

Séance du 1er décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 1^{er} décembre à 19 h, le Conseil Municipal de la Commune de SAUVAGNON, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur PEYROULET Bernard, Maire

Présents : Mmes et MM ALLANOT, BAREILLE, BERGÉ, CAMPOS, CAYRON, CHAPOTHIN, DOUARD, GELIZE, HUSTET, LACROIX, LAFAILLE, LALANNE, LANDRIEU, LAPLACE-NOBLE, LENOIR, MALABAT, PEYROULET, TADDEI

Absent avant donné procuration : Mmes SENTAURENS (LACROIX)

Absents excusés : Mmes et MM CAPDEVILLE, PROVENCE, REIMANN, VIRLOGEUX

Secrétaire de séance : M. CAYRON

Objet : Convention de portage avec l'EPFL Béarn Pyrénées

Projet à vocation mixte d'aménagement urbain et d'habitat

Demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), chemin du Cournau et lieudit « Village », cadastré section AP n°124 et AP n°469 pour une contenance globale de 3 178 m².

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du territoire sud de la Communauté de Communes des Luys en Béarn applicable à la commune de Sauvagnon, nous avons souhaité prévoir de densifier raisonnablement l'habitat au cœur du bourg à travers l'urbanisation de certaines « dents creuses », avec l'intention d'y **créer une offre de logements abordables** dans une zone déjà urbanisée et irriguée par les réseaux publics. Il s'agirait de nouveaux logements diversifiés susceptibles de favoriser la mixité sociale (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires, accession sociale à la propriété et logements libres). Notamment, nous avons prévu la **création de logements sociaux au cœur du bourg** à travers la prescription d'un secteur à programme de logements avec mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. En particulier, cette servitude de mixité sociale a été instituée sur les parcelles non bâties en nature de terre sises à SAUVAGNON (64230), lieudit « Village », cadastrées section AP n°125 pour une contenance de 4 530 m² et AP n°471 pour une surface de 2 100 m².

La société DOMOFrance s'est montrée intéressée pour réaliser **un programme de 22 logements locatifs sociaux (LLS) sur une partie de cette emprise** constituée de la parcelle sise à SAUVAGNON (64230), lieudit « Village », cadastrée section AP n°125 pour une contenance de 4 530 m². Un autre programme de 11 LLS doit prochainement démarrer sur la parcelle cadastrée section AP n°471 pour une contenance de 2 100 m².

Afin d'accompagner ces projets, nous avons lancé **une réflexion globale sur l'aménagement du centre-bourg**, qui comprendrait la création d'un nouvel accès adapté à l'accroissement de la population liée à ces futurs programmes immobiliers et à la future fréquentation du secteur, motorisée ou non. À cet effet, nous avons repéré l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), chemin du Cournau et lieudit « Village », cadastré section AP n°124 et AP n°469 pour une contenance globale de 3 178 m².

L'acquisition de ces biens permettraient de créer **une nouvelle desserte piétons/cycles du quartier en devenir vers le centre-bourg**, mais aussi d'envisager la mise en œuvre d'un **programme de logements locatifs à loyers intermédiaires ou de logements inclusifs à proximité immédiate du bourg**, de façon à diversifier ainsi l'offre de logements proposée sur le territoire communal. Le solde du tènement foncier pourrait être aménagé en espace public collectif à destination des habitants actuels et futurs du secteur.

En effet la situation privilégiée de ces biens au cœur du tissu urbain constitué ainsi que leur proximité immédiate des équipements publics existants des services marchands et non marchands dans la commune, en fait un site propice à **une opération d'aménagement urbain à vocation principale d'habitat** après désamiantage et déconstruction partielle du bâti vétuste existant.

Aussi, il apparaît opportun d'acquérir ces biens pour y mener les projets que la commune souhaite développer. Nous pourrions envisager à cet effet un partenariat avec différents opérateurs, y compris bailleurs sociaux, de façon à répondre aux enjeux de diversification des formes d'habitat et de mixité sociale. En effet, la maîtrise

foncière des biens nous permettra d'organiser la zone de façon cohérente et de définir son rythme de développement.

Envoyé en préfecture le 07/12/2023
Reçu en préfecture le 07/12/2023
Publié le
ID : 064-216405118-20231201-2023_87D-DE

Selon le scénario qui sera retenu, nous pourrions décider de réinvestir une partie du bâti existant et rénover en vue d'exploiter quelques logements communaux.

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 partielle sous sa maîtrise d'ouvrage pendant la phase de portage transitoire.

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 SIX (6) ans.

Dans les faits, l'EPFL se porte acquéreur des biens 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 du projet.

À ce sujet, les propriétaires des biens ont donné leur accord pour les céder à la commune moyennant un montant de QUATRE CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (417 000,00 €) nets, libre de toute occupation. 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.

Au terme du portage, les biens seront revendus à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, du montant des études et des travaux, et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées par l'EPFL pendant le portage, notamment les frais de démolition, ainsi que d'une marge de portage fixée à 2% par an, la somme de ces éléments formant le prix de revente.

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.

La commune aura également loisir de désigner éventuellement un tiers pour bénéficier de la revente – totale 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.

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 6 ans, c'est 40% 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 de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), chemin du Cournau et lieudit « Village », cadastré section AP n°124 et AP n°469 pour une contenance globale de 3 178 m² et autoriser la signature d'une convention de portage pour une durée prévisionnelle de SIX (6) 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 l'article L.1311-9 et L.1311-10 du code général des collectivités territoriales relatifs à la consultation par l'État dans le cadre d'opérations immobilières,

Envoyé en préfecture le 07/12/2023
Reçu en préfecture le 07/12/2023
Publié le
ID : 064-216405118-20231201-2023_87D-DE

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 le plan local d'urbanisme intercommunal du territoire sud de la communauté de communes des Luys en Béarn applicable à la commune de Sauvagnon, approuvé le 6 février 2020,

VU le formulaire de saisine du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementales des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 3 août 2023 portant demande d'évaluation réglementaire de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), chemin du Cournau et lieudit « Village », cadastré section AP n°124 et AP n°469 pour une contenance globale de 3 178 m²,

CONSIDÉRANT l'absence de réponse du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementales des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine en date du 3 août 2023

CONSIDÉRANT que l'avis de l'autorité compétente de l'État est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité en vertu de l'article L.1311-12 du code général des collectivités territoriales,

CONSIDÉRANT que le conseil municipal peut ainsi délibérer valablement en l'absence de l'avis de l'autorité compétente de l'État,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), chemin du Cournau et lieudit « Village », cadastré section AP n°124 et AP n°469 pour une contenance globale de 3 178 m², pour y réaliser une opération à vocation mixte d'aménagement urbain et d'habitat,

CONSIDÉRANT que les propriétaires des biens ont accepté le prix proposé par la commune de Sauvagnon à hauteur de QUATRE CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (417 000,00 €),

CONSIDÉRANT que l'acquisition de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), chemin du Cournau et lieudit « Village », cadastré section AP n°124 et AP n°469 pour une contenance globale de 3 178 m², permettra à la commune de réaliser une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat 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 une durée prévisionnelle de SIX (6) 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,

Envoyé en préfecture le 07/12/2023

Reçu en préfecture le 07/12/2023

Publié le

S²LO

ID : 064-216405118-20231201-2023_87D-DESURER

1°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn l'acquisition, puis le portage pour une durée prévisionnelle de SIX (6) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation et dépendances sis à SAUVAGNON (64230), chemin du Cournau et lieudit « Village », cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AP	124	« Village »	Non bâti	00	08	50
AP	469	Chemin du Cournau	Bâti	00	23	28
TOTAL				00	31	78

appartenant en pleine propriété indivise à :

- M. Emmanuel GAUTHIER, demeurant à FONTES (34320), 15 avenue Paul Valéry,
- M. Gérald GAUTHIER, demeurant à SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX (40390), 82 allée du Souvenir,

moyennant un prix de QUATRE CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (417 000,00 €), 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 Sauvagnon et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée prévisionnelle de SIX (6) ans à compter de l'acquisition effective des biens,

3°) **DEMANDE** à l'EPFL de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de démolition partielle des dépendances sises sur la parcelle cadastrée section AP n°469, 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 Sauvagnon 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 Sauvagnon 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.

Ainsi délibéré les jour mois et an que dessus.

Pour copie conforme certifié exact.

Le secrétaire de séance



Gérard CAYRON



Bernard PEYROULET

NOMBRE DE MEMBRES		
Exercice	Présents	Votants
23	18	19

CONVOCAZION	
Date :	24/11 /2023
Affichage :	24/11/2023