

<p>PV-CM-05122023</p> <p>SEANCE DU 05-12-2023 A 18H30</p> <p>CONVOCAATION DU 30-11-2023</p>	<p>PYRÉNÉES-ATLANTIQUES</p> <p>—</p> <p>MAIRIE DE</p> <p>BOURDETTES</p> <p>64800</p> <p>—</p>	<p>PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL</p>
---	--	--

Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. LACROUX Philippe.

Présents : M.M. LACROUX Philippe, DOMENJOLLE Didier, ALIAS Christian, ARENAS Arthur, BERGERET Jean, ALVES Frédéric, BORDES Stéphane, CABALLERO Jérôme, TECHOUEYRES Pascal, TERRASSIER Christophe

Mmes SARCA Marie-José, , VINGTAN Karine

Excusés : M.M. CASTILLON Thierry, CABALLERO Jérôme,

Procuration : M. CABALLERO Jérôme à Mme VINGTAN Karine

Secrétaire : M. ALIAS Christian

Nombre de Conseillers en exercice : 14

Présents : 12

Date de la convocation : 10 novembre 2023

La séance débute à 18h30

M. le Maire constate que le quorum est atteint.

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE

Préalablement à la mise en discussion des affaires portées à l'ordre du jour, le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la réunion précédente.

Il propose de procéder à l'examen de l'ordre du jour suivant.

- Délibération : Mandater EPFL pour achat terrain de la scierie (parcelle 1033/1035)
- Délibération : Redevance du groupe Daniel
- Délibération : Etude RPI avec la commune d'Arros de Nay

Questions diverses

DÉLIBÉRATION N° 01 – MANDATER EPFL POUR L'ACHAT DU TERRAIN DE LA SCIERIE (PARCELLE A1033 ET1035)

Demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'ensemble immobilier bâti à usage artisanal sis à BOURDETTES (64800), 488 route de Pau, cadastré section A n°1033 et A n°1035 pour une contenance globale de 11 924 m2.

Depuis quelques années, nos services techniques connaissent des difficultés d'organisation liées à la dissémination des locaux techniques municipaux sur la commune. De fait, il apparaît souhaitable de trouver un site de dimension suffisante pour regrouper l'ensemble des ateliers et du matériel sur un même lieu et éviter ainsi d'innombrables déplacements intempestifs aux agents.

Au regard de cette situation déjà ancienne, une opportunité foncière a fait jour. En effet, la commune a été informée de la mise en vente de l'ancienne scierie artisanale LAPLACE située sur la route de Pau suite au décès de son propriétaire. En l'absence d'héritiers directs, c'est sa sœur, Mme Marie-Josée CHEVALLOT, demeurant à BLANQUEFORT (33290), 13 rue Hector Berlioz, qui a recueilli la succession.

Il s'agit de l'ensemble immobilier bâti à usage artisanal sis à BOURDETTES (64800), 488 route de Pau, cadastré section A n°1033 et A n°1035 pour une contenance globale de 11 924 m2, et situé en zone non constructible de la carte communale. Les biens bénéficient d'une situation idéale à proximité immédiate du bourg, le long de la route principale. Compte tenu de leur emplacement idéalement situé en centre bourg et de sa surface importante, il est vous est proposé de saisir cette opportunité pour y édifier un centre technique municipal.

En effet, bien que les parcelles en cause soient situées dans un secteur où les constructions ne sont pas admises de façon générale, le règlement d'urbanisme applicable à la commune prévoit une exception pour « les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ». Dès lors, il apparaît possible de mener un tel projet à cet endroit, après désamiantage et démolition du bâti vétuste se trouvant au milieu de la parcelle. Nous pourrions également envisager d'y développer les énergies renouvelables en prévoyant l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, ce qui pourrait contribuer assez largement au financement du bâtiment qui les accueillerait. Aussi, dans une vision à long terme et en tenant compte du développement de la commune, il sera également possible d'envisager une autre vocation pour la partie non bâtie.

Afin d'éviter la pérennisation d'une friche sur la commune, au vu de la situation stratégique des biens au cœur du tissu urbain constitué, ainsi que de l'opportunité d'aménager un nouveau centre technique municipal sur ce site situé à proximité du centre-bourg, nous avons sollicité l'EPFL Béarn Pyrénées afin d'engager les démarches utiles cette acquisition auprès du propriétaire.

Compte tenu des références de prix pratiqués sur la commune, ainsi que des investissements substantiels à consentir pour désamianter et déconstruire les installations existantes, puis mener le projet d'intérêt général évoqué, après négociations, un accord a été trouvé sur le prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €).

S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des biens immobiliers sur le moyen terme, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de ces biens pour notre compte, ainsi que pour procéder aux travaux de désamiantage et de démolition sous sa maîtrise d'ouvrage pendant la phase de portage transitoire. Dès lors, nous pourrions disposer d'un tènement foncier constructible de taille importante que nous pourrions ensuite aménager et partiellement reconstruire pour y implanter le futur centre technique municipal.

Afin de poursuivre les démarches engagées et pour préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier la suite de l'opération, la commune peut solliciter l'intervention de l'EPFL et lui demander d'assurer le portage de ce bien pour une durée de QUATRE (4) ans.

Au terme du portage, les biens seront revendus à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, et des éventuelles autres dépenses (travaux) 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. Dans l'hypothèse où il serait décidé de revendre les biens en l'état à un tiers, nous pourrions demander à l'EPFL de le lui céder directement.

Compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de réinvestissement urbain comprenant des travaux de désamiantage 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, mais elle devrait atteindre 50% des montants engagés à ce titre.

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 4 ans, c'est 10% 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 pour l'ensemble immobilier bâti à usage artisanal sis à BOURDETTES (64800), 6 route de Pau, cadastré section A n°1033 et A n°1035 pour une contenance globale de 11 924 m² et autoriser la signature d'une convention de portage pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans.

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'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 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 2021-2025 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2021,

VU la carte communale de la commune de Bourdettes approuvée le 29 avril 2011,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de l'ensemble immobilier bâti à usage artisanal sis à BOURDETTES (64800), 488 route de Pau, cadastré section A n°1033 et A n°1035 pour une contenance globale de 11 924 m², pour y édifier un centre technique municipal,

CONSIDÉRANT que le propriétaire a accepté le prix proposé par l'EPFL Béarn Pyrénées à hauteur de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €) pour l'acquisition d'une emprise totale de 11 924 m²,

CONSIDÉRANT que l'acquisition de l'ensemble immobilier bâti à usage artisanal sis à BOURDETTES (64800), 488 route de Pau, cadastré section A n°1033 et A n°1035 pour une contenance globale de 11 924 m², permettra à la commune de réaliser une opération d'aménagement à vocation principale d'équipement public au cœur du tissu urbain constitué, et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation de ses objectifs en la matière,

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition et le portage de ces biens pour son compte pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

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

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

1- DEMANDE à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage artisanal sis à BOURDETTES (64800), cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
A	1033	488 route de Pau	Bâti	00	05	96
A	1035	Lieudit « Andars »	Bâti	01	13	28
TOTAL				01	19	24

appartenant en pleine propriété à Mme Marie-Josée CHEVALLOT, demeurant à BLANQUEFORT (33290), 13 rue Hector Berlioz, moyennant un montant net vendeur de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte authentique,

2- APPROUVE les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir entre la commune de Bourdettes et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée prévisionnelle de QUATRE (4) ans à compter de l'acquisition effective des biens,

3- DEMANDE à l'EPFL, le cas échéant, de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de démolition des installations vétustes sises sur les parcelles, de façon à préparer le site à recevoir le projet de la commune,

4- PREND ACTE de l'engagement contractuel pris par la commune de Bourdettes de racheter sans réserve les biens à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,

5- PREND ACTE du fait que la commune de Bourdettes 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 prévus par la convention de portage,

6- AUTORISE 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 désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent,

7- CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

Vote à l'unanimité du conseil municipal.

DÉLIBÉRATION N° 02 – REDEVANCE DU GROUPE DANIEL

M. le Maire présente au conseil municipal la proposition du groupe Daniel concernant une redevance pour la période de juin à décembre 2023 de 82350 euros et pour l'année 2024 de 131132 euros.

Le conseil municipal décide de repousser son accord en attente de documents complémentaires.

La délibération est reportée.

DÉLIBÉRATION N° 03 – ETUDE RPI AVEC LA COMMUNE D'ARROS DE NAY

Après avoir exposé les textes réglementaires concernant la création d'un RPI.

Il a été constaté que notre commune n'ayant pas d'école sur son territoire les parents peuvent toujours inscrire leurs enfants dans les écoles de leurs choix autres que le RPI et que les frais de scolarité engendrés seront toujours assumés par notre commune.

Il a été constaté également que le nombre des enfants sur la commune est décroissant.

Après avoir débattu sur les arguments de chacun des membres du conseil, il a été décidé de ne rien changer dans notre fonctionnement et de ne pas donner suite à la proposition de création de RPI. Cependant, dans la mesure du possible, nous ferons le maximum pour aider et soutenir l'école d'Arros de nay susceptible de perdre une classe.

Questions diverses

Le conseil municipal s'est terminé à 20h00.

La délibération prise au cours de la séance est numérotée 1.

Liste des membres présents :

LACROUX Philippe,

DOMENJOLLE Didier,

ALIAS Christian,

ARENAS Arthur,

BERGERET Jean,

ALVES Frédéric,

BORDES Stéphane,

SARCA Marie-José,

TECHOUEYRES Pascal,

TERRASSIER Christophe,

VENANCIO Elodie,

VINGTAN Karine

Signature du Maire :	Signature du secrétaire de séance :
----------------------	-------------------------------------