

<p>PV-CM-08032024</p> <p>SEANCE DU 08-03-2024 A 18H30</p> <p>CONVOCAATION DU 04-03-2024</p>	<p>PYRÉNÉES-ATLANTIQUES</p> <p>—</p> <p>MAIRIE</p> <p>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, ARENAS Arthur, ALVES Frédéric, BORDES Stéphane, CABALLERO Jérôme, CASTILLON Thierry, TECHOUEYRES Pascal
Mmes SARCA Marie-José, Mme VINGTAN Karine

Absents : VENANCIO Elodie, BERGERET Jean, ALIAS Christian, TERRASSIER Christophe

Procuration : VENANCIO Elodie à CABALLERO Jérôme

Secrétaire de séance : Stéphane BORDES

Nombre de Conseillers en exercice : 14

Présents : 10

Date de la convocation : le 04-03-2024

Le Conseil Municipal a débuté à 18h30.

M. le Maire constate que le quorum est atteint.

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE

M. le Maire ouvre la séance avec l'approbation du dernier PV

M. Le Maire en refait la lecture.

Le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la réunion du 09-01-2024.

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

- Délibération : Convention de portage avec l'EPFL Béarn Pyrénées. Projet à vocation d'équipement public. Demande d'acquisition par voie de préemption et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de 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 924m².

Questions diverses

DÉLIBÉRATION N° 01– CONVENTION DE PORTAGE AVEC L'EPFL BÉARN PYRÉNÉES – PROJET A VOCATION D'EQUIPEMENT PUBLIC – DEMANDE D'ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION ET DE

PORTAGE PAR L'EPFL BÉARN PYRÉNÉES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER BÂTI A USAGE ARTISANAL SIS A BOURDETTES (64800), 6 ROUTE DE PAU, CADASTRÉ SECTION A N°1033 ET A N° 1035 POUR UNE CONTENANCE GLOBALE DE 11 924 M²

M. le Maire nous expose les dernières informations sur le dossier d'acquisition de la scierie de Bourdettes, pour laquelle une proposition a été faite, et acceptée par le vendeur.

M. Le Maire nous annonce que la propriétaire, Mme CHEVALLOT, se rétracte au profit d'un autre acquéreur.

M. Le Maire nous annonce faire valoir son droit de préemption et de portage.

M. Le Maire nous présente la convention de portage avec L'EPFL Béarn Pyrénées

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), 6 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, nous avons décidé de saisir cette opportunité pour y édifier à terme 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 avait été trouvé sur le prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €).

Bien que l'offre de prix formulée par l'EPFL ait été acceptée par écrit par Mme CHEVALLOT, cette dernière s'est finalement retractée en début d'année 2024 au profit d'un acquéreur privé à qui elle aurait expressément donné son accord quelques jours auparavant. Bien qu'elle souhaitât donner priorité à la commune, Mme CHEVALLOT a été mise en demeure par un avocat mandaté par l'acquéreur d'exécuter le contrat formé entre elle et M. Alexandre CAMAROU-LABADET par suite des consentements réciproques donnés, sous la menace de poursuites devant le Tribunal judiciaire aux fins d'obtenir la vente forcée des biens en cause.

C'est donc utilement que le conseil municipal réuni le 16 novembre 2023 a décidé suivant délibération n°6 d'instituer le droit de préemption urbain sur les parcelles sises à BOURDETTES (64800), 6 route de Pau, cadastrées section A n°1033 et A n°1035 pour une contenance globale de 11 924 m², dans la mesure où cette disposition lui a ouvert la possibilité de se substituer à l'acquéreur à l'occasion de la cession des biens en cause.

Conformément au droit de préemption institué par la commune, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) souscrite par Me Cédric LEBault, notaire à Nay, a été reçue par voie postale en mairie de Bourdettes le 26 février 2024. Celle-ci informe la commune de la cession de 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, moyennant un prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €).

Compte tenu du projet d'intérêt général ci-dessus rappelé et de sa conformité avec les motifs qui ont conduit le conseil municipal à instituer le droit de préemption sur les biens repérés à cet effet, ainsi que du prix notifié qui correspond au montant sur lequel un accord avait été trouvé, il apparaît opportun d'exercer notre droit de préemption à l'occasion de cette vente.

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, en lui déléguant la mise en œuvre du DPU à l'occasion de la vente évoquée, 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.

Au terme du portage qu'il vous est proposé de solliciter pour une durée maximale de QUATRE (4) ans, 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. La revente pourra également intervenir avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée si cela s'avère nécessaire pour les besoins de l'opération.

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 par voie de préemption 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.210-1 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain,

VU les articles L.212-1 à L.212-5, L.213-1 à L.213-18 du code de l'urbanisme relatifs aux droits de préemption,

VU les articles R.211-1 à R.211-8 du code de l'urbanisme,

VU l'article L.213-3 du code de l'urbanisme relatif à la délégation du droit de préemption par son titulaire au bénéfice d'un établissement public y ayant vocation,

VU les articles R.213-8 et R.213-9 du code de l'urbanisme relatifs aux modalités d'exercice du droit de préemption,

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, et notamment aux seuils de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'État,

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'établissement public foncier local Béarn Pyrénées, et notamment l'article 15 relatif aux 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,

VU le courrier de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 27 novembre 2023 portant offre d'acquisition amiable de 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 formulée auprès de Mme Marie-José LAPLACE épouse CHEVALLOT, moyennant un prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €),

VU le courrier de Mme Marie-José LAPLACE épouse CHEVALLOT en date du 29 novembre 2023 portant acceptation de l'offre d'acquisition formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées,

VU la délibération n°01 du conseil municipal de la commune de Bourdettes en date du 5 décembre 2023 portant demande d'acquisition amiable et de portage pour une durée de QUATRE (4) ans de 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,

VU la délibération n°2023-57 du conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 20 décembre 2023 autorisant l'acquisition amiable pour le compte de la commune de Bourdettes de 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,

VU la délibération n°06 du conseil municipal de Bourdettes en date du 16 novembre 2023 instituant le droit de préemption urbain sur les parcelles sises à BOURDETTES (64800), 6 route de Pau, cadastrées section A n°1033 et A n°1035 pour une contenance globale de 11 924 m² pour la réalisation de l'agrandissement du local technique, et donnant délégation au Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain au nom de la commune,

VU la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par Me Cédric LEBault, notaire à Nay, dressée le 22 février 2024 et reçue par voie postale en mairie de Bourdettes le 26 février 2024, relative à la cession de 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, appartenant en

pleine propriété à Mme Marie-José LAPLACE épouse CHEVALLOT, au prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €),

CONSIDÉRANT qu'un accord amiable avait été donné le 29 novembre 2023 par Mme Marie-José LAPLACE épouse CHEVALLOT quant à la cession de 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 au profit de l'EPFL Béarn Pyrénées pour le compte de la commune de Bourdettes,

CONSIDÉRANT que Mme Marie-José LAPLACE épouse CHEVALLOT s'est ensuite retractée au profit de M. Alexandre CAMAROU-LABADET à qui il semble qu'elle avait donné son accord quelques jours auparavant,

CONSIDÉRANT que le montant total de l'opération d'acquisition est inférieur au seuil de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'État fixé par l'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 à 180 000 euros, un avis du pôle d'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques n'est pas requis,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de 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, pour y édifier un centre technique municipal,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune d'acquiescer cet ensemble immobilier bâti soumis au droit de préemption urbain afin de réaliser un équipement collectif, et en particulier édifier un centre technique municipal, en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que le prix mentionné dans la DIA n'apparaît pas exagéré et qu'il permettra de mettre en œuvre le projet d'équipement collectif évoqué dans des conditions financières acceptables,

CONSIDÉRANT que l'acquisition de 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, 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 qu'il existe un projet suffisamment précis et certain sur l'immeuble en cause pour justifier une décision de préemption,

CONSIDÉRANT que cette acquisition contribuera à la réalisation des objectifs de la commune en matière d'équipement public,

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition par voie de préemption et le portage de ce bien pour une durée de QUATRE (4) ans,

CONSIDÉRANT l'intérêt de déléguer la mise en œuvre de l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFL Béarn Pyrénées,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle acquisition,

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

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

1°) RETIRE ponctuellement la délégation donnée par le conseil municipal à Monsieur le Maire par délibération n°6 du conseil municipal de Bourdettes en date du 16 novembre 2023 pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain au nom de la commune, à l'occasion de la cession de 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,

2°) DÉCIDE d'exercer le droit de préemption urbain institué par la commune à l'occasion de la cession de 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, appartenant en pleine propriété à Mme Marie-José LAPLACE épouse CHEVALLOT, demeurant à BLANQUEFORT (33290), 13 rue Hector Berlioz, aux prix et conditions mentionnés sur la DIA susvisée, soit CENT MILLE EUROS (100 000,00 €),

3°) DÉCIDE de déléguer à l'EPFL Béarn Pyrénées la mise en œuvre du droit de préemption urbain exercé par la commune à l'occasion de la cession de 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, appartenant en pleine propriété à Mme Marie-José LAPLACE épouse CHEVALLOT, demeurant à BLANQUEFORT (33290), 13 rue Hector Berlioz, aux prix et conditions mentionnés sur la DIA susvisée, soit CENT MILLE EUROS (100 000,00 €),

4°) DEMANDE à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition par voie de préemption, 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	6 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 les prix et conditions mentionnés sur la déclaration

d'intention d'aliéner, soit CENT MILLE EUROS (100 000,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte authentique,

5°) DIT que l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage artisanal sis à BOURDETTES (64800), 6 route de Pau, cadastré section A n°1033 et A n°1035, a pour objet de réaliser un équipement collectif, et en particulier édifier un centre technique municipal, en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme,

6°) 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,

7°) 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,

8°) 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,

9°) 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,

10°) 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,

11°) CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

Voté à l'unanimité

QUESTIONS DIVERSES

1. Gravière :

M. Le Maire nous présente le tableau de l'évolution des réévaluations des loyers de la commune de Bourdettes :

Trois périodes sont présentées : 15-20-25 ans

La simulation sur 25 ans présente des loyers moyens de 60 à 70k€/an selon le tableau, et nous protège d'une rupture de gains en fonction du temps passé sur des zones exploitées non communales inclus dans le temps global de la concession d'exploitation.

M. Le Maire propose de voter le choix de la période :

Votes pour l'application sur la période de 25 ans :

- Vote «pour» : 10
- Vote «contre» : 0

- Abstention : 0
- Validée à l'unanimité.

2. Amiante :

M. le Maire nous présente le rapport d'étude de diagnostic amiante réalisé sur la mairie :

- La mairie ne présente pas de présente de plomb, ni d'amiante sur ses toits.
- La maison LAMOUNETTE quant à elle, présente des parties amiantée : le toit (ardoises artificielles) et les 2 jardinières.

3. Camion Municipal :

Suite au vol du camion de la commune alors que ce dernier se trouvait chez RENAULT TRUCK pour son entretien. La société RENAULT TRUCK reste silencieuse aux sollicitations de M. Le Maire.

4. Coupe de bois :

Une coupe de bois est envisagée le long de RIU de LANNE.

Un métrage et une estimation des quantités de bois sont à faire pour mettre en place la vente M. LANNUSSE sera sollicité.

Un appel à des volontaire sera fait pour participer à l'opération.

5. Pièges à frelons asiatique :

21 pièges à frelons ont été fournis et sont disponibles à la mairie.

La période requise pour piéger les reines est de FEVRIER à JUIN.

Une proposition de mettre un piège chez chaque membre élu est faite ; les membres élus sont répartis partout sur la commune.

La proposition est acceptée

6. Vote du Budget :

Une date prévisionnelle pour le vote du budget est proposée :

le Samedi 06 Avril 2024, 10h30 à la mairie

L'ordre du jour étant épuisé, et en l'absence de question diverse supplémentaire,

La séance est levée à 19h50

Signature du Maire :

Signature du secrétaire de séance :

