

**Département des Pyrénées-Atlantiques**

**DE LA COMMUNE**

NOMBRE DE MEMBRES		
afférents au conseil municipal	En exercice	ont pris part à la délibération
19	19	18
Date de convocation 4 décembre 2024		

Séance du 9 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le neuf décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil de MONTARDON, sous la présidence de M. Stéphane BONNASSIOLLE, Maire.

**Présents :** S. BONNASSIOLLE, C. HIALE GUILHAMOU, T. GADOU, F. GOMMY, S. PIZEL, A. POUBLAN, S. DAUBE, V. BERGES RAGOCHÉ, C. BOISSIERE, M. TIRCAZES, T. BEUGNIES, H. BERNADET, F. COUDURE, J. POUBLAN, M.H. BEAUSSIER, F. FERNANDES, L. DUMERGUES.

**Procurations** F. SUBIAS procuration à F. GOMMY

**Excusé :** S. BAUDY

M. Thierry GADOU a été élu secrétaire de séance.

**N°2024/64**

**Demande de cession anticipée d'un bien porté par l'EPFL Béarn Pyrénées Acquisition d'une parcelle non bâtie en nature de terrain à bâtir sise à MONTARDON (64121), 1 chemin Penouilh, cadastrée section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m<sup>2</sup>**

La commune de Montardon a initié depuis plusieurs années une opération d'aménagement visant à organiser un nouveau centre-bourg en partie basse du village, autour d'équipements dont les premiers ont été créés il y a environ 25 ans, avec un petit centre commercial, un groupe scolaire, un centre culturel et sportif et des logements locatifs. D'autres équipements sont venus accompagner ce projet de renforcement du centre-bourg : une maison de la musique intercommunale, un pôle médical et de nouveaux logements locatifs sociaux.

Après avoir restructuré en profondeur le centre commercial vieillissant et lui avoir redonné de l'attractivité, la commune a eu l'opportunité d'acquérir le bien immobilier situé en face, de l'autre côté de la route de Pau, formant une ancienne habitation vétuste vouée à la démolition sise sur une vaste parcelle, cadastrée section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m<sup>2</sup>. Aussi, la municipalité a décidé de traiter ce site vacant pour libérer le foncier de la construction qui y est édifiée, de façon à disposer d'une surface utile à la création d'un projet de construction accueillant des services et commerces de proximité et/ou des logements locatifs sociaux, ainsi que des équipements publics (stationnement, ...) nécessaires au développement de la centralité.

En suivant, la commune a eu l'opportunité de devenir propriétaire de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation contigüe à cette première réserve foncière. Il s'agissait de la propriété bâtie à usage d'habitation sise à MONTARDON (64121), 3 chemin Penouilh, cadastrée section AK n°22 et AK n°23 pour une contenance globale de 1 929 m<sup>2</sup>.

Bien que nous n'eussions pas de projet clairement défini et financé à cette époque, nous avons décidé d'agir, afin de compléter l'ensemble foncier détenu par la commune de façon à former un tout cohérent, engager ainsi la seconde phase d'aménagement du nouveau centre-bourg, et préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires.

Aussi, par délibération n°2021/37 en date du 30 septembre 2021, le conseil municipal de Montardon a sollicité l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins d'acquérir pour son compte la totalité des biens évoqués et d'en assurer le portage pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans, ainsi que de conduire les travaux préparatoires sous sa maîtrise d'ouvrage, à savoir la démolition de la maison d'habitation vétuste située sur la parcelle AK n°144.

Le conseil d'administration de l'EPFL a fait droit à cette demande d'intervention selon délibération n°2021-36 en date du 2 novembre 2021. L'acquisition a été réalisée suivant acte authentique en date du 3 janvier 2022 moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 €) pour l'acquisition auprès de M. Bernatas, ainsi que par acte administratif en date du 6 avril 2022 moyennant l'euro symbolique concernant l'acquisition auprès de la commune. Une convention de portage foncier (n°0144-399-2112) a été conclue le 4 décembre 2021 pour une durée de HUIT (8) ans, portant la date prévisionnelle de rachat des biens par la commune au plus tard le 3 janvier 2030.

Aujourd'hui, les travaux de démolition de la maison vétuste sont achevés, ce qui a permis de recycler une parcelle constructible de 3 093 m<sup>2</sup>. Le terrain est désormais apte à recevoir une nouvelle construction. En ce sens, nous souhaitons louer le bien sous la forme d'un bail à construction pour la création d'un nouvel immeuble tertiaire d'environ 1 000 m<sup>2</sup> composé de cellules commerciales allant de 30 à 150 m<sup>2</sup> et visant à compléter l'offre de commerces et de services à cet endroit du bourg. Pour cela nous avons choisi de nous associer au bailleur Pau Béarn Habitat (PBH), qui a déjà trouvé plusieurs preneurs, notamment une épicerie, un magasin d'optique, et une micro-crèche.

Cette opération revêtait donc un double enjeu pour la commune, puisqu'elle a permis, d'une part, de traiter un bâtiment vétuste qui se serait inévitablement dégradé davantage sans l'intervention volontariste de la municipalité, et d'autre part, de continuer à mettre en œuvre la politique de revitalisation du centre-bourg qui est la nôtre, par la création de nouveaux espaces destinés au développement de commerces et de services.

Ainsi, les travaux de désamiantage et démolition étant intégralement achevés, déposé et finalement obtenu un permis de construire, nous pouvons demander la convention de portage, de nous revendre de manière anticipée une partie des biens à louer à Pau Béarn Habitat pour la mise en œuvre du projet évoqué ci-dessus. À ce jour, voici l'état du compte de portage sur cette partie de l'ensemble porté :

Libellé Montant Prix principal 1,00 €  
Travaux + études 37 983,00 €  
TOTAL HT 37 984,00 €

La commune s'est engagée à racheter les biens au prix d'acquisition (1,00 €), majoré du montant des études et travaux réalisés pour un montant total de 37 983,00 €. Le montant du stock mis en portage par l'EPFL atteint à ce jour 37 984,00 € pour ce qui concerne l'acquisition et les travaux menés sur la parcelle cadastrée section AK n°144 pour une contenance de 3093m<sup>2</sup>.

Néanmoins, compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de renouvellement urbain ayant compris des travaux de désamiantage et de démolition sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées pendant la période de portage, l'opération apparaît éligible à une minoration foncière au titre du fonds friches mis en place par l'établissement. En effet, en choisissant de recycler un bien en friche au cœur du bourg, la commune a évité de consommer inutilement du foncier par ailleurs, et lutte ainsi contre l'étalement urbain. L'EPFL Béarn Pyrénées a choisi de favoriser ce type de projet de renouvellement urbain et d'inciter ses membres à traiter leurs friches urbaines en contribuant financièrement à leur résorption : le « fonds friches ». Il s'agit concrètement pour l'établissement de garder à charge sur ses fonds propres une partie des dépenses effectuées par lui au titre des études préparatoires et travaux de désamiantage-dépollution-déconstruction.

Il vous est donc proposé de demander à l'EPFL de prendre partiellement en charge les coûts des études préalables, de suppression des branchements aux réseaux publics de fluides, de désamiantage et de démolition assurés sous sa maîtrise d'ouvrage, à hauteur de 50% des dépenses effectuées en la matière pour un montant total de TRENTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (37 983,00 €), soit une minoration du prix de vente à solliciter pour un montant de DIX HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (18 991,50 €).

Déduction faite de la minoration au titre du fonds friches de l'EPFL, le prix de vente minoré hors taxe de la parcelle non bâtie en nature de terrain à bâtir sise à MONTARDON (64121), 1 chemin de Penouilh, cadastrée section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m<sup>2</sup>, s'établira à DIX HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (18 992,50 € HT).

À noter que, s'agissant d'un terrain à bâtir au sens de l'article 257 du code général des impôts, la cession sera soumise de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) immobilière. Puisque le bien a changé de consistance entre son acquisition par l'EPFL (immeuble bâti) et sa revente (terrain à bâtir)(démolition intégrale : l'identité de qualification entre le bien acquis et les biens revendus n'étant pas établie conformément à l'article 268 du code général des impôts) et que l'EPFL a déduit l'ensemble de la TVA versée au titre des études et travaux réalisés, l'assiette taxable à la TVA s'établira sur le prix total (18 992,50 € HT) pour un montant de TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (3 798,50 €), soit un prix de vente toutes taxes comprises de VINGT DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (22 791,00 € TTC). La revente au bénéfice de la commune fera l'objet d'un acte en la forme authentique, dont l'ensemble des droits, frais et taxes seront à sa charge exclusive.

Le conseil municipal est ainsi appelé à délibérer pour solliciter la revente partielle anticipée avant le terme de la période de portage convenue initialement (8 ans à compter du 6 avril 2022), demander la prise en charge financière partielle des travaux conduits par l'EPFL et le maintien du solde des biens en portage.

Monsieur le Maire invite le conseil à se prononcer à ce sujet.

VU les articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux,

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'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisition et de prise en location immobilière 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'EPFL Béarn Pyrénées, et notamment l'article 15 sur les pouvoirs du conseil d'administration,

VU le programme pluriannuel d'intervention 2016-2020 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2016, en vigueur au moment de l'acquisition,

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 Montardon, approuvé le 6 février 2020,

VU la délibération n°2021/37 du conseil municipal de Montardon en date du 30 septembre 2021 sollicitant l'acquisition et le portage par l'EPFL Béarn Pyrénées, pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 1-3 chemin Penouilh, cadastré section AK n°22 et AK n°23 pour une contenance globale de 1 929 m<sup>2</sup>, et section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m<sup>2</sup>,

VU la délibération n°2021-36 du conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 2 novembre 2021 autorisant l'acquisition et le portage pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 1-3 chemin Penouilh, cadastré section AK n°22 et AK n°23 pour une contenance globale de 1 929 m<sup>2</sup>, et section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m<sup>2</sup>,

VU la convention de portage n°144-399-2112 en date du 4 décembre 2021 passée entre l'EPFL Béarn Pyrénées et la commune de Montardon, relative à l'acquisition et au portage foncier pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 1-3 chemin Penouilh, cadastré section AK n°22 et AK n°23 pour une contenance globale de 1 929 m<sup>2</sup>, et section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m<sup>2</sup>,

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 domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques n'est pas requis,

CONSIDÉRANT que la convention de portage signée entre l'EPFL et la commune de Montardon arrivera à échéance le 3 janvier 2030,

CONSIDÉRANT que ladite convention de portage autorise la revente anticipée partielle des biens portés avant son échéance contractuelle,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de la parcelle non bâtie en nature de terrain à bâtir sise à MONTARDON (64121), 1 chemin Penouilh, cadastrée section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m<sup>2</sup> pour accueillir un pôle d'activité au cœur du tissu urbain constitué,

CONSIDÉRANT que les travaux de désamiantage et de déconstruction sont intégralement achevés,

CONSIDÉRANT qu'un tel projet de renouvellement urbain, ayant compris des travaux de désamiantage et de démolition sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées pendant la période de portage, est éligible à une minoration foncière au titre du fonds friches mis en place par l'établissement,

CONSIDÉRANT que le montant total des travaux et études préalables réalisés par l'EPFL atteint 37 983,00 €,

CONSIDÉRANT l'intérêt de procéder à la cession anticipée partielle de la propriété portée par l'EPFL Béarn Pyrénées directement au profit de la commune aux fins de mettre en œuvre un projet compatible avec celui pour lequel l'acquisition immobilière a été menée, à savoir maintenir et conforter une offre de commerces et de services au centre-bourg de la commune,

CONSIDÉRANT qu'une telle cession permettra de déployer l'offre commerciale et les activités économiques au centre-bourg de la commune de Montardon, et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation des objectifs de la commune en matière de confortement de l'offre de services et de commerces sur son territoire,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire de Montardon,

## **CECI ETANT EXPOSE,**

### **Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,**

**DEMANDE** au conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées de bien vouloir céder par anticipation au bénéfice de la commune la parcelle non bâtie en nature de terrain à bâtir sise à MONTARDON (64121), 1 chemin Penouilh, cadastrée section AK n°144 pour une contenance de 3 093 m<sup>2</sup>

**DEMANDE** au conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées de bien vouloir prendre partiellement en charge les coûts d'études préalables, de suppression des branchements aux réseaux publics de fluides, de désamiantage et de démolition assurés par ses soins sous sa maîtrise d'ouvrage, à hauteur de 50% des dépenses effectuées en la matière pour un montant total de TRENTE SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS (37 983,00 €), soit une minoration du prix de vente sollicitée pour un montant de DIX-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (18 991,50 €),

**DÉCIDE** d'acquérir la parcelle non bâtie en nature de terrain à bâtir sise à Penouilh, cadastrée savoir : section N° AK 144 1 chemin Penouilh Non bâti à 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 un prix hors taxe de DIX HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (18 992,50 € HT), TVA sur prix total en sus pour un montant de TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (3 798,50 €), soit un prix de vente toutes taxes comprises de VINGT DEUXMILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (22 791,00 € TTC), frais d'acte authentique en sus, le cas échéant,

**DEMANDE** au conseil d'administration de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir maintenir le dispositif de portage dont le terme contractuel est fixé au 3 janvier 2030 pour l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 3 chemin Penouilh, cadastré section AK n°22 et AK n°23 pour une contenance globale de 1 929 m<sup>2</sup>,

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

Suffrages exprimés : 18

Pour : 18

Fait et délibéré en séance.

Le Maire  
Stéphane BONNASSIOLLE

