



Département des Pyrénées-Atlantiques
Commune de BILLÈRE

Délibération n° 2024-10-09

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BILLÈRE

SÉANCE DU LUNDI 14 OCTOBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre le 14 octobre 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 Arnaud JACOTTIN, Maire, en session ordinaire.

Date d'envoi de la convocation :

08/10/2024

Date d'affichage :

08/10/2024

Nombre de membres :

Afférents : 31

Présents : 26

Qui ont pris part au vote : 31

Votes :

Pour : 31

Contre : 0

Abstentions : 0

Présents : M. JACOTTIN, M. OCHEM, Mme MATHIEU-LESCLAUX, M. MAZODIER, Mme FRANCO, M. CHAVIGNÉ, Mme AUCLAIR, M. BAYSSAC, Mme FERRER, M. CABANES, M. BALMORI, M. COLLET, M. MAUBOULES, M. LALANNE, Mme LOURAU, Mme DE BOISSEZON, Mme GARCIA-ORCAJADA, M. TALAALOUT, Mme WEISS, Mme LABOURET, Mme VEILHAN, Mme SCHIANO, M. LARCHER, M. RIBETTE, Mme BOGNARD, Mme FLOUS.

Absents excusés : Mme FOURCADE, Mme LAHERRERE-SOUVIRAA, M. NASSIEU-MAUPAS, M. COLIN, M. LESCHIUTTA, M. FRETAY, M. DEFRASNE.

Pouvoirs : Mme FOURCADE à Mme MATHIEU-LESCLAUX, Mme LAHERRERE-SOUVIRAA à M. COLLET, M. NASSIEU-MAUPAS à M. MAUBOULES, M. FRETAY à Mme FLOUS, M. DEFRASNE à Mme BOGNARD.

Secrétaire de séance : Mme MATHIEU-LESCLAUX.

N° 2024-10-09

DEMANDE D'ACQUISITION ET DE PORTAGE PAR L'EPFL BÉARN PYRÉNÉES DE L'IMMEUBLE BÂTI À USAGE D'HABITATION APPARTENANT À LA COMMUNE SIS À BILLÈRE (64140), 33 AVENUE BÉZIOU, CADASTRÉ SECTION AD N°61P1 POUR UNE CONTENANCE APPROXIMATIVE AVANT ARPENTAGE DE 2 000 M²

ANNEXE : CONVENTION DE PORTAGE ET TABLEAU DE SIMULATION FONCIÈRE

RAPPORTEUR : Julien BAYSSAC

La commune est propriétaire d'un immeuble bâti à usage d'habitation sis à BILLÈRE (64140), 33 avenue Béziou, « Résidence Chantelle », cadastré section AD n°61P1 pour une contenance de 2 000 m². Cet immeuble, situé avant division cadastrale sur la parcelle du groupe scolaire Chantelle, comporte six appartements à usage de logements d'urgence répartis sur trois étages, dont deux au rez-de-chaussée occupés par des associations.

En 2021, l'état de vétusté général de la résidence nous a conduit à commander une étude de faisabilité pour la réhabilitation de l'immeuble. L'association SOLIHA, chargée de cette étude a constaté que l'immeuble présente des désordres importants et généralisés sur la façade Ouest, dont de nombreuses fissures laissant s'infiltrer de l'eau, conduisant à la prolifération de moisissures à l'intérieur des logements. La performance énergétique générale de l'immeuble est reconnue mauvaise et nécessite des travaux importants en termes d'isolation, de système de ventilation et de chauffage ainsi que de remise aux normes des conditions d'habitabilité (installation électrique à reprendre, remédiation à l'humidité).

Au vu de ces informations, nous avons estimé le coût des travaux de réhabilitation trop élevé, ne permettant pas d'atteindre l'équilibre financier. De plus, la situation géographique du bâtiment contigu au groupe scolaire Chantelle nous permet d'envisager sa démolition afin d'étendre la cour de l'école et sa végétalisation.

En effet, nous avons décidé depuis quelques temps de nous engager dans une démarche de végétalisation des cours d'écoles de la commune. En 2022, à travers le projet « *Semons l'avenir. Créons ensemble notre cour d'école* », nous avons mené une démarche d'expérimentation de végétalisation de la cour des écoles élémentaires Lalanne et Mairie, et le succès de ces expérimentations nous a amené à envisager une généralisation de cette végétalisation aux autres cours d'écoles billéroises. À ce titre, compte tenu de l'état de vétusté de l'immeuble contigu au groupe scolaire Chantelle, nous avons contacté l'EPFL afin d'examiner les modalités selon lesquelles l'établissement pourrait nous assister dans le traitement de ce bâtiment. S'agissant d'un bien déjà maîtrisé par la collectivité, l'EPFL n'est en théorie pas fondé à le reprendre.

Cependant, l'EPFL s'étant positionné comme un acteur majeur de la lutte contre l'étalement urbain à travers le recyclage foncier des sites obsolètes, compte tenu du besoin exprimé, **l'établissement se propose de reprendre le site moyennant l'euro symbolique afin de le traiter**, avant de le rétrocéder à la commune ou à l'opérateur que nous aurons désigné à l'issue d'une période de portage de QUATRE (4) ans, pendant laquelle l'EPFL mènera l'ensemble des travaux préparatoires nécessaires.

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 les biens, en fonction des sommes qui seront engagées et des disponibilités du *fonds friches*.

Aussi, il vous est proposé de solliciter l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins de se porter acquéreur du bien, d'en assurer le portage pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans, et de conduire sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de déconstruction du bâti existant.

Si vous en êtes d'accord, l'EPFL procédera à l'acquisition du bien évoqué à **l'euro symbolique** auprès de la commune, qui en redeviendra propriétaire à l'issue de la période convenue, ou avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée et/ou partielle si cela s'avère nécessaire pour les besoins du projet prévu.

Au terme du portage, le bien sera revendu à la commune au prix d'acquisition, augmenté du coût des travaux et autres dépenses qui seront réalisés 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.

S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des biens immobiliers sur le moyen terme et préparer leur aménagement, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de cet ensemble immobilier bâti à usage d'habitation pour notre compte.

Il vous est proposé de vous 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.2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consistance du domaine public des collectivités territoriales,

Vu l'article L.2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la sortie des biens du domaine public des collectivités territoriales,

Vu l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics,

Vu l'article L.3221-2 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cession d'immeuble poursuivis par les établissements publics fonciers locaux,

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,

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 puis 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 27 août 2024 évaluant la valeur vénale du bien en cause à DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 €),

Vu le plan de division établi par le cabinet SARRAT le 17 septembre 2024,

Considérant l'état de dégradation avancée de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à BILLÈRE (64140), 33 avenue Béziou, cadastré section AD n°61P1 pour une contenance de 2 000 m²,

Considérant qu'une telle acquisition permettra à la commune de recycler du foncier constructible,

Considérant que cette opération contribuera à terme à la réalisation des objectifs de la commune en matière de développement durable et notamment de végétalisation des cours d'écoles de la commune,

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 QUATRE (4) ans, pendant laquelle l'EPFL conduira les opérations de désamiantage, déconstruction, et le cas échéant, de dépollution,

Considérant l'intérêt public d'une telle opération,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **DE CONSTATER** la désaffectation totale de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à BILLÈRE (64140), 33 avenue Béziou, « Résidence Chantelle », cadastré section AD n°61P1 pour une contenance de 2 000 m², formant une emprise à détacher du groupe scolaire « Chantelle » ;
- **DE PRONONCER** le déclassement du domaine public communal de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à BILLÈRE (64140), 33 avenue Béziou, « Résidence Chantelle », cadastré section AD n°61P1 pour une contenance de 2 000 m², formant une emprise à détacher du groupe scolaire « Chantelle » ;
- **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 QUATRE (4) ans maximum, de l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à BILLÈRE (64140), 33 avenue Béziou, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AD	61P1	33 avenue Béziou	Bâti	00	20	00
TOTAL				00	20	00

appartenant en pleine propriété à la commune de Billère, collectivité territoriale dont le siège est à BILLÈRE (64140), 39 route de Bayonne, en l'hôtel de ville, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 216 401 299, moyennant l'**EURO SYMBOLIQUE (1,00 €)**, auquel s'ajoutent des frais d'acte ;

- **DE DÉCIDER** de céder l'immeuble bâti à usage d'habitation sis à BILLÈRE (64140), 33 avenue Béziou, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AD	61P1	33 avenue Béziou	Bâti	00	20	00
TOTAL				00	20	00

au bénéfice 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 l'**EURO SYMBOLIQUE (1,00 €)** ;

- **DE DEMANDER** à l'EPFL Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de déconstruction totale du bâti existant pendant la période de portage ;
- **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 QUATRE (4) 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 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 ;
- **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'immeuble bâti à usage d'habitation désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférents ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Premier Adjoint au Maire à signer l'acte à intervenir, qui sera reçu en la forme administrative par M. le Maire de la commune de Billère, et rédigé par l'EPFL Béarn Pyrénées. L'ensemble des droits, frais et taxes, est à la charge exclusive de l'acquéreur qui s'y engage expressément ;
- **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

Délibération rendue exécutoire
après transmission à la Préfecture le :
Mise en ligne sur le site internet le :

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,
Arnaud JACOTTIN



Envoyé en préfecture le 16/10/2024

Reçu en préfecture le 16/10/2024

Publié le



ID : 064-216401299-20241014-20241009-DE