



Département des Pyrénées-Atlantiques
Commune de BILLÈRE

Envoyé en préfecture le 05/03/2024

Reçu en préfecture le 05/03/2024

Publié le 05/03/2024

ID : 064-216401299-20240305-20240305-DE



Délibération n° 2024-03-05

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BILLÈRE

SÉANCE DU LUNDI 4 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre le 4 mars 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 :

27/02/2024

Date d'affichage :

27/02/2024

Présents : M. LALANNE, M. JACOTTIN, Mme MATHIEU-LESCLAUX, M. CHAVIGNÉ, M. OCHEM, Mme FRANCO, M. MAZODIER, Mme AUCLAIR, Mme FERRER, M. BAYSSAC, Mme DE BOISSEZON, M. CABANES, Mme LOURAU, M. COLLET, Mme LABOURET, M. MAUBOULES, M. BALMORI, Mme GARCIA-ORCAJADA, Mme FOURCADE, M. LARCHER, M. LESCHIUTTA, M. FRETAY, Mme FLOUS, M. DEFRASNE.

Nombre de membres :

Afférents : 33

Présents : 24

Qui ont pris part au vote : 32

Absents excusés : M. NASSIEU-MAUPAS, Mme LAHERRERE-SOUVIRAA, M. TALAALOUT, Mme VEILHAN, Mme WEISS, M. MONTAUT, Mme SCHIANO, M. RIBETTE, Mme BOGNARD.

Votes :

Pour : 32

Contre :

Abstentions :

Pouvoirs : M. NASSIEU-MAUPAS à M. MAUBOULES, Mme LAHERRERE-SOUVIRAA à Mme FRANCO, M. TALAALOUT à M. CABANES, Mme VEILHAN à Mme FERRER, Mme WEISS à Mme DE BOISSEZON, M. MONTAUT à M. LALANNE, M. RIBETTE à M. FRETAY, Mme BOGNARD à Mme FLOUS.

Secrétaire de séance : Mme Corinne FLOUS

N° 2024-03-05

DEMANDE D'ACQUISITION ET DE PORTAGE PAR L'EPFL BÉARN PYRÉNÉES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER BÂTI À USAGE INDUSTRIEL SIS À BILLÈRE, 1 RUE DE LA LINIÈRE, CADASTRÉ SECTION AK N°1000 POUR UNE CONTENANCE GLOBALE DE 8 388 M²

ANNEXES

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

La commune de Billère est engagée depuis plusieurs années dans la reconquête du secteur de la Linière. Cette zone d'activités économiques obsolète d'une surface d'environ 4,2 ha, proche du centre-ville, a vocation à être **reconvertie pour recevoir en priorité des logements**, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de « La Linière » inscrites au PLUI de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) applicable à la commune.

En effet, ces biens désaffectés sont classés en **zone à urbaniser (1AUc)** au PLUI applicable à la commune de Billère, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à **dominante d'habitat**, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Dans cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent en priorité sur le règlement, afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe. Le site est intégralement concerné par les OAP du secteur de « La Linière » inscrites au PLUI. Lesdites OAP prévoient en particulier **une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession**.

Après avoir mené une première acquisition en 2019 avec le soutien de l'EPFL (site ex-TDF cadastré section AK n°21 pour une contenance de 10 143 m² intégralement désamianté et déconstruit en 2020), la commune s'intéresse désormais à l'ensemble immobilier bâti à usage industriel sis à BILLÈRE (64140), rue Volta, cadastré section AK n°773 et AK n°775 pour une contenance globale de 3 855 m² appartenant à M. Jean MERLE-VIGNAU, ainsi qu'à l'ensemble immobilier bâti à usage industriel sis à BILLÈRE (64140), 1 rue de la Linière, cadastré section AK n°1000 pour une surface de 8 388 m² appartenant à la SCI PONTACQ ET FILS.

Aussi, ces friches ont été repérées par la commune pour être réhabilitées avant d'y mener **un vaste projet d'aménagement urbain à vocation principale d'habitat**. D'abord, l'acquisition des biens serait réalisée aux fins de requalifier des friches situées à proximité du centre-ville, à commencer par la démolition des bâtiments vétustes à usage industriel et la dépollution des sols. Ensuite, la commune pourrait choisir d'utiliser l'ensemble foncier recyclé afin de **réaliser un projet immobilier à vocation d'habitat**, si les conditions économiques et réglementaires sont réunies, notamment au regard de la pollution du site.

Ce projet d'aménagement d'ensemble pourra être mis en œuvre, au besoin, dès après désamiantage et démolition du bâti existant, puis **dépollution des sols jusqu'à un seuil acceptable pour permettre un changement de destination vers l'habitat**, sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires.

Aussi, par courrier en date du 20 octobre 2021, Monsieur le Maire a sollicité l'accompagnement de l'EPFL Béarn Pyrénées pour envisager la poursuite du projet de requalification de ces friches industrielles et ses conditions. Afin d'envisager la faisabilité financière d'une telle opération sur le secteur, l'EPFL a engagé plusieurs études avec l'accord des propriétaires, afin d'étudier les conditions du démantèlement des friches et établir un diagnostic exhaustif des différents ensembles immobiliers en vue de réaliser les travaux de dépollution, de désamiantage et de déconstruction qui permettront la réhabilitation du secteur.

Au total, les études menées ne permettent pas d'envisager positivement la poursuite du projet municipal, car l'ensemble des sujétions techniques évoquées impliquent des investissements élevés pour permettre la reconversion du site et son changement de destination vers de l'habitat.

En effet, l'EPFL estime à **environ 982 000 € le montant à mobiliser pour désamianter, déconstruire et dépolluer l'ensemble immobilier** bâti à usage industriel sis à BILLÈRE (64140), 1 rue de la Linière, cadastré section AK n°1000 pour une contenance globale de 8 388 m² appartenant à la SCI PONTACQ ET FILS, hors acquisition. L'état du bien et la pollution importante relevée ne permettent pas d'envisager de le réinvestir sans travaux préalables conséquents.

Cependant, malgré la prudence qui s'impose compte tenu des investissements élevés à consentir pour mener le projet d'intérêt général évoqué, en l'absence de solution alternative pour trouver une issue à cet état de fait, l'EPFL a formulé à la demande de la commune une offre financière pour l'acquisition de la propriété de la SCI PONTACQ ET FILS.

Bien que cela ne nous permette pas de garantir de façon certaine l'équilibre économique de l'opération d'aménagement voulue par la municipalité, compte tenu de l'enjeu que représente la reconquête des friches et le développement du projet communal d'intérêt général, ainsi que la nécessité de mettre un terme à la situation actuelle, la commune a proposé un prix de **TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 €)** pour l'acquisition de l'ensemble immobilier bâti à usage

industriel sis à BILLÈRE (64140), 1 rue de la Linière, cadastré section AK n°1000 pour une contenance globale de 8 388 m², supérieur de 22% par rapport à l'évaluation des domaines en date du 5 octobre 2022, d'une valeur de 295 000,00 €. Ce prix apparaît acceptable au regard des références de prix pratiqués sur la commune, ainsi que de l'intérêt de cette propriété pour les projets évoqués.

Cette opération fait suite à l'acquisition validée fin 2023 de l'ensemble immobilier bâti à usage industriel sis à BILLÈRE (64140), rue Volta, cadastré section AK n°773 et AK n°775 pour une contenance globale de 3 855 m², appartenant à M. Jean MERLE-VIGNAU et pour laquelle nous avons également fait appel à l'EPFL. Il convient aujourd'hui de saisir l'opportunité de compléter notre réserve foncière en vue de mettre en œuvre le projet immobilier à vocation d'habitat ayant motivé les opérations susmentionnées.

S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des ensembles fonciers sur le moyen terme, au regard de l'ampleur de cette opération, afin de ne pas mobiliser une part trop importante de notre trésorerie, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de ce bien pour notre compte, ainsi que pour procéder aux travaux de désamiantage, de démolition intégrale et de dépollution sous sa maîtrise d'ouvrage pendant la phase de portage transitoire.

Afin de poursuivre les démarches engagées et pour préparer un projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, la commune peut solliciter l'intervention de l'EPFL et lui demander d'assurer le portage de ce bien pour une durée de HUIT (8) ans.

Si vous en êtes d'accord, l'EPFL procédera à l'acquisition du bien pour le compte de la commune, qui en deviendra propriétaire à l'issue de la période de portage, ou avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée, éventuellement partielle, si cela s'avère nécessaire pour les besoins des différents projets qui pourront être développés.

Au terme du portage, le bien sera revendu 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.

La commune aura également loisir de désigner éventuellement un tiers pour bénéficier de la revente – totale ou partielle - à sa place, dès lors que ce tiers répondra aux objectifs assignés à cette opération ainsi qu'au cahier des charges qui sera le cas échéant élaboré conjointement avec l'EPFL pendant la période de portage.

En outre, l'intervention de **l'EPFL pourrait contribuer à absorber une partie du déficit de l'opération projetée**. En effet, compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de renouvellement urbain comprenant des travaux de désamiantage et de démolition du bâti existant sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL, l'opération pourrait être **éligible à une minoration foncière au titre du fonds friches mis en place par l'établissement**. 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%. Cette participation sous forme de réduction du prix de revente sera attribuée par le conseil d'administration de l'EPFL au moment de céder le bien, en fonction des sommes qui seront engagées et des disponibilités du *fonds friches*.

Aussi, l'intérêt de faire appel à l'EPFL apparaît pertinent dans le sens où nous aurons le temps de définir précisément le projet, et éventuellement d'initier les travaux pendant le portage, de façon à limiter l'impact de l'opération sur le budget communal et facilitant la gestion de la trésorerie nécessaire. À noter également que l'opération de portage permet d'étaler le paiement pendant le portage (dans le cadre d'un portage sur 8 ans, c'est 70% du prix prévisionnel de revente qui est versé par annuité avant même l'acquisition).

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

VU les articles L.324-1 et suivants 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'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

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 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 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 et le 30 mars 2023,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 5 octobre 2022 évaluant la valeur vénale des biens en cause à 295 000,00 €,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de l'ensemble immobilier bâti à usage industriel sis à BILLÈRE (64140), 1 rue de la Linière, cadastré section AK n°1000 pour une contenance globale de 8 388 m², afin de constituer une réserve foncière rendue apte à recevoir un projet d'aménagement à vocation principale d'habitat,

CONSIDÉRANT que le projet d'acquisition s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble du secteur de la Linière regroupant plusieurs friches industrielles,

CONSIDÉRANT que l'intervention de la commune se justifie pour favoriser l'émergence d'un nouveau quartier d'habitat en mixité sociale à proximité du centre de la commune,

CONSIDÉRANT que cette opération de recyclage foncier contribuera à terme à la réalisation des objectifs de la commune en matière d'habitat et de renouvellement urbain, ainsi qu'à ceux de sobriété foncière,

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition par voie amiable et le portage de ce bien pour une durée de HUIT (8) ans,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire de la commune,

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, décide :

- **DE DEMANDER** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition par voie amiable, puis le portage pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans maximum, de l'ensemble immobilier bâti à usage industriel sis à BILLÈRE (64140), 1 rue de la Linière, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AK	1000	1 rue de la Linière	Bâtie	00	83	88
TOTAL				00	83	88

appartenant en pleine propriété à la SCI PONTACQ ET FILS, société civile immobilière dont le siège est à CAPBRETON (40130), 18 rue de Paris, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 095 780 177 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dax, moyennant un montant de **TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 €)**, auquel s'ajoutent des frais d'acte authentique,

- **DE DEMANDER** à l'EPFL Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage, de démolition totale du bâti existant et de dépollution pendant la période de portage, de façon à préparer le site à recevoir le projet de la commune,
- **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 du bien,
- **DE PRENDRE ACTE** de l'engagement contractuel pris par la commune de Billère de racheter sans réserve le bien à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,
- **DE PRENDRE ACTE** du fait que la commune aura loisir, le cas échéant, de demander en cours d'opération le rachat anticipé du bien qui sera acquis et porté pour son compte par l'EPFL Béarn Pyrénées, et/ou de désigner un tiers pour bénéficiaire de la revente à sa place aux prix et conditions prévus par la convention de portage,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue du portage de l'ensemble immobilier bâti à usage industriel désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent,
- **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 BILLÈRE,
les jour, mois et an que dessus
et ont signé les membres présents,

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,

Jean-Yves LALANNE

