



Département des Pyrénées-Atlantiques
Commune de BILLERE

Envoyé en préfecture le 12/12/2023
Reçu en préfecture le 12/12/2023
Publié le
ID : 064-216401299-20231212-20231213-DE



Délibération n° 2023-12-13

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BILLERE

SEANCE DU LUNDI 11 DÉCEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois le 11 décembre à 18 heures 30, le Conseil municipal de Billère s'est réuni à l'auditorium de la médiathèque d'Este, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Yves LALANNE, Maire, en session ordinaire.

Date d'envoi de la convocation :

04/12/2023

Date d'affichage :

04/12/2023

Présents : M. LALANNE, M. JACOTTIN, Mme MATHIEU-LESCLAUX, M. OCHEM, Mme FRANCO, Mme AUCLAIR, Mme FERRER, M. BAYSSAC, M. CABANES, Mme LOURAU, M. COLLET, Mme LABOURET, M. MAUBOULES, Mme LAHERRERE-SOUVIRAA, M. BALMORI, Mme GARCIA-ORCAJADA, M. TALAALOUT, Mme FOURCADE, Mme VEILHAN, M. RIBETTE, M. LESCHIUTTA, Mme FLOUS, M. DEFRASNE.

Nombre de membres :

Afférents : 33

Présents : 23

Qui ont pris part au vote : 33

Absents excusés : M. CHAVIGNÉ, M. MAZODIER, M. NASSIEU-MAUPAS, Mme DE BOISSEZON, Mme WEISS, M. MONTAUT, Mme SCHIANO, M. LARCHER, Mme BOGNARD, M. FRETAY.

Votes :

Pour : 33

Contre : 0

Abstentions : 0

Pouvoirs : M. CHAVIGNÉ, M. MAZODIER, M. NASSIEU-MAUPAS, Mme DE BOISSEZON, Mme WEISS, M. MONTAUT, Mme SCHIANO, M. LARCHER, Mme BOGNARD, M. FRETAY.

Secrétaire de séance : M. Christophe LESCHIUTTA

N° 2023-12-13

DEMANDE D'ACQUISITION ET DE PORTAGE PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) BÉARN PYRÉNÉES D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER BATI DÉSAFFECTÉ À USAGE INDUSTRIEL SIS RUE VOLTA, CADASTRÉ SECTION AK N°773 ET AK N°775 POUR UNE CONTENANCE GLOBALE DE 3 855 M2

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

La Commune est soucieuse depuis plusieurs années du devenir du secteur de la Linière et souhaite accompagner la mutation de ces friches industrielles en nouveau quartier à dominante d'habitat. Sur le plan réglementaire, ce secteur est classé en zone 1AUc et impose le respect d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). À ce jour, cette OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels (en location et en accession en RDC +2 étages maximum) mais aussi de l'activité (type bureaux par exemple).

Afin de l'accompagner dans cette démarche ambitieuse, la commune a sollicité l'EPFL BÉARN PYRÉNÉES pour analyser la faisabilité du projet et établir un diagnostic exhaustif des ensembles immobiliers concernés en vue de réaliser les travaux de dépollution, de désamiantage et de déconstruction qui permettront la réhabilitation du site.

Ainsi, l'ensemble immobilier, objet de la présente délibération, d'une contenance globale de 3 855 m² (classé en zone à urbaniser 1AUc du PLUI) et propriété de M. MERLE VIGNAU Jean-Marie a fait l'objet d'études préalables et d'un diagnostic concluant à la présence d'amiante et à une contamination élevée en polluants divers. Au regard de ces éléments, des échanges ont été menés avec M. MERLE VIGNAU Jean-Marie et un accord sur une offre d'acquisition de ce terrain par l'EPFL pour le compte de la commune a été trouvé pour un montant de 155 000 euros (au prix de l'évaluation rendue par le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques).

Afin de poursuivre les démarches engagées, il est aujourd'hui proposé au Conseil municipal de solliciter l'EPFL BÉARN PYRÉNÉES afin d'assurer l'acquisition de ce bien et le portage de cette opération pour le compte de la commune pour une durée de 8 ans.

Compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de renouvellement urbain qui comprendra des travaux de désamiantage, de dépollution et de démolition sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées, 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.

Au terme du portage, les biens seront revendus à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais d'acquisition, du coût des travaux de désamiantage, de démolition et de dépollution, 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.

VU les articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs 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'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 le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées applicable à la commune de Billère, approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 23 septembre 2021,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 5 octobre 2022,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de l'ensemble immobilier bâti désaffecté à usage industriel sis rue VOLTA, cadastré section AK n°773 et AK n°775 pour une contenance globale de 3 855 m² afin de procéder à une reconversion du site de la Linière,

CONSIDÉRANT que M. MERLE VIGNAU Jean-Marie, propriétaire de l'ensemble immobilier bâti désaffecté à usage industriel sis rue VOLTA, cadastré section AK n°773 et AK n°775 pour une contenance globale de 3 855 m² a accepté l'offre d'acquisition formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées à hauteur de 155 000 euros,

CONSIDÉRANT que le prix est conforme à l'avis rendu le 5 octobre 2022 par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques,

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 8 ans,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, décide :

- **DE DEMANDER** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée de HUIT (8) ans maximum, de l'ensemble immobilier bâti désaffecté à usage industriel sis rue VOLTA, cadastré section AK n°773 et AK n°775 pour une contenance globale de 3 855 m² appartenant à M. MERLE VIGNAU Jean-Marie moyennant un montant net de 155 000 €, auquel s'ajoutent des frais d'acte notarié ;
- **D'APPROUVER** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir entre la commune de Billère et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de HUIT (8) ans à compter de l'acquisition effective des biens ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition de l'ensemble immobilier bâti désaffecté à usage industriel désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces afférentes ;
- **DE DEMANDER** à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage, de démolition et de dépollution de la totalité du bâti existant pendant la période de portage, de façon à préparer le site à recevoir l'opération d'aménagement prévue par la commune ;
- **DE PRENDRE ACTE** de l'engagement contractuel pris par la commune de Billère de racheter sans réserve les biens à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées ;

- **DE PRENDRE ACTE** que la commune aura loisir, le cas échéant, de demander en cours d'opération le rachat anticipé des biens qui seront acquis et portés 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 ;
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- 1-Recours administratif gracieux auprès des services de la Ville de Billère
- 2-Recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau

Fait et délibéré à BILLERE,
les jour, mois et an que dessus
et ont signé les membres présents,

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,

Jean-Yves LALANNE

