

**Département**

Pyrénées Atlantiques

**Arrondissement**

Pau

**Délibération 2023-65 du conseil municipal du treize novembre deux mil vingt-trois**

Le treize novembre deux mil vingt-trois à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur Pascal MORA, Maire.

**Effectif légal du Conseil Municipal : 27**

**Nombre de conseillers en exercice : 27**

**Nombre de conseillers présents physiquement : 23**

**Nombre de conseillers votants : 26**

**Date de la convocation : 07/11/2023**

**Date de la mise en ligne : 14/11/2023**

Nom	Prénom	Présent(e)	Excusé(e)	Pouvoir à	Absent(e)
MORA	Pascal	X			
LAUGÉ	Martine	X			
LALUCAA	Florent	X			
SERRESSEQUE	Danielle	X			
CLAVERIE	Didier	X			
DELQUIGNIE	Béatrice	X			
LEYDERT	Stéphane		X	Pascal MORA	
GOUVET	Anne	X			
ALLAL	Ahmed	X			
SIAFFA	Serge	X			
CROVELLA	Loïc	X			
ROUZIERES	Nicole	X			
LAVIGNE	Gwendoline	X			
SALAT	Didier				X
LANOUILH	Éric	X			
MORISOT	Pierre-Alexandre	X			
JAÉGLÉ	Christine		X	Alicia FRITHMANN	
MARQUET	Sandrine	X			
CONESA	Claire	X			
BOONE	Emmanuelle	X			
FONTENIER	Jessica	X			
LACROIX	Jean-Pierre	X			
BERTHELOT	Christophe	X			
FRITMANN	Alicia	X			
CASENAVE dit MILHET	Agnès	X			
KÉRUZORÉ	Marie	X			
AUGUSTO	Alain		X	Agnès CASENAVE dit MILHET	

**Informations diverses**

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

**Désignation du secrétaire de la séance**

Candidat(e) : Pierre-Alexandre MORISOT est candidat

Pierre-Alexandre MORISOT est désigné à l'unanimité secrétaire de séance

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## Délibération

### **2023-65 : Demande d'acquisition par voie de préemption et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré section AH n°9 et AH n°10 pour une contenance de 3 190 m<sup>2</sup>**

#### **Rapporteur : Monsieur le Maire**

- Vu l'article L.324-1 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.211-1 à L.211-5, L.213-1 à L.213-18 du code de l'urbanisme.
- Vu l'article L.213-3 du code de l'urbanisme relatif à la délégation du droit de préemption urbain par son titulaire au bénéfice 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 le schéma de cohérence territoriale du syndicat mixte du Grand Pau, applicable à la commune de Gelos, approuvé le 29 juin 2015.
- Vu le programme local de l'habitat 2018-2023 de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées applicable à la commune de Gelos, approuvé le 29 mars 2018.
- 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 l'arrêté ministériel 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 le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées applicable à la commune de Gelos, approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 23 septembre 2021, et en particulier l'emplacement réservé n°GEL18 pris au bénéfice de la commune de Gelos pour la « création de logements sociaux AH 9(p) et 10 », VU la délibération n°16 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées en date du 9 octobre 2020 attribuant la concession d'aménagement visant à la requalification immobilière des centres-villes du cœur d'agglomération à la société immobilière et d'aménagement du Béarn (SIAB) et lui donnant délégation du droit de préemption urbain dans le périmètre de la concession.
- Vu la délibération n°16 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, ci-annexée, en date du 9 octobre 2020 attribuant la concession d'aménagement visant à la requalification immobilière des centres-villes du cœur d'agglomération à la société immobilière et d'aménagement du Béarn (SIAB) et lui donnant délégation du droit de préemption urbain dans le périmètre de la concession.
- Vu la déclaration d'intention d'aliéner adressée par Maître Benoît MATTEI, notaire à PAU, reçue en mairie de Gelos par voie dématérialisée, relative à l'aliénation de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré section AH n°9 et AH n°10 pour une contenance de 3 190 m<sup>2</sup>, appartenant à M. Guillaume BONPUN demeurant à LONDRES (SW50E Royaume-Uni), Flat 127 Coleherne – Court OI Brompton Road, au montant de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 €).

- Vu l'arrêté, ci-annexé, en date du 03 novembre 2023 du président de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées retirant ponctuellement le droit de préemption à la SIAB et déléguant à l'EPFL l'exercice de ce droit de préemption urbain pour le compte de la commune de Gelos aux fins d'acquérir l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré section AH n°9 et AH n°10 pour une contenance de 3 190 m<sup>2</sup>.
- Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques, ci-annexé, en date du 02 novembre 2023 évaluant la valeur vénale des biens en cause à 370 000,00 €.

Considérant que les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune de Gelos au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n'ont pas été atteints sur la période triennale 2017-2019,

Considérant l'emplacement réservé « GEL 18 » pris au bénéfice de la commune de Gelos inscrit au PLUI de la CAPBP situé sur les parcelles AH n°9p et AH n°10 pour « la création de logements sociaux »,

Considérant l'intérêt pour la commune d'acquérir ces biens situés à l'intérieur du périmètre soumis au droit de préemption urbain afin de réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat social, en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que le prix mentionné dans la DIA permettra de conduire un projet d'aménagement dans des conditions financières acceptables,

Considérant que cette acquisition contribuera à la réalisation des objectifs de la commune de Gelos en matière d'habitat, notamment social et lui permettra de maîtriser les opérateurs mobilisés et la temporalité de mise en œuvre,

Considérant qu'il existe un projet suffisamment précis et certain sur les biens en cause pour justifier la décision de préemption prise par la commune de Gelos,

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 ces biens pour une durée maximale de HUIT (8) ans,

Considérant l'intérêt public d'une telle acquisition.

La commune de Gelos est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellements Urbains (SRU) relatif à la création de logements en faveur de la mixité sociale. À ce titre, elle se doit de disposer sur son territoire de 20% de logements locatifs sociaux (LLS). Or, au 1er janvier 2023, la proportion de logements sociaux sur la commune n'atteignait pas 15% (14,93% de logements sociaux), un taux insuffisant au regard des obligations prescrites par la loi SRU.

Notre commune n'atteignant pas le taux légal de logements sociaux, elle est réputée déficitaire et soumise SRU. À cet effet, elle fait l'objet d'un prélèvement annuel sur ressources fiscales proportionnel au nombre de logements manquants pour atteindre les 20% en 2025. En 2021, ce prélèvement s'élevait à plus de 26 000 €, versé à la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées en tant que déléataire des aides à la pierre.

Néanmoins, nous avons la faculté de déduire du prélèvement les montants que nous investissons en faveur du logement social. En ce sens, et afin de se positionner activement en acteur de la mobilisation du foncier à cet effet, il apparaît opportun de s'intéresser à l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré section AH n°9 et AH n°10 pour une contenance de 3 190 m<sup>2</sup>, dont la commune a été informée de la mise en vente à la fin du mois de septembre dernier.

En effet, le 22 septembre 2023, Maître Benoît MATTEÏ, en qualité de notaire, a porté à la connaissance de la commune l'intention d'aliéner l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré section AH n°9 et AH n°10 pour une contenance de 3 190 m<sup>2</sup>, appartenant en pleine propriété à M. Guillaume BONPUN, demeurant à LONDRES (SW50E Royaume-Uni), Flat 127 Coleherne – Court OI Brompton Road, pour un montant de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 €).

Ledit ensemble immobilier comprend une maison d'habitation en état d'usage à réhabiliter, ainsi qu'un vaste terrain susceptible de recevoir un programme immobilier à vocation de logement sociale. L'ensemble immobilier est partiellement grevé de l'emplacement réservé n°GEL18 pris au bénéfice de la commune pour la « création de logements sociaux AH 9(p) et 10 », sur une surface approximative de 2 550 m<sup>2</sup>, répartie sur la moitié de la parcelle AH n°9 et la totalité de la parcelle AH n°10.

Dès lors, il semble opportun d'exercer le droit de préemption urbain à l'occasion de cette vente pour nous permettre de contribuer à réduire notre déficit en matière de nombre de logements sociaux, tout en redirigeant le montant des pénalités que nous payons au titre de ce déficit vers un projet d'habitat social au cœur de la commune.

Plus particulièrement, la maison d'habitation et le logement secondaire pourraient servir dans un premier temps de logements d'urgence après réhabilitation, puis/ou être démolis afin de laisser place à un programme neuf, en partenariat avec le bailleur social qui sera choisi ultérieurement pour mettre en œuvre le projet de la commune. Le tènement foncier non bâti sera intégralement destiné à la mise en œuvre de l'objet de l'emplacement réservé n°GEL18 évoqué.

Par ailleurs, pour faire suite à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), par la délibération n°16 en date du 9 octobre 2020, la CAPBP a attribué à la société immobilière et d'aménagement du Béarn (SIAB) une concession d'aménagement visant à requalifier les centres-villes du cœur d'agglomération à savoir les centres-villes de Pau, Billère, Bizanos, Jurançon, Gan et Gelos. En outre, afin de faciliter les missions de la SIAB, la CAPBP lui a également délégué son droit de préemption urbain (DPU), y compris le droit de préemption renforcé, sur le périmètre de la concession et dans les limites des missions qui lui ont été confiées.

En particulier, le DPU délégué à la SIAB s'applique sur l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation repéré par la commune pour recevoir un projet d'habitat social sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré section AH n°9 et AH n°10 pour une contenance de 3 190 m<sup>2</sup>, composé pour une surface au sol de 233 m<sup>2</sup> d'une maison 2 d'habitation et d'un logement secondaire en R+1, d'une grange partiellement aménagée en appartement, ainsi que d'un jardin, situé en zone UAc, et d'un vaste terrain arrière d'une surface de 1 760 m<sup>2</sup> situé en zone UBc.

Compte tenu de l'intérêt que présente ce site afin de mettre en œuvre l'emplacement réservé GEL 18 pour créer du logement social au bénéfice de la commune de Gelos, ainsi que du montant particulièrement intéressant pour la vente d'un bien de cette nature, j'ai sollicité la CAPBP afin qu'elle délègue ponctuellement à l'établissement public foncier local Béarn Pyrénées le droit de préemption urbain à l'occasion de cette vente.

S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des biens immobiliers sur le moyen terme et préparer leur aménagement, M. le Président de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées a pris un arrêté le 3 novembre 2023 déléguant ponctuellement le droit de préemption à l'EPFL, afin de lui permettre d'assurer la maîtrise foncière de ces parcelles pour le compte de la commune.

Afin de préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, nous pouvons donc demander à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition par voie de préemption 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 qui est sollicité pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans, les biens seront revendus à la commune 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. 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.

L'intérêt de faire appel à l'EPFL semble pertinent dans le sens où cette acquisition permettra à la commune de continuer à combler son déficit en matière de logements sociaux en répondant à l'objet de l'emplacement réservé « GEL 18 » situé sur la majeure partie des biens. Cette acquisition permettra également de disposer d'un élément immobilier important de la commune, de mener le cas échéant un projet de réhabilitation du bâtiment, ainsi que d'envisager un aménagement cohérent du foncier disponible dans les conditions qui nous conviendront le mieux.

La commune aura également loisir de désigner éventuellement un tiers pour bénéficier de la revente à sa place, totale ou partielle, dès lors que ce tiers répondra aux objectifs assignés à cette opération.

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

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, est invité à :

### DEMANDER

Art 1 - À l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition par voie de préemption, puis le portage pour le compte de la commune, pour une durée de HUIT (8) ans maximum, de l'ensemble immobilier bâti à usage d'habitation sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AH	9	La Plaine	Bâti	00	14	30
AH	10	La Plaine	Non bâti	00	17	60
<b>TOTAL</b>				<b>00</b>	<b>31</b>	<b>90</b>

appartenant en pleine propriété à M. Guillaume BONPUN, demeurant à LONDRES (SW50E) (Royaume-Uni), Flat 127 Coleherne Court, Old Brompton Road, au prix et conditions mentionnées dans la déclaration d'intention n°06423723P0033 en date du 22 septembre 2023, soit un montant de **TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 €)**, auquel s'ajoute des frais d'acte notarié.

### AFFIRMER

Art 2 - que l'exercice du droit de préemption sur l'ensemble immobilier bâti 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, et en particulier de réaliser un projet d'habitat social conformément à l'objet de l'emplacement réservé n°GEL18 inscrit au plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées applicable à la commune de Gelos et pris au bénéfice de la commune de Gelos, grevant les parcelles AH n°9p et AH n°10 pour la « *création de logements sociaux* ».

### PRENDRE ACTE

Art 3 - 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.

Art 4 - Que la commune de Gelos aura loisir, le cas échéant, de demander en cours d'opération le rachat anticipé du bien qui sera acquis et porté 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 prévues par la convention de portage.

### **APPROUVER**

Art 5 - La signature de la convention de portage à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de HUIT (8) ans à compter de l'acquisition effective des biens.

### **AUTORISER**

Art 6 - 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.

### **CHARGER**

Art 7 – Monsieur le Maire de Gelos de l'exécution de la présente décision et de procéder à toutes les formalités nécessaires à cette opération.

### Délibération votée :

Pour : 23

Contre : 0

Abstention : 3 (Madame Casenave-dit-Milhet, Monsieur Augusto, Madame Kéruzoré)

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents

Signature du secrétaire de séance

MORISOT Pierre-  
Alexandre

