

Département

Pyrénées Atlantiques

Arrondissement

Pau

Délibération 2023-71 du conseil municipal du dix-neuf décembre deux mil vingt-trois

Le dix-neuf décembre 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 : 18

Nombre de conseillers votants : 25

Date de la convocation : 13/12/2023

Date de mise en ligne : 20/12/2023

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

Informations diverses

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

Désignation du secrétaire de la séance

Candidat(e) : Serge SIAFFA est candidat(e)

Serge SIAFFA est désigné(e) à l'unanimité secrétaire de séance.

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

Délibération

2023-71 : Demande d'acquisition par voie amiable et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré section AH n°9 et AH n°10 pour une contenance approximative de 2 496 m²

Rapporteur : Monsieur le Maire

- 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 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 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 le 30 mars 2023, 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 déclaration d'intention d'aliéner dressée le 22 septembre 2023 par Maître Benoît MATTEÏ, notaire à PAU, reçue en mairie de Gelos par voie dématérialisée le 22 septembre 2023 et enregistrée sous le n°06423723P0033, relative à la cession 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 m², appartenant en pleine propriété à M. Guillaume BONPUN, moyennant un montant de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 €) ;
- Vu l'arrêté de M. le Président de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées en date du 3 novembre 2023 retirant ponctuellement le droit de préemption à la SIAB et déléguant à l'EPFL l'exercice de ce droit de préemption urbain à l'occasion de la cession 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 m² ;
- Vu la délibération n°2023-50 du conseil d'administration de l'établissement public foncier local Béarn-Pyrénées en date du 6 novembre 2023 portant acquisition par voie de préemption et portage pour une durée de HUIT (8) ans 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 m², sous réserve de confirmation de la demande d'intervention par délibération du Conseil Municipal de Gelos ;
- Vu la délibération n°2023-65 du Conseil Municipal de la commune de Gelos en date du 13 novembre 2023 portant demande d'acquisition et de portage pour une durée de HUIT (8) ans 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 m².

La commune de Gelos est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi «~~relative au logement et renouvellement urbain~~» (SRU) relatif à la création de logements sociaux 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 1^{er} janvier 2023, la proportion de logements sociaux sur la commune n'atteignait pas 15% (14,93%), 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 au versement de pénalités SRU. À cet effet, elle fait l'objet d'un prélèvement annuel sur ses 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 €, reversés à la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées en tant que délégataire sur son territoire 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, nous nous sommes intéressés 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 m², dont la commune avait 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, avait 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 m², appartenant en pleine propriété à M. Guillaume BONPUN, demeurant à LONDRES (SW50E Royaume-Uni), Flat 127 Coleherne Court, Old Brompton Road, pour un montant de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 €).

Ledit ensemble immobilier comprenait 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 m², répartie sur la moitié de la parcelle AH n°9 et la totalité de la parcelle AH n°10.

Dès lors, il nous avait semblé 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. Il était alors convenu que les deux logements 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 aurait été choisi ultérieurement pour mettre en œuvre le projet de la commune. Le tènement foncier non bâti quant à lui aurait été intégralement destiné à la mise en œuvre de l'objet de l'emplacement réservé n°GEL18 évoqué.

Compte tenu de l'intérêt que présentait ce site afin de mettre en œuvre l'emplacement réservé GEL18 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, une demande avait été faite à 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.

Par délibération n°2023-50 en date du 6 novembre 2023, l'EPFL a autorisé l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien en question, tandis que le Conseil Municipal confirmait sa demande d'acquisition par délibération n°2023-65 en date du 13 novembre 2023. En suivant, les différentes parties ont été notifiées de la préemption menée par l'EPFL à la demande de la commune sur l'intégralité de la propriété concernée par la DIA.

Or, suite à cette notification, les notaires se sont manifestés afin de nous alerter sur l'erreur commise sur la désignation des biens sur lesquels portait la DIA. En effet, cette dernière aurait dû porter uniquement sur la maison d'habitation et son jardin, contenus sur une partie de la parcelle AH n°9 pour une contenance approximative de 720 m² et non pas sur la totalité des parcelles AH n°9 et AH n°10.

Dès lors, le propriétaire a proposé à la commune une acquisition amiable portant ~~uniquement~~ sur les biens grevés de l'emplacement réservé n°GEL18, à savoir l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré section AH n°9p et AH n°10 pour une contenance globale d'environ 2 525 m² moyennant un montant de **CENT SOIXANTE-MILLE EUROS (160 000,00 €)**. Cette acquisition amiable permettra à la commune de mettre en œuvre l'objet de l'emplacement réservé n°GEL18 pour la création de logements sociaux, comme cela était prévu et dans les conditions que la commune choisira, moyennant un montant nettement inférieur à ce qui était originellement convenu.

Cet accord permettra à la commune également d'éviter un contentieux vraisemblable, car il apparaît qu'il n'a jamais été dans l'intention de M. BONPUN de vendre l'intégralité des parcelles cadastrées section AH n°9 et AH n°10, mais simplement la partie bâtie. Bien que la décision de préemption prise par l'EPFL soit légale et remplisse ses pleins effets dès lors qu'elle repose entièrement sur les éléments de la DIA, elle pourrait être entachée de nullité car ne reflétant pas la volonté du vendeur : dans ce cas, c'est la responsabilité du notaire qui serait recherchée.

Puisque l'intérêt de la commune portait essentiellement sur les emprises non bâties concernées par l'emplacement réservé, cette solution amiable conviendrait à l'ensemble des parties.

Afin de préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, le Conseil Municipal peut demander à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition par voie amiable pour son 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.

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.

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 n°GEL18. Cette acquisition permettra également de disposer d'un élément foncier important sur la commune afin d'envisager un aménagement cohérent dans les conditions qui nous conviendront le mieux.

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 :

ABROGER

Art 1 - La délibération n°2023-65 du Conseil Municipal de la commune de Gelos portant demande d'acquisition par voie de préemption et de portage pour une durée de HUIT (8) ans 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 globale de 3 190 m².

DEMANDER

Art 2 - À l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition par voie amiable, puis le portage pour le compte de la commune, pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans, de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AH	9p	La Plaine	Non bâti	00	07	36
AH	10	La Plaine	Non bâti	00	17	60
TOTAL				00	24	96

appartenant en pleine propriété à M. Guillaume BONPUN, demeurant à LONDRES (SW50E) (Royaume-Uni), Flat 127 Coleherne Court, Old Brompton Road, moyennant un montant de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 €)**, auquel s'ajoute des frais d'acte authentique.

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 - Les termes 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 amiable 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.

Délibération votée :

Pour : 0

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

SIAFFA Serge

