

Département des Pyrénées-Atlantiques

DE LA COMMUNE

DE MONTARDON

NOMBRE DE MEMBRES

afférents au conseil municipal	En exercice	ont pris part à la délibération
19	19	19
Date de convocation 23 mars 2023		

Séance du 29 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-neuf mars à dix-neuf heure, 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, N. DRAESCHER, F. GOMMY, A. POUBLAN, S. BAUDY, V. BERGES, T. BEUGNIES, F. COUDURE, F. SUBIAS, M. TIRCAZES, J. POUBLAN,

Absents excusés : C. BOISSIERE (procuration à S. BONNASSIOLLE), M.H BEAUSSIER (procuration à J. POUBLAN), H. IRIGOIN-BERNADET (procuration à C. HIALE GUILHAMOU), F. FERNANDES (procuration à A. POUBLAN), S. DAUBE (procuration à T. BEUGNIES), S. PIZEL (procuration à F. COUDURE),

N°2023/14

Vincent Berges a été élu secrétaire de séance.

**Convention de portage avec l'EPFL Béarn Pyrénées
Projet de mise en œuvre d'une politique de renforcement du centre bourg
Demande d'acquisition par voie de préemption par l'EPFL Béarn Pyrénées**

Il vous est rappelé que pour donner suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 6 février 2020, le conseil municipal a instauré un droit de préemption urbain (DPU) à son profit, dans la perspective de réaliser des opérations d'aménagements sur le territoire communal.

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, plus récemment, quelques 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.

La commune a confirmé sa volonté d'assurer le développement de son centre bourg en prenant une délibération complémentaire le 26 janvier 2021. Elle affiche le principe de se manifester sur les opportunités foncières qui vont permettre de renforcer son centre bourg. Monsieur le Maire avait fait part dans cette délibération, de la nécessité pour la Commune de mener une politique de renouvellement urbain.

En effet, les lois Engagement National pour l'Environnement et Accès au Logement et Urbanisme Rénové imposent aux collectivités de mettre en œuvre la transition écologique et énergétique des territoires, de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de favoriser les déplacements doux et collectifs et en conséquence de mener une politique de renouvellement urbain dans les centres bourgs.

Ces orientations sont reprises localement dans les orientations et les objectifs du Schéma de Cohérence territoriale (ScOT) du Grand Pau approuvé le 29 juin 2015 couvrant le bassin de vie de 142 communes.

La Communauté des Communes des Luys en Béarn a traduit ces mesures supra communales du SCoT dans son Plan Local d'Urbanisme intercommunal « Sud du territoire » dont fait partie la commune de Montardon approuvé le 6 février 2020.

D'autre part, la Communauté des Communes des Luys en Béarn s'est engagée dans la procédure d'élaboration du Plan Climat Énergie Territorial (PCET). Il a pour objectif de diminuer les consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, et d'augmenter la part dans les consommations des énergies renouvelables. Le PCET encourage également une économie de la consommation du foncier et la nécessité de favoriser le développement des centralités des communes.

Ainsi, le Conseil Municipal souhaite mettre en place ces politiques publiques favorables au développement durable de sa commune. La Commune a pour ambition de poursuivre le projet de renforcement du centre bourg sur des îlots fonciers stratégiques pour consolider le centre en nouveaux services, équipements et commerces mais aussi de proposer un habitat diversifié adapté à toutes les générations de sa population (jeunes, personnes âgées, handicapées...).

Le souhait est de produire de l'habitat adapté, et inclusif à proximité des services de santé, des commerces, de l'école, des transports collectifs mais aussi de compléter l'offre de services et d'équipements nécessaire au développement d'une

commune en phase d'évolution au centre bourg. Cette politique passe par le réinvestissement des espaces centraux à maîtriser pour permettre aux projets de se mettre en œuvre à court, moyen et long terme. Cette volonté permet également d'anticiper le nouvel objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 initié par la loi Climat et Résilience de 2021 qui va accélérer la raréfaction du foncier permettant la mise en œuvre des projets

Envoyé en préfecture le 30/03/2023
Reçu en préfecture le 30/03/2023
Publié le
ID : 064-216403998-20230329-2023_14-DE

La délibération précise ainsi qu'une attention particulière sera portée sur les terrains en zone U du PLUI situés à proximité de la centralité qui font l'objet de mutations. La commune pourra utiliser le droit de préemption urbain qu'elle pourra redéléguer à l'Établissement Public Foncier Local pour acquérir les fonciers nécessaires.

Ceci exposé, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 5 janvier 2023, les conjoints LACAZE, par le biais de leur mandataire, Maître Pierre CABAL, notaire à Serres-Castet, ont porté à la connaissance de la commune leur intention d'aliéner, sous forme de gré à gré, l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 14 chemin Penouilh, cadastré section AL n°8 pour une contenance de 6173 m².

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 24 février 2023, nous avons envoyé à Maître Cabal une demande de communication des documents de diagnostics techniques, demande qui a été exaucée le lundi 27 février 2023.

Nous avons également visité la parcelle avec l'agent immobilier de Cosmos Immobilier qui gère la vente de la parcelle AL n°8 le 3 mars 2023.

En vertu de l'article L213-2 du code de l'urbanisme, le délai est suspendu à compter de la réception de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ce qui est notre cas, rallongeant le délai de réponse jusqu'au 3 avril 2023.

Cette parcelle accueille une maison d'habitation ayant fait l'objet d'un sinistre important, un garage double, ainsi qu'un espace non bâti susceptible d'être construit après viabilisation. Cette propriété avait été repérée à travers son classement en zone UB du PLUI comme support de la densification de l'habitat au cœur du bourg. Son acquisition pourrait contribuer à la mise en œuvre de cette politique communale.

La préemption qu'il vous est proposé d'exercer permettra notamment de projeter une offre adaptée de logements intergénérationnels (personnes âgées ou jeunes) et inclusifs (personnes handicapées mentales ou physiques), mais aussi, compte tenu de la surface du terrain (6 173m²), d'envisager des structures adaptées pour des personnes au niveau de dépendance important nécessitant d'adjoindre des services de proximité (santé, restauration, services à la personne) et autres équipements nécessaires aux besoins de la commune.

Compte tenu de l'intérêt que présente ce site pour mettre en œuvre l'action d'aménagement prévue dans la délibération du conseil municipal du 26 janvier 2021, et pour une opération de réhabilitation d'un foncier situé au cœur du village, il apparaît opportun d'exercer notre droit de préemption en nous substituant à la société PIERFONCIER domiciliée à MONGET (LANDES), moyennant un prix de TROIS-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS (350 000 €), augmenté des frais d'acte authentique.

Afin de préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, nous pouvons demander à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition pour notre compte puis le portage de cette propriété pour une durée maximale de HUIT (8) ans. Étant entendu que la revente pourra intervenir avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée, éventuellement partielle, si cela s'avère nécessaire pour les besoins de l'opération.

Au terme du portage, le bien sera revendu à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, des coûts de désamiantage et de démolition si ceux-ci étaient demandés ultérieurement, des éventuelles autres dépenses 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.

L'intérêt de faire appel à l'EPFL semble pertinent dans le sens où cette acquisition permettra de disposer d'un élément immobilier important de la commune, de mener un projet de réhabilitation du bâtiment, ainsi que d'envisager un aménagement cohérent du foncier disponible.

Il vous est proposé de délibérer au sujet de ce projet.

* * * * *

VU l'article L.324-1 du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux,

VU l'article L.210-1 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain,

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme,

VU les articles L.211-1 à L.211-5, L.213-1 à L.213-18 du code de l'urbanisme,

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 d'un établissement public y ayant vocation,

VU l'article R.213-6 du code de l'urbanisme relatif à la transmission et à l'avis du directeur des services fiscaux dans le cadre des procédures 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,

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 de Béarn applicable à la commune de Montardon approuvé le 6 février 2020,

VU la délibération n°4/2020 du conseil communautaire de la communauté de communes des Luys de Béarn en date du 27 février 2020 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire sud de la communauté de communes des Luys de Béarn applicable à la commune de Montardon, et déléguant l'exercice de ce droit à la commune,

VU la délibération n°2020-15 du conseil municipal de la commune de Montardon en date du 11 juin 2020 portant délégation au maire pour exercer tant que de besoin le droit de préemption urbain bénéficiant à la commune,

VU la délibération n°2021-05 du conseil municipal de la commune de Montardon en date du 26 janvier 2021 portant motion relative à la nécessité pour la commune de mener une politique active de renouvellement urbain, et approuvant le principe de se manifester sur chacun des opportunités foncières qui permettront de renforcer le centre bourg de Montardon,

VU la déclaration d'intention d'aliéner adressée par Maître Pierre CABAL, à Serres-Castet, reçue en mairie de Montardon par courrier avec accusé réception du 5 janvier 2023, relative à l'aliénation de l'immeuble bâti à usage d'habitation, sis à MONTARDON (64121), 14 chemin Penouilh, cadastré section AL n°8 pour une contenance de 6 173 m², appartenant en indivision à Madame LACAZE Stéphanie et MM. LACAZE Thomas et LACAZE Fabien au montant de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 €),

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune d'acquérir l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 14 chemin Penouilh, cadastré section AL n°8 pour une contenance de 6 173 m² située à l'intérieur du périmètre soumis au droit de préemption urbain, afin de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat de la commune, et en particulier, des logements intergénérationnels (personnes âgées ou jeunes) et inclusifs (personnes handicapées mentales ou physiques), mais aussi, compte tenu de la surface du terrain (6 173m²), des structures adaptées pour des personnes au niveau de dépendance important nécessitant d'adjoindre des services de proximité (santé, restauration, services à la personne) et autres équipements nécessaires aux besoins de la commune, en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que le montant total de l'opération d'acquisition est supérieur 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 est requis et a été donné en date du 3 février 2023 avec une estimation de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 €) ;

CONSIDÉRANT que le montant de la déclaration d'intention d'aliéner précise un prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 €) auquel s'exercera la préemption, est de nature à permettre la mise en œuvre de ce projet dans des conditions financières acceptables,

CONSIDÉRANT l'objectif stratégique de la commune visant renforcer son centre bourg et œuvre de l'habitat adapté à toutes les générations,

CONSIDÉRANT que cette acquisition contribuera à la réalisation des objectifs de la commune en matière d'habitat, et de renforcement de son centre bourg,

CONSIDÉRANT que cette acquisition permettra à la commune de projeter une offre adaptée de logements intergénérationnels (personnes âgées ou jeunes) et inclusifs (personnes handicapées mentales ou physiques), mais aussi, compte tenu de la surface du terrain (6 173m²), d'envisager des structures adaptées pour des personnes au niveau de dépendance important nécessitant d'adjoindre des services de proximité (santé, restauration, services à la personne) et autres équipements nécessaires aux besoins de la commune à proximité des services de santé, des commerces, de l'école et des transports collectifs,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle acquisition,

* * * * *

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

1°) **RETIRE** spécialement, à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 14 chemin Penouilh, cadastré section AL n°8 pour une contenance de 6 173 m², la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain donnée par le conseil municipal de Montardon à M. le Maire par délibération n°2020-15 en date du 11 juin 2020,

2°) **DÉCIDE** d'exercer le droit de préemption urbain et de se substituer à l'acheteur, en ce qui concerne la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 14 chemin Penouilh, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AL	8	14 chemin Penouilh	Bâti		61	73
TOTAL					61	73

appartenant en pleine propriété aux consorts LACAZE, aux prix et conditions mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un montant de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte authentique,

3°) **DIT** que l'exercice du droit de préemption sur l'ensemble immobilier décrit ci-dessus en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme a pour objet de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat de la commune, et en particulier, de réaliser une opération démolition/reconstruction de logements qui permettra de favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le bourg, programme qui comprendra notamment la construction de logements intergénérationnels (personnes âgées ou jeunes) et inclusifs (personnes handicapées mentales ou physiques), mais aussi, compte tenu de la surface du terrain (6 173m²) à aménager et desservir, des structures adaptées pour des personnes au niveau de dépendance important nécessitant d'adjoindre des services de proximité (santé, restauration, services à la personne) et d'autres équipements nécessaires aux besoins de la commune,

4°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour son compte, pour une durée de HUIT (8) ans maximum, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 14 chemin Penouilh, cadastré section AL n°8 pour une contenance de 6 173 m²,

5°) **DÉLÈGUE** la mise en œuvre du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées, établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège 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), à l'occasion de la cession de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à MONTARDON (64121), 14 chemin Penouilh, cadastré section AL n°8 pour une contenance de 6 173 m²,

6°) **PRENDS ACTE** de l'engagement contractuel pris par la commune de racheter sans réserve les biens à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,

7°) **APPROUVE** la signature de la convention de portage à intervenir avec l'EPFL Béarn pendant 10 ans à compter de l'acquisition effective des biens,

8°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition par voie de préemption de la propriété mentionnée ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent.

9°) **CHARGE** Monsieur le Maire de Montardon de l'exécution de la présente décision.

Suffrages exprimés : 19
Pour : 19

Fait et délibéré en séance.

Copie certifiée conforme

Le Maire

Stéphane BONNASSIOLLE

