. Ces actions concourent à favoriser une réappropriation du centre par les habitants d'Oloron Sainte-Marie et des environs.

La commune est attentive au développement d'un véritable sentiment de bien vivre à Oloron qui passe par la création de liens, de rencontres entre les habitants, d'occasions de se retrouver hors de chez soi.

Cet esprit qui offre espace - temps et relations sociales se cristallise, s'incarne dans la Friche, véritable lieu de vie culturel, associatif et citoyen, outil au service des dynamiques et des habitants du territoire d'Oloron-Sainte-Marie, qui contribue à la redynamisation du centre-ville d'Oloron Sainte-Marie et au renouvellement urbain et architectural.

Il est par conséquent considéré que constituent une opération d'intérêt général l'entretien et la valorisation patrimoniale de cet équipement, ainsi que la gestion, l'animation et la coordination des activités en son sein.

### ➤ **Consistance**

La surface totale de la parcelle est de 1778 m<sup>2</sup>.

Elle accueille un équipement au service d'un territoire et de ses citoyens se développant autour d'un jardin aménagé au centre de la grande halle.

Le projet se développe dans un bâtiment à l'initial d'environ 1630 m<sup>2</sup> (surface sol) composé de trois constructions indépendantes dans leur volumétrie et leur gabarit :

- La halle nord avec une connexion sur la grande halle et une entrée indépendante sur la rue de Rocgrand,
- la grande halle avec une entrée indépendante sur la rue de Rocgrand et un R+1,
- la petite halle avec une entrée indépendante sur l'avenue Sadi Carnot.

### **Rez-de-chaussée – 1502 mètres carrés**

- Halle Nord – 356 mètres carrés
- Bricolab – 99 mètres carrés,
- Formation pratique – 66 mètres carrés,
- Formation théorique – 39 mètres carrés,
- Espace pour le personnel du restaurant – 3 mètres carrés,
- Réserve pour le restaurant – 12 mètres carrés,
- Sanitaires – 14 mètres carrés,
- Salle polyvalente – 102 mètres carrés,
- Local technique / chaufferie – 11 mètres carrés,
- SAS – 10 mètres carrés
- Grande halle – 774 mètres carrés
- Restaurant – 115 mètres carrés (cuisine 30 mètres carrés + restaurant 85 mètres carrés),
- Échoppe 1 – 17 mètres carrés,
- Kiosque de restauration 1 – 24 mètres carrés,

- Kiosque de restauration 2 – 23 mètres carrés,
- Stockage – 49 mètres carrés,
- Loge – sanitaire – 9 mètres carrés,
- Accueil – 17 mètres carrés,
- Échoppe 2 – 17 mètres carrés,
- Sanitaires – 22 mètres carrés,
- Local technique – 7 mètres carrés,
- Échoppe 3 – 46 mètres carrés,
- Jardin – 240 mètres carrés,
- Coursive de circulation – 188 mètres carrés,
- Petite halle – 372 mètres carrés,
- Petite halle – 360 mètres carrés,
- SAS acoustique – 12 mètres carrés.

### **R+1 dans la grande halle – 426 mètres carrés**

- Coworking – 24 mètres carrés,
- Studio Radio – 62 mètres carrés,
- Salle de réunion – 21 mètres carrés,
- Sanitaires – 15 mètres carrés,
- Stockage – 8 mètres carrés,
- Salle de réunion – 55 mètres carrés,
- balcon – 24 mètres carrés,
- Mezzanine – 55 mètres carrés,
- Coursive / circulation – 162 mètres carrés.

#### **➤ Réglementation**

La convention obéit aux règles des articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Le terrain objet du présent bail est classé en zone U du plan local d'urbanisme en vigueur à la date de la signature du présent et son utilisation doit répondre aux dispositions des articles du règlement du plan local d'urbanisme applicable à ladite zone.

#### **➤ Durée**

Le bail emphytéotique administratif est consenti pour une durée de CINQUANTE (50) années entières et consécutives prenant effet le jour de la signature du présent bail.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'association « Les Amies de la Friche » ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

#### **➤ Conditions et charges**

L'association s'engage à ce que l'usage du bien reste tout au long du bail conforme dans sa destination et sa nature aux règles et valeurs telles qu'elles figurent dans les statuts du BAILLEUR et la Charte éthique et environnementale adoptés par l'assemblée générale constitutive de l'association le 2 juin 2025 – et ce indépendamment des modifications ultérieures desdits statuts et charte.

### ➤ **Cession du bail**

Conformément aux dispositions du § 1 de l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, l'association « Les Ami.es de la Friche » ne pourra effectuer de cession en tout ou partie de ses droits, sans l'accord préalable et écrit de la commune.

### ➤ **Hypothèque**

Conformément aux dispositions du § 2 de l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, le droit réel conféré à l'association « Les Ami.es de la Friche » n'est susceptible d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la commune.

### ➤ **Redevance**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de 3 200 € (Trois mille deux cents euros),

### ➤ **Impôts et taxes**

L'association acquittera pendant toute la durée du bail les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le bien sera et pourra être assujéti.

### ➤ **Travaux**

L'association devra, pendant tout le cours du bail :

- conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous travaux et aménagements qu'il aura effectués,
- effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Tous travaux et aménagements effectués par l'association resteront sa propriété pendant toute la durée du présent bail emphytéotique et deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété de la commune à son expiration.

### ➤ **Sous-occupation**

L'association pourra proposer à des tiers des contrats de sous-occupation non constitutifs de droit réel leur permettant d'occuper au sein de l'Immeuble des installations ou des locaux pour l'exercice d'activités conformes dans leur destination et leur nature à l'objet du bail.

Ces projets de contrats et leurs éventuels avenants devront, dès lors qu'il dépasse une durée d'une année, expressément viser la présente Clause et être transmis, avant leur signature, pour autorisation à la commune.

### ➤ **Résiliation**

La commune pourra résilier le bail moyennant un préavis de TROIS (3) MOIS pour des motifs d'intérêt général ou pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues au bail, notamment en cas de manquements aux règles et valeurs telles qu'elles figurent dans les statuts de l'association et la Charte éthique et environnementale adoptés par l'assemblée générale constitutive de l'association le 2 juin.

Vu le projet de Bail Emphytéotique Administratif ci-annexé,

Où cet exposé, le **CONSEIL MUNICIPAL**, **par 25 voix pour , 7 voix contre** (Mme Laurence DUPRIEZ, Mme Carine NAVARRO, M. Jean-Paul PORTESSÉNY, M. Jacques MAISONNEUVE, Mme Yona TORCAL, M. Daniel LACRAMPE, M. Clément SERVAT), **et 1 abstention** (M. André LABARTHE),

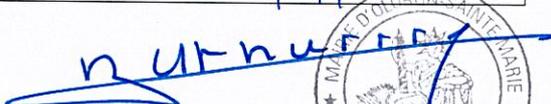
- **APPROUVE** le présent rapport,

- **VALIDE** le projet de Bail Emphytéotique Administratif ci-annexé au profit de l'association « Les Ami.es de la Friche », pour le terrain sis 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254,

- **AUTORISE** Madame la Première Adjointe au Maire à signer le Bail Emphytéotique Administratif, sur la base du projet ci-annexé, reçu en la forme administrative par Monsieur le Maire de la Commune d'Oloron Sainte-Marie.

Ainsi délibéré à OLORON Ste-MARIE, ledit jour 19 septembre 2025.  
Suivent les signatures.-

AFFICHÉ LE 28/09/2025


Le Maire,

  
**Bernard UTHURRY**