



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 19 décembre 2023

Le dix-neuf décembre à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Lée, s'est réuni à la salle de réunion de la mairie, sur la convocation de Monsieur le Maire, affichée le 15 décembre 2023 et transmise par voie électronique le 15 décembre 2023, et sous la présidence de ce dernier.

Convention de portage avec l'EPFL Béarn Pyrénées

Projet d'aménagement à vocation d'équipement public

PRÉSENTS : Didier RIVIERE, Laurent BERGEROU, Maïtée BALZANO, Adèle DUPÉ, Jean BERLANGA, Patrick CICCIA, Béatrice TROUILH, Jean-Marc VIALET, Gaëlle DOMINGUEZ.

PROCURATIONS : Jérôme CAZENAVE procuration à Adèle DUPÉ, Emmanuelle ROMANE : procuration à Maïtée BALZANO, David BARADAT : procuration à Laurent BERGEROU, Patricia ISAFAMBA procuration à Didier RIVIERE, Marion JUNGAS : procuration à Gaëlle DOMINGUEZ.

ABSENTS EXCUSÉS : Jean-Paul ELISSALDE.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Jean BERLANGA.

Nombre de conseillers : 15

Présents : 9

Nombre de suffrages exprimés : 14

Objet 3 : Demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à LÉE (64320), 2 impasse du Hourquet, cadastré section BK n°228, BK n°231 et BK n°232 pour une contenance globale de 904m²

Les parcelles non bâties en nature de terre sises à LÉE (64320), 2 impasse du Hourquet, cadastrées section BK n°228, BK n°231 et BK n°232 pour une contenance globale de 904 m², et classées en zone urbaine (Ubr) au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées applicable à la commune, font l'objet **des emplacements réservés n°LÉE25 qui prévoit une emprise destinée à « la création de voie de 6 mètres de largeur »** et **n°LÉE26 pour « l'extension d'un équipement public »**, à savoir le groupe scolaire attendant.

Tel que cela est prévu aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, le propriétaire des parcelles évoquées, M. Jean-Pierre HOURCADE, a **mis en demeure la commune d'acquiescer lesdites parcelles** grevées des deux servitudes d'urbanisme par courrier en date du 15 novembre 2022, reçu en mairie le 16 novembre 2022.

La réception de cette mise en demeure d'acquiescer a ouvert le délai d'un an prévu par l'article L.230-3 du code de l'urbanisme pour trouver un accord amiable dans le cadre du droit de délaissement reconnu aux propriétaires de biens grevés d'emplacements réservés. Aussi, après avoir discuté de la valeur vénale des biens concernés, la commune a adressé une offre d'acquisition amiable aux propriétaires lors d'un entretien le 27 juin 2023. Dans sa mise en demeure d'acquiescer, M. Jean-Pierre HOURCADE proposait un prix principal de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 €) pour cette opération. La commune a proposé en retour un montant de QUARANTE-CINQ EUROS (45,00 €) par mètre carré, soit QUARANTE-MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (40 680,00 €) pour la totalité des parcelles cadastrées section BK n°231 et BK n°232, en plus de celle cadastrée section BK n°228 formant un accès aux parcelles susdites.

Il est précisé qu'à défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, en l'absence de saisine du juge de l'expropriation par la partie la plus diligente pour prononcer le transfert de propriété et fixer le prix de l'immeuble dans un délai de trois mois à compter de l'expiration du délai d'un an susdit, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables, et les emplacements réservés inscrits au profit de la commune tombent caducs. Il est précisé qu'en cas de saisine du juge de l'expropriation, ce dernier fixe non seulement le prix de l'immeuble, mais il prononce également le transfert de propriété, faisant que le prix déterminé par la justice s'impose à la commune, ainsi qu'au propriétaire.

Cependant, l'offre amiable formulée par la commune a reçu un **avis favorable** de la part du vendeur par courrier en date du 24 juillet 2023, reçu en mairie de Lée le 25 juillet 2023. Aussi, il apparaît opportun de poursuivre la procédure et d'acquérir ces biens pour y mener les projets prévus par lesdits emplacements réservés, que la commune souhaite développer.

S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des ensembles fonciers sur le moyen terme et préparer leur aménagement, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de ces terrains pour notre compte et d'en assurer le portage pour une durée prévisionnelle de SIX (6) 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, les biens nous seront revendus au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, et 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. Dans l'hypothèse où il serait décidé de revendre les biens à un tiers, nous pourrions demander à l'EPFL de le lui céder directement.

Aussi, l'intérêt de recourir à l'EPFL semble pertinent dans le sens où il sera possible de définir précisément nos attentes, et d'initier certains travaux pendant le portage, de façon à limiter l'impact de l'opération sur le budget communal et faciliter la gestion de la trésorerie nécessaire.

Il vous est proposé de vous prononcer au sujet de cette demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées.

* * * * *

VU l'article L.324-1 du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux, et notamment l'alinéa 8 les autorisant à gérer les procédures de délaissement prévues aux articles L.230-1 à L.230-6 à la demande de leurs collectivités,

VU l'article 151-41 du code de l'urbanisme relatif à la délimitation de terrains dans les plans locaux d'urbanisme sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,

VU l'article L.152-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de délaissement reconnu aux propriétaires de biens grevés d'emplacements réservés,

VU l'article L.230-3 du code de l'urbanisme relatif à la mise en œuvre du droit de délaissement reconnu aux propriétaires de biens grevés d'emplacements réservés,

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

VU le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées applicable à la commune de Lée, approuvé le 19 décembre 2019, modifié les 23 septembre 2021 et 30 mars 2023,

VU le courrier de M. Jean-Pierre HOURCADE en date du 15 novembre 2022, reçu en mairie de Lée le 16 novembre 2022, portant mise en demeure d'acquérir les parcelles non bâties en nature de terre lui appartenant sises à LÉE (64320), 2 impasse du Hourquet, cadastrées section BK n°228, BK n°231 et BK n°232 pour une contenance globale de 904 m², grevées des emplacements réservés n°25 et n°26 du plan local d'urbanisme intercommunal de la CAPBP applicable à la commune de Lée,

VU le courrier de M. Jean-Pierre HOURCADE en date du 24 juillet 2023 acceptant l'offre d'acquisition amiable formulée par la commune pour l'acquisition des parcelles évoquées pour un montant de QUARANTE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (40 680,00 €),

CONSIDÉRANT qu'une telle acquisition permettra à la commune de constituer une réserve foncière destinée à réaliser l'objet des emplacements réservés n°25 prévoyant « *la création de voie de 6 mètres de largeur* » et n°26 pour « *l'extension d'un équipement public* », à savoir le groupe scolaire attenant,

CONSIDÉRANT que le prix proposé par les propriétaires dans leur mise en demeure d'acquérir est surévalué par rapport aux prix pratiqués sur le territoire de la commune pour de telles parcelles, qui ne peuvent être regardées comme terrains à bâtir au regard de leur conformation spatiale,

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

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition par voie amiable et le portage de ces biens pour une durée de SIX (6) ans,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle acquisition,

* * * * *

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**,

- **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn-Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée prévisionnelle de SIX (6) ans, de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à LÉE (64320), 2 impasse du Hourquet, cadastré à savoir :

| Section | N° | Lieu dit ou voie | Nature | Contenance | | |
|--------------|-----|-----------------------|----------|------------|-----------|-----------|
| | | | | HA | A | CA |
| BK | 228 | 2 impasse du Hourquet | Non bâti | 00 | 00 | 42 |
| BK | 231 | 2 impasse du Hourquet | Non bâti | 00 | 05 | 07 |
| BK | 232 | 2 impasse du Hourquet | Non bâti | 00 | 03 | 55 |
| TOTAL | | | | 00 | 09 | 04 |

appartenant en pleine propriété indivise à :

- M. Jean-Pierre HOURCADE, nu-propiétaire, demeurant à LÉE (64320), 2 impasse du Hourquet,
- M^{me} Lucienne ARRESSEGUET, usufruitière, demeurant à LÉE (64320), 2 impasse du Hourquet.

moyennant un montant net vendeur de **QUARANTE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (40 680,00 €)**, auquel s'ajoutent des frais d'acte authentique,

- **APPROUVE** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir entre la commune de Lée et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée prévisionnelle de **SIX (6) ans** à compter de l'acquisition effective des biens,
- **PREND 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,
- **PREND ACTE** du fait que la commune de Lée 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,
- **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 foncier non bâti en nature de terre désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent.

Pour extrait certifié conforme.
Fait à Lée, le 19 décembre 2023

Le Maire
Didier RIVIERE



Le secrétaire de séance

DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE

Transmise à la Préfecture le 22 décembre 2023
Mise en ligne sur le site internet le 22 décembre 2023